

房地产估价报告

估价项目名称： 黄娟位于遂溪县遂城镇建设路南侧的房产所有权（证号：粤房地权证遂房字第 10004304 号）和土地使用权（证号：遂府国用（2000）字第 001802 号）的拍卖价格

委托方：遂溪县人民法院

估价方：广东卓信房地产土地评估有限公司

估价人员：吴艳红、詹辉

估价作业日期：2018 年 5 月 17 日至 2018 年 6 月 14 日

估价报告编号：粤卓信评【2018】房地估字第 0614YQ8B 号

目 录

| | |
|-----------------|---|
| 一、致委托方函..... | 3 |
| 二、估价师声明..... | 4 |
| 三、估价的假设和限制..... | 5 |
| 四、估价结果报告..... | 6 |
| 五、附件..... | 9 |

致委托方函

遂溪县人民法院：

我司受贵院的委托，对黄娟位于遂溪县遂城镇建设路南侧的房产所有权（证号：粤房地权证遂房字第 10004304 号）和土地使用权（证号：遂府国用（2000）字第 001802 号）的拍卖价格进行估价。经我司派员前往现场查勘及进行市场调查，收集有关数据资料，根据估价原则和程序，遵循房地产估价规范，进行综合和科学测算，确定估价对象于估价时点即 2018 年 6 月 14 日的房地产评估市场价值为：180.37 万元，大写人民币壹佰捌拾万叁仟柒佰元整（详见估价对象结果明细表）。

估价对象结果明细表

| 土地 | 证号 | 土地面积 (m ²) | 土地划拨单 价 (元/m ²) | 土地价值 (万元) | | 房地产价值 (万元) |
|-----|----------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| | 地 | 遂府国用(2000)字第 001802 号 | 136.4 | 10350 | 141.17 | |
| 建筑物 | 证号 | 建筑面积 (m ²) | 房屋重置单 价 (元/m ²) | 成新 率(%) | 房屋价值 (万元) | 180.37 |
| | 粤房地权证遂房字第 10004304 号 | 311.08 | 1800 | 70 | 39.20 | |

法定代表人(签名盖章):

广东卓信房地产土地评估有限公司

二〇一八年六月十四日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，其中，詹辉对估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加本次估价的注册估价师签名、盖章：

估价的假设和限制条件

一、本次估价的前提：

- (1) 本估价假设房屋使用用途和土地规划用途不变；
- (2) 本估价的资料由委托方提供部分，假设真实、有效、合法；
- (3) 本估价报告适用于估价现状和估价基准日；
- (4) 土地来源于划拨，本次评估不包含土地出让金在内。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据：委托方提供的证件均为复印件。

三、本估价结果为估价时点的市场价值，未考虑将房地产拍卖变现所需要的税费等因素，如果发生，则需要考虑此因素对房地产价值的影响。同时，随着时间的推移和市场情况的变化，该评估值也应作相应调整。

四、本估价报告使用的限制条件：本估价报告按委托目的提供给委托方使用，即为确定拍卖价格提供价格依据。

房地产估价结果报告

(一)委托方

委托单位：遂溪县人民法院

地 址：遂溪县遂城镇遂化路 6 号

(二)估价方

估价机构：广东卓信房地产土地评估有限公司

法定代表人：陈建明

地 址：湛江经济技术开发区乐山东路35号银隆广场B座6层02
号房

电 话：2233300

房地产价格评估机构资格等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰 1500007

(三)估价对象

估价对象位于遂溪县遂城镇建设路南侧，为一幢 3 层钢筋混凝土结构楼房，于 1997 年新建取得产权，证号：粤房地权证遂房字第 10004304 号，权属人为黄娟；房屋用途为住宅。

土地性质为国有，证号：遂府国用（2000）字第 001802 号，土地来源为划拨，土地使用权面积 136.4 平方米；现遂溪县人民法院委托本评估公司对其拍卖价进行评估。

该估价对象土地面积 136.4 平方米，建筑面积 311.08 平方米，现作住宅使用。装修情况：外墙贴条砖，内墙及天花均为钢化涂料，楼地面铺耐磨砖，入户门为拉闸门，户内门为封套门，铝合金窗，不锈钢防盗网，水电设施齐全，厨卫设施齐全；成新率为 70%。

