

广东荣信房地产土地评估有限公司
GUANG DONG ROYALS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

房地产估价报告
REAL ESTATE APPRAISAL REPORT



项目名称：遂城镇新风路拆迁户C3号地土地土地使用权及建筑物涉案
拍卖涉及的市场价值评估

委托方：湛江经济技术开发区人民法院

估价方：广东荣信房地产土地评估有限公司

估价人员：林志勇 马新杰

作业日期：2018年5月21日至2018年5月24日

报告编号：粤荣信[2018]（房估）P字08001号

关键词：遂溪县

拍卖价格

广东荣信房地产土地评估有限公司

二〇一八年





致委托方函

湛江经济技术开发区人民法院：

贵院因执行申请执行人中国农业银行股份有限公司湛江分行与被执行人马秀清金融借款合同纠纷一案需要，现委托我司对被执行人马秀清名下位于遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的土地使用权市场价值及建筑物现值进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地勘察和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

(一) **估价对象：**马秀清名下位于遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的土地使用权及建筑物。

(二) **估价目的：**为委托方确定房地产拍卖价格提供参考而评估土地使用权市场价值和建筑物现值。

(三) **价值时点：**2018 年 3 月 15 日

(四) **价值类型：**估价对象在价值时点状态下的土地使用权市场价值和建筑物现值。

(五) **估价方法：**成本法、假设开发法

(六) **估价结果：**估价对象在价值时点的评估结果如下表：

房屋坐落地址		证号	面积	评估单价	总价
			(m ²)	(元/m ²)	(万元)
遂城镇新风路拆迁户 C3 号地	土地	遂府国用(2012)第 247 号	110	8350	91.85
	建筑物	粤房地权证遂房字第 10005376 号	689.50	1602	110.46
评估总值合计					202.31
评估总值合计(大写)：人民币 贰佰零贰万叁仟壹佰元整。					

广东荣信房地产土地评估有限公司

法定代表人(签章)：

二〇一八年五月二十四日



目 录

房地产估价报告	1
致委托方函	1
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	7
(一) 委托方	7
(二) 估价方	7
(三) 估价对象	7
(四) 估价目的	9
(五) 价值时点	9
(六) 价值定义	9
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	9
(九) 估价思路和方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业日期	11
附件	12
1、评估委托书	12
2、房地产照片	13
3、地理位置	13
4、《档案证明》、《国有土地使用证》及《房地产权证》	14
5、《民事裁决书》	17
6、评估机构营业执照	24
7、评估机构资质证	25
8、估价师资格证书	26



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个人利害关系或偏见。
- 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，并撰写本估价报告。
- 5、我们对估价对象进行了实地查看，但我们对估价对象的实地查看仅限于其一般性和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象规划使用质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告依据为委托方提供的资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 8、本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。
- 9、本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

注册房地产估价师	林志勇	马新杰
注册号	4420030136	4420020148
签章		



估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本报告以委托人提供的资料的真实性和准确性为前提，但委托人提供的资料为复印件，本公司未向有关政府部门核实，这些资料的真实性、合法性和完整性由委托人负责，我们只对估价对象本身的市场价值发表意见。若资料失实或有隐匿，估价方不承担责任。如估价对象范围及内容发生调整，本报告估价结果应作相应调整乃至重新估价。

2、本次估价是基于估价对象未被转让、抵押且无相应的债权、债务存在并估价对象权属完整，即估价对象无权利负担的假设前提条件下进行的，本报告估价结果未考虑估价对象可能存在的债权、债务情况以及其他纠纷对估价对象价值的可能影响。

3、本次估价范围以委托人提供的有关权证中所记载范围为准，权证中没有记载的未列入估价范围。

4、本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分，本司假定其质量符合国家有关规范、标准，并以此进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