估价对象位于遂溪县遂城镇建设路南侧，交通方便，周边市政公

共基础设施较完善，区域因素较好。

(四)估价目的：为确定拍卖提供价格依据。

(五)估价时点：2018年6月14日

(六)价值定义：房地产拍卖

(七)估价依据：

- 1、委托方委托估价书；
- 2、国家有关的政策、法规、估价原则；
- 3、《房地产估价规范》；
- 4、委托方提供的有关各种资料；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、估价人员现场勘测资料及收集的房地产近期交易信息。

(八)估价原则：遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

(九)估价方法：本次估价采用成本法及市场比较法进行估价。成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十)估价结果：黄娟位于遂溪县遂城镇建设路南侧的房产所有权（证号：粤房地权证遂房字第10004304号）和土地使用权（证号：遂府国用（2000）字第001802号）的拍卖价格，评估市场价值：180.37万元，大写人民币壹佰捌拾万叁仟柒佰元整（详见估价对象结果明细表）。

估价对象结果明细表

| 土地 | 证号 | 土地面积 (m ²) | 土地划拨单 价 (元/m ²) | 土地价值 (万元) | | 房地产价值 (万元) |
|-----|----|---------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| | 地 | 遂府国用(2000)字第001802号 | 136.4 | 10500 | 141.17 | |
| 建筑物 | 证号 | 建筑面积 (m ²) | 房屋重置单 价 (元/m ²) | 成新 率(%) | 房屋价值 (万元) | 180.37 |
| | 物 | 粤房地权证遂房字第10004304号 | 311.08 | 1800 | 70 | |

(十一)估价人员:

| 估价人员姓名 | 估价资格或职称 | 签名盖章 |
|--------|----------|------|
| 詹辉 | 注册房地产估价师 | |
| 吴艳红 | 注册房地产估价师 | |

(十二)估价作业日期: 2018年5月17日至2018年6月14日

(十三)估价报告应用的有效期: 估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年。

附件清单

- 1、原件：《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》(2018)湛遂法技鉴字第44号；
- 2、复印件：《广东省遂溪县人民法院民事裁定书》(2016)粤0823民初1421-1号；
- 3、复印件：《房地产权证》；
- 4、复印件：《国有土地使用证》；
- 5、数码相片；
- 6、房地产价格评估机构资格证书；
- 7、房地产注册估价师资格证书；
- 8、企业法人营业执照。

黄娟位于遂溪县遂城镇建设路南侧房地产



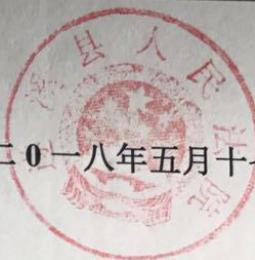
估价对象所在地理位置图



遂溪县人民法院司法委托评估委托书
(2018)湛遂法技鉴字第 44 号

| | | | |
|---------------------------------|--|------|-----------------|
| 受托机构 | 广东卓信房地产土地评估有限公司 | | |
| 委托事项 | 评估被执行人黄娟名下位于遂溪县遂城镇建设路南侧的房产所有权（证号：粤房地权证遂房字第 10004304 号）和土地使用权[证号：遂府国用（2000）字第 001802 号]的拍卖价格。 | | |
| 委 托 要 求 | 1、评估结果报告书请十个工作日内送达我院。 2、向我院提交八份评估报告书。 3、评估费收费标准按国家规定执行。 | | |
| 材 料 清 单 | 1、民事判决书 2、房地产资料档案复印件 | | |
| 委托单位 | 遂溪县人民法院 | 委托日期 | 2018 年 5 月 17 日 |
| 承 办 人 | 罗平灏 | 联系电话 | 13824844944 |
| 备 注 | 联系地址：遂溪县遂城镇遂化路 6 号 | | |
| 评估报告电子版及现场照片发送到 QQ 邮箱：383271974 | | | |