7、本报告未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生的影响。

8、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对评估价值的影响。

9、估价对象在保持合法用途条件下，持续经营，能够与其他生产要素相结合，满足正常生产经营需要，处于最有效使用状态，得到最高最佳使用。



（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的产权资料显示，估价对象法定用途为住宅，用途清晰，本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

该房产在司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的产权资料显示，估价对象法定用途为住宅，实际为住宅，权属人名称一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于被执行人不配合评估工作，我司评估人员未能进入室内进行实勘，我司设定室内房屋结构等无瑕疵，室内装修按一般情况评估。

（六）估价报告的使用限制

1、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力，未经本公司书面许可，本估价报告的任何一部分不得刊登于任何报刊媒体上。

2、本估价报告使用期限为自报告出具之日起一年，超过一年仍需使用的，须书面委托本公司重新出具。

3、本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

4、本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告仅就估价对象于价值时点的公允价值发表符合估价目的的意见，未考虑可能影响其价值的报告中未披露的债务限制和负有法律义务性质开支的约束，



也未考虑特殊交易对其变现价值的影响。

（七）其他需要说明的事项

（一）由于估价人员无法查证估价对象是否拖欠管理费、水电费等费用，本报告结果未考虑上述费用对评估值的影响。

（二）本评估结果未考虑租约、经济纠纷等因素对评估值的影响。

（三）根据当地房地产有关交易税费条例，以本次评估价值为基础，若办理房地产交易手续，需缴纳拍卖费、增值税、城建税及教育费附加、印花税、交易手续费、个人所得税等，上述各项税费应以税务机关核定的为准。本报告结果未扣减上述税费，买受人应按法院拍卖公告的规定承担有关税费。



房地产估价结果报告

（一）委托方

姓 名：湛江经济技术开发区人民法院

（二）估价方

名 称：广东荣信房地产土地评估有限公司

法定代表人：林志勇

办公地址：湛江市人民大道中 30 号第三幢（桉树中心科研楼）B 座 101-104 室

机构资质等级：贰级

资质证书编号：粤房估备字贰1500008

办公电话：（0759）3387778 3387773

电子邮箱：Royals0759@163.com

（三）估价对象

1. 基本状况

土地使用权人	马秀清	土地使用证号	遂府国用（2012）第 247 号
座落	遂城镇新风路拆迁户 C3 号地	用途	住宅用地
使用权类型	转让	终止日期	2068 年 7 月 1 日
地号	0110483	图号	/
宗地面积	110 平方米		
四至	东至八米路、南至十六米路、西至林光桥用地、北至陈权		
开发程度	宗地红线外“五通”，红线内地上建有一幢 7 层钢筋混凝土结构自建楼房，建筑面积 689.50 平方米。		



2. 实物状况

项目名称		遂城镇新风路拆迁户 C3 号地		
房地产权属人		马秀清	房地产权证号	粤房地权证遂房字第 10005376 号
权益状况	房屋性质	私有	规划用途	住宅
	房屋所有权取得方式	2012 年 6 月离婚析产	共有情况	单独所有
	房屋编号	GDSX1001083	登记时间	2012 年 07 月 25 日
实物状况	建筑结构	钢筋混凝土	通风采光	通风采光一般
	总层数/所在层	共 7 层/整栋	建筑面积	689.50 m ²
	综合成新率	综合成新率 80%	利用现状	住宅
	户型布局	未能入室勘察, 室内户型布局不明	入户门	铁防盗门
	外墙	/	门\窗	铝合金窗
	房厅内墙	/	水电	/
	房厅天花	/	厨房装修	/
	房厅楼地面	/	卫生间装修	/

3. 区位状况

区位因素	坐落	遂城镇新风路拆迁户 C3 号地		
	公共配套设施状况	酒店、餐饮、银行、医院、中小学等设施较完善		
	环境质量	目前周围环境质量较好		
	噪音影响	噪音影响一般		
	与相关场所距离	距离遂溪文化广场约 800 米, 距离全丰中央广场约 800 米, 距离遂溪汽车客运中心站约 1000 米。		
	出入可利用交通工具	附近没有公交站点, 交通便捷程度一般。		
	停车方便程度	有地上临时停车位, 停车较为方便。		
	道路状况	临近新风路, 出入较为便捷。		
	交通管制	无单行道、隔离带、交通出入口等限制。		
	基础设施	供水、供电、供气、排水、电讯等完善度较高。		
	人文环境	一般		
	方位	遂城镇, 临近新风路	临街(路)	临新风路
	所在楼层	整幢/共 7 层	朝向	南、北向
	景观	无		
区位状况优劣	综上所述, 待估对象区位状况较优。			



（四）估价目的

为委托方确定房地产拍卖价格提供参考依据而评估土地使用权市场价值和建筑物现值。

（五）价值时点

2018年3月15日

（六）价值定义

估价对象在价值时点状态下的市场价值。

（七）估价依据

- （1）房地产评估委托书；
- （2）委托方提供的房地产权属资料；
- （3）通过市场调查和现场勘查所取得的资料和信息；
- （4）国家标准《房地产估价规范》等有关法规；
- （5）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （6）《中华人民共和国土地管理法》；
- （7）《城市房地产市场管理办法》；
- （8）《中华人民共和国担保法》；
- （9）《房地产市场估价指导意见》；
- （10）《广东省高级人民法院关于司法委托管理工作暂行规定》（2012.02.17）；
- （11）《广东省高级人民法院司法委托拍卖工作细则》（2012.04.11）。

（八）估价原则

（1）合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

（2）最高最佳使用原则：房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指在法律许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。经综合分析，本报告估价对象按现在用途持续使用为最高最佳使用。



(3) 价值时点原则：遵循合法原则，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(4) 替代原则：遵循合法原则要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(5) 独立、客观、公正的原则。

(九) 估价思路和方法

1、估价思路：

根据《房地产估价规范》，现行的房地产评估方法主要有市场法、收益法、假设开发法、成本法、长期趋势法等。通过分析，委估对象为住宅用地，该地区该类土地成交案例较多，在自有土地上具备较大重新开发的潜力，建设过程中主要由土地费用、土建工程费用、管理费用等各部分组成，而各部分通过测算其重新购建价格和折旧得出。故本次评估选取成本法和假设开发法对土地取得成本进行测算，再运用成本法分别求取土地价值和建筑物重新构建价格，再结合两评估结果综合分析，最终确定估价结果。

2、估价方法：

(1) 假设开发法：也称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

土地价值=开发完成后房地产价值-土地取得税费-开发成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

(2) 成本法：以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

公式：土地价值=土地成本+管理费用+不可预见费+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润

建筑物重新构建价格=建设成本+管理费用+不可预见费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

**(十) 估价结果**

经估价人员现场查勘及进行市场调查，收集有关资料，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 2018 年 3 月 15 日的土地使用权市场价值 110 平方米×8350 元/平方米=91.85 万元，建筑物现值 689.50 平方米×1602 元/平方米=110.46 万元，房地产总价值合计 91.85 万元+110.46 万元=202.31 万元，大写人民币贰佰零贰万叁仟壹佰元整。

房屋坐落地址		证号	面积	评估单价	总价
			(m ²)	(元/m ²)	(万元)
遂城镇新风路拆迁 户C3号地	土地	遂府国用(2012) 第247号	110	8350	91.85
	建筑物	粤房地权证遂房字 第10005376号	689.50	1602	110.46
评估总值合计					202.31
评估总值合计(大写): 人民币			贰佰零贰万叁仟壹佰元整。		

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	林志勇	马新杰
注册号	4420030136	4420020148
签名		
签名日期	年 月 日	年 月 日