委托单位盖章： 二〇一八年五月十七日



0000013



填发单位: *黄娟*

附 记

土地使用权证号: 建府国用(2000)字第001802

2011年11月权属人身份证号码更正

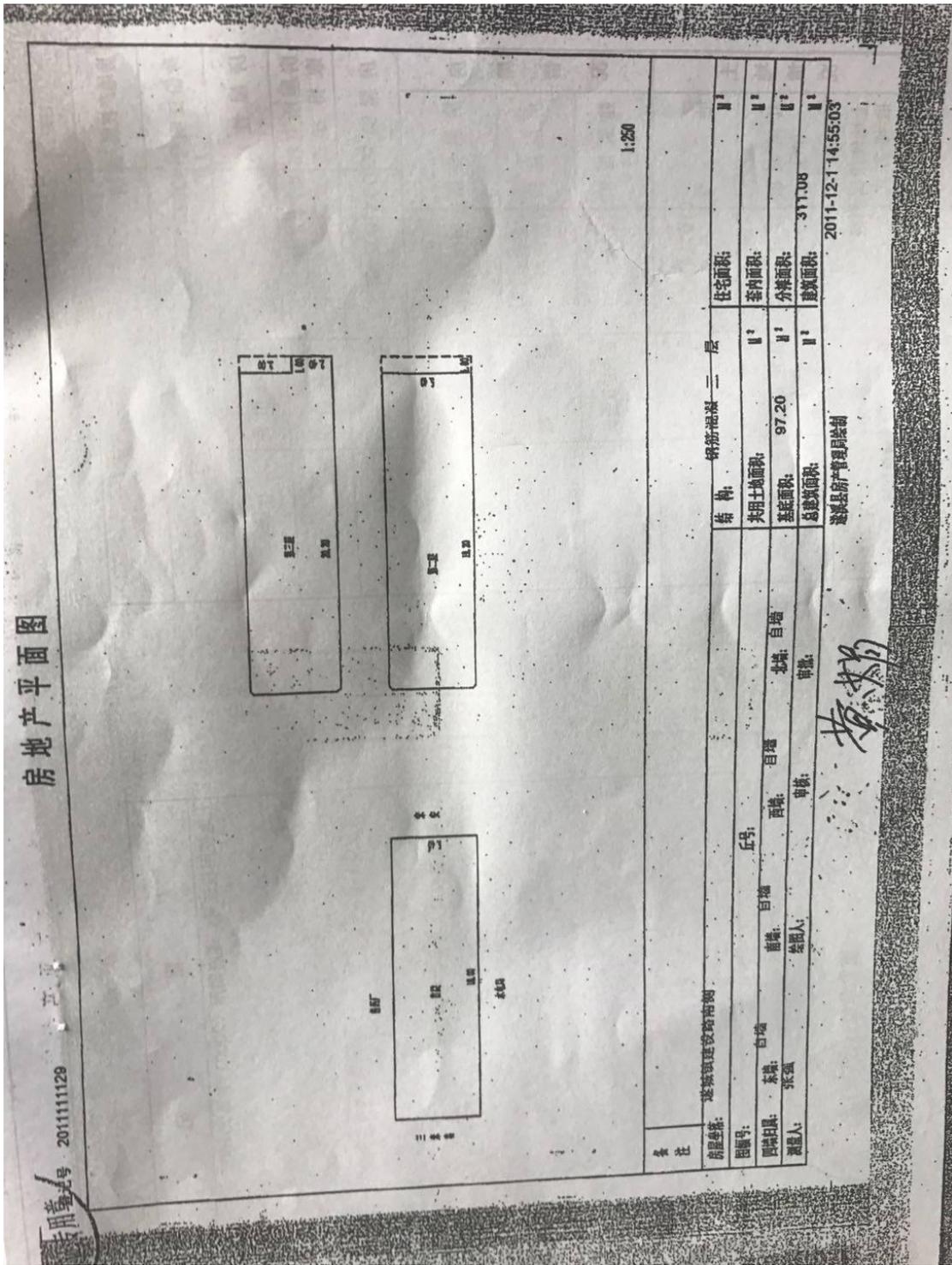
与原件核对相符

签名: *黄娟*

与原件核对相符

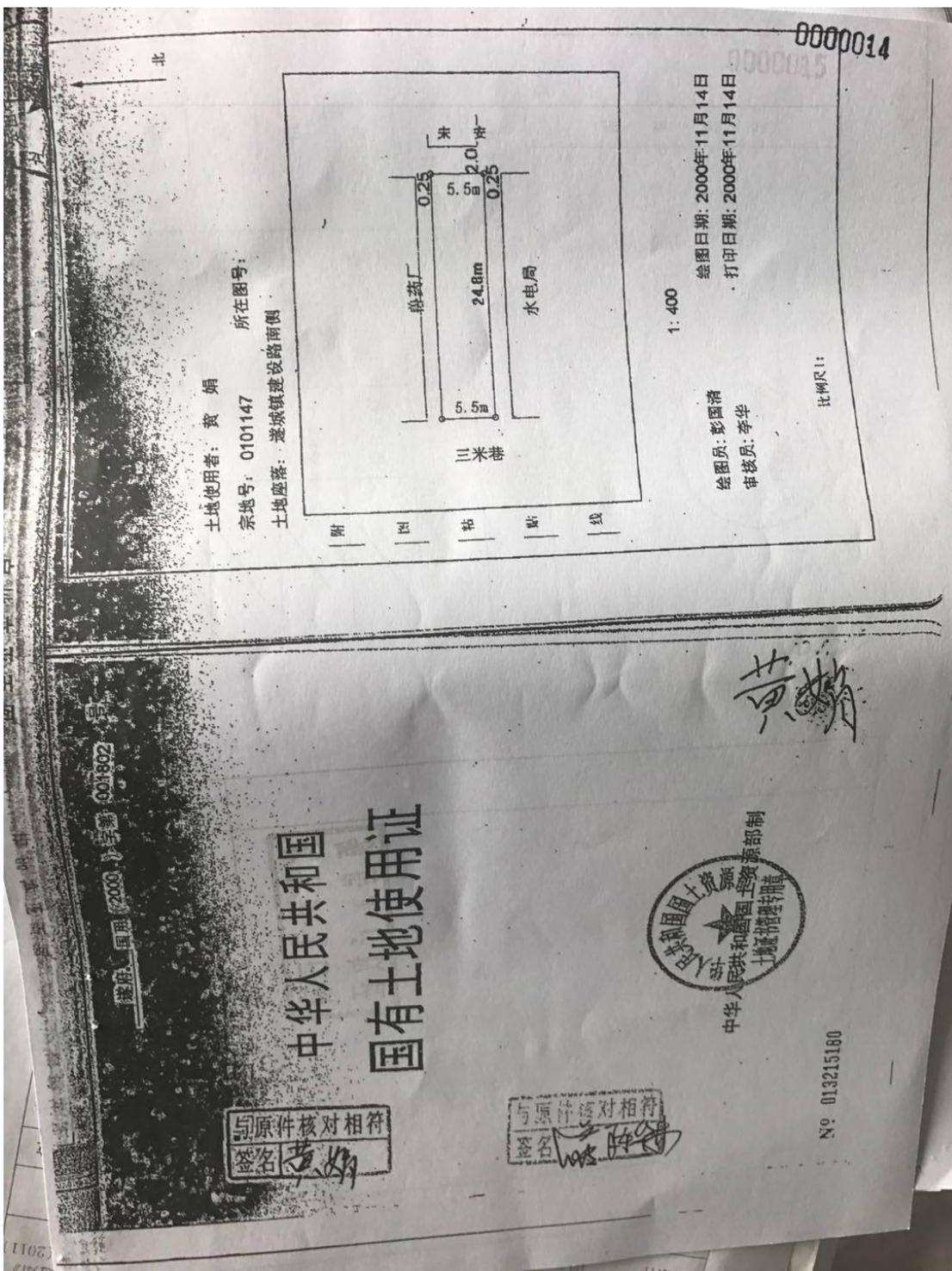
签名: *黄娟*

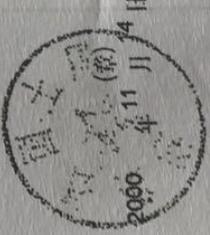
| | | | | | |
|------------------------|--------------------------|------------|-------------|------|----|
| 房地产权属人姓名 | | 身份证号码 | | 规划用途 | 住宅 |
| 40623195009210024 | | | | 共有情况 | |
| 房屋性质 | 房屋所有方式 | 房屋编号 | 登记日期 | | |
| | 997年新建 | DSX1002597 | 2011年12月05日 | | |
| 房屋坐落: 洛浦镇建设路南侧 | | | | | |
| 房屋结构 | | 层数 | | | |
| 钢筋混凝土 | | 3 | | | |
| 建筑面积 (m ²) | 套内建筑面积 (m ²) | 土地性质 | | | |
| 311.08 | | 国有 | | | |
| 地号 | 自用面积 (m ²) | 土地年限 | | | |
| 0101147 | | 年 月 日取得 | | | |
| 共用面积 (m ²) | 土地使用年限 | 土地使用情况 | | | |
| | | 土地使用权划拨 | | | |



| | | | | | | |
|----------|---------------|--|--|--|-------|---------------------|
| 房屋坐落: | 蓬城镇建设路南侧 | | | | 住宅面积: | |
| 丘号: | | | | | 套内面积: | |
| 房屋号: | 101 102 103 | | | | 分摊面积: | |
| 房屋层数: | 一层 | | | | 建筑面积: | 311.08 |
| 房屋结构: | 砖混 | | | | 竣工日期: | 2011-12-14 14:55:03 |
| 房屋用途: | 住宅 | | | | | |
| 房屋朝向: | 东、南、西、北 | | | | | |
| 房屋颜色: | 白墙、白窗、白地 | | | | | |
| 房屋面积: | 共用面积: 97.20 | | | | | |
| 房屋基底面积: | 基底面积: 97.20 | | | | | |
| 房屋总建筑面积: | 总建筑面积: 311.08 | | | | | |
| 房屋总占地面积: | 总占地面积: 311.08 | | | | | |

张娟



| | | | | |
|---|------------|------|---|--|
| 土地使用者 | | 黄 娟 | | |
| 座 落 | 遂城镇建设路南侧 | | | |
| 地 号 | 0101147 | 图 号 | / | |
| 用 途 | 住宅用地 | 土地等级 | / | |
| 使用权类型 | 划拨 | 终止日期 | / | |
| 使用权面积 | 壹佰叁拾陆点肆平方米 | | | |
| 其中共用分摊面积 | / | | | |
|  | | | | |
| 填 证 机 关 | | | | |

| | |
|-------|------------|
| 日期 | |
| 记 内 容 | 此土地房产权证已换证 |

0000012

2017.4.15

广东省遂溪县人民法院

民事裁定书

(2016)粤0823民初1421-1号

申请人中国农业银行股份有限公司遂溪县支行，住所地：遂溪县遂城镇中山路173号。

负责人：黄海波，该行行长。

被申请人庞华思，男，汉族，1987年11月28日出生，身份证号码440823198711280333，住遂溪县遂城镇里鱼塘村371号。

被申请人黄娟，女，汉族，1950年9月21日出生，身份证号码440823195009210024，住遂溪县遂城镇建设路南侧。

被申请人郑春银，女，汉族，1991年1月6日出生，身份证号码440823199101061226，住遂溪县遂城镇里鱼塘村371号。

申请人中国农业银行股份有限公司遂溪县支行诉被申请人庞华思、黄娟、郑春银金融借款合同纠纷一案，于2017年4月12日向本院申请诉讼保全，申请查封被申请人黄娟名下位于遂溪县遂城镇建设路南侧房产（房产证号为：粤房地权证遂房字第10004304号）及土地使用权【证号为：遂府国用(2000)字第001802号】，中国农业银行股份有限公司遂溪县支行出具《担保书》，如诉讼财产保全有误，对被申请人造成的损失，该行自愿以其资产承担由此产生的法律责任。

经审查，本院认为，申请人中国农业银行股份有限公司遂溪

县支行的申请符合法律规定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、一百零二条、一百零八条、第一百五十四条第一款第（四）项的规定，裁定如下：

一、查封被申请人黄娟名下位于遂溪县遂城镇建设路南侧的房产，证号为：粤房地权证遂房字第 10004304 号。

二、查封被申请人黄娟名下位于遂溪县遂城镇建设路南侧的土地使用权，证号为：遂府国用（2000）字第 001802 号。

冻结银行存款的期限为一年，查封、扣押动产的期限为二年，查封不动产、冻结其他财产的期限为三年。需要延长查封期限的，应当在期限届满前 10 日向本院提出书面申请。逾期申请，造成保全效力消灭或财产被转移的，该风险由申请人承担。

本裁定送达后立即执行。

如不服本判决，可以向本院申请复议一次，复议期间不停止裁定的执行。

审 判 长 林 子 渊
人 员 陪 审 员 郑 日 光
人 民 陪 审 员 苏 平

二〇一七年四月十四日

附:相关的法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

1、第一百条: 人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因, 使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件, 根据对方当事人的申请, 可以裁定对其财产进行保全、责令其作出一定行为或者禁止其作出一定行为; 当事人没有提出申请的, 人民法院在必要时也可以裁定采取保全措施。

人民法院采取保全措施, 可以责令申请人提供担保, 申请人不提供担保的, 裁定驳回申请。

第一百零二条: 保全限于请求的范围, 或者与本案有关的财物。

第一百零八条: 当事人对保全或者先予执行的裁定不服的, 可以申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

第一百五十四条: 裁定适用于下列范围:

(四) 保全和先予执行。