(十二) 实地查勘期

2018 年 5 月 16 日

(十三) 估价作业日期

2018 年 5 月 21 日至 2018 年 5 月 24 日

广东荣信房地产土地评估有限公司

二〇一八年五月二十四日



附件

1、评估委托书

湛江经济技术开发区人民法院 评估委托书

(2018)湛开法技鉴字第 22 号

广东荣信房地产土地评估有限公司：

本院执行的申请执行人中国农业银行股份有限公司湛江分行与被执行人马秀清金融借款合同纠纷一案中[案号：(2017)粤 0891 执 218 号]，需评估位于遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的土地及房产【地证号：遂府国用(2012)第 247 号，房产证号：10005376 号】价值。

依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》第 47 条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条、第五条的规定，根据《广东省湛江市中级人民法院 2017 年司法委托中介机构名册》，经摇号选定，现委托你公司对上述标的的市场价值进行评估。评估结果壹式六份，请于七个工作日内送达本院。

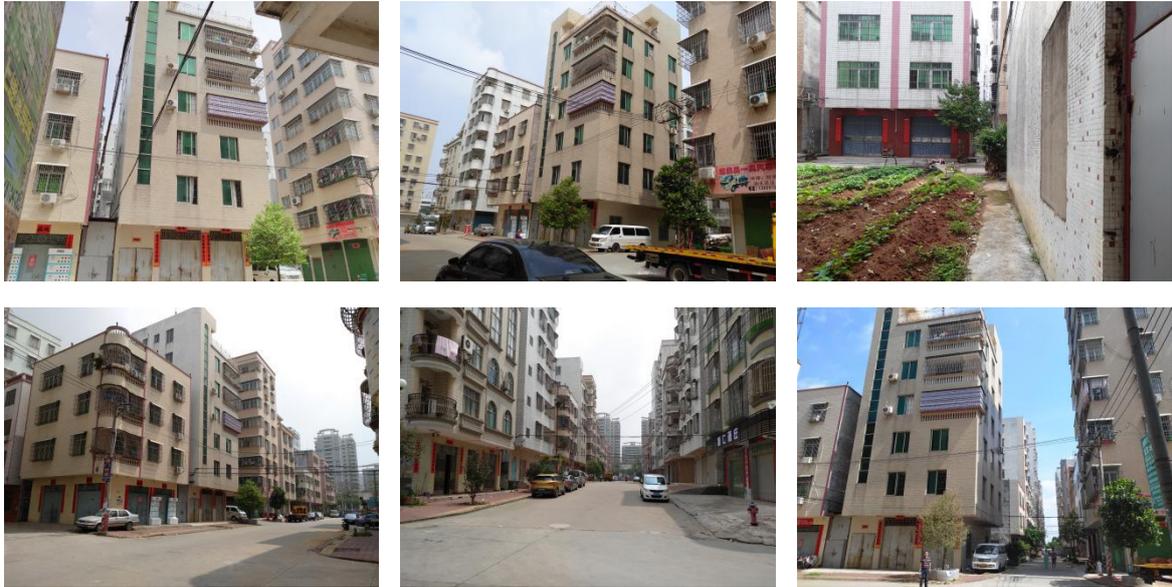


二〇一八年三月十五日

看现场电话：8219968



2、房地产照片



3、地理位置





4、《档案证明》、《国有土地使用证》及《房地产权证》

15
008

房产资料档案证明

10005376

马秀清

440823196901015646

遂城镇新风路拆迁户C3号地

房屋用途 住宅

取得日期 2012年6月离婚析产 是否现手

房屋性质 私有 土地来源 转让 土地性质 国有

房屋情况		土地情况	
结构 <u>钢筋混凝土</u>	层数 <u>7</u>	自用面积	共用面积
日期 <u>0000-00-00</u>	东墙 <u>自墙</u>	使用权面积 <u>110.00</u>	终止日期 <u>2068-07-01</u>
面积 <u>889.50</u>	南墙 <u>自墙</u>	土地用途 <u>住宅</u>	使用权类型 <u>转让</u>
面积	西墙 <u>自墙</u>	地号	土地等级
面积 <u>86.24</u>	北墙 <u>自墙</u>	填证机关 <u>遂溪国土局</u>	
面积		使用权证号 <u>遂国(2012)第247号</u>	

查封情况

撤抵 他项权证号 0 抵押银行 中国农业银行股份有限公司湛江分行

人 马秀清 抵押金额 130.00 万元

范围 合同约定 权利价值 起始日期 2012-09-24 终止日期 2015-09-23

日期 撤抵日期 0000-00-00 续抵押日期 0000-00-00

解封 查封法院 查封日期 0000-00-00 解封日期 0000-00-00

注销情况 是否注销 注销日期

权利情况

权利已抵押!

此登记为最高额抵押, 债务人是马秀清。



此件与原件相符

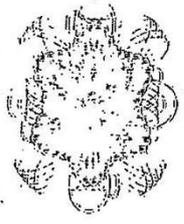
2014. 9. 24



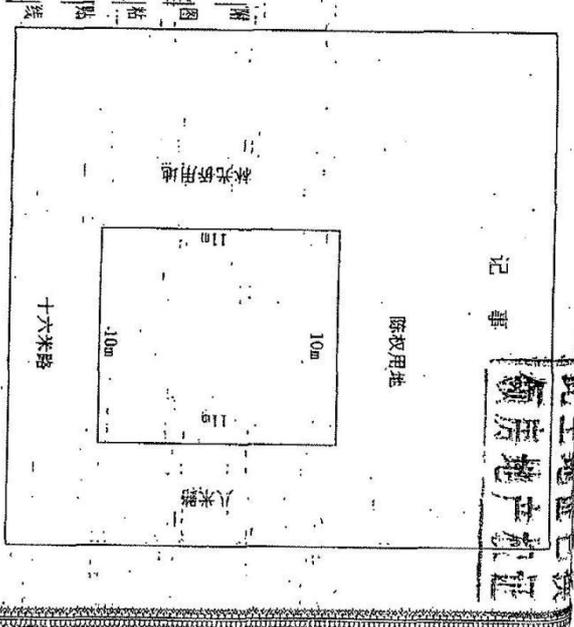
遂府国用(2012)第 247 号

土地使用权人	马秀清		
座落	遂城镇新风路拆迁户 C3 号地		
地号	0110483	图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	转让	终止日期	2068年07月01日
使用权面积	110,000 M ²	其中	
		分摊面积	
		独用面积	110,000 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

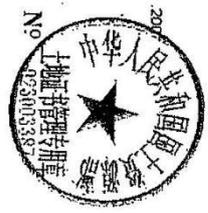


遂溪县人民政府 (章)
2012年07月06日



登记机关

证书监制机关



037



房地产权证 字第 10005376 号

房地产权证号	440823196801015646	房屋性质	私有	规划用途	住宅
房屋所有权取得方式	2012年6月为继承所得	房屋编号	GDSX1001083	登记日期	2007年07月25日
房屋坐落		遂城镇新风路拆迁户C3号地			
房屋结构		钢筋混凝土	层数	7	
建筑面积 (m ²)		689.50	套内建筑面积 (m ²)		
地号		土地性质	国有		
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	土地年限	年月	日取得
土地用途		转让	取得方式		

附 记

土地使用权证号：遂国(2012)第247号
土地终止日期：2068-7-1

填发单位：(盖章)

马秀唐核为相符

65



5、《民事判决书》

2016.11.3 签收

湛江经济技术开发区人民法院 民事判决书

(2016)粤0891民初179号

原告：中国农业银行股份有限公司湛江分行，住所地湛江市人民大道中51号A塔楼1-9层。

负责人：王嵩，该行行长。

委托诉讼代理人：许亚青，该行职员。13762886586

委托诉讼代理人：简树彪，该行职员。

被告：马秀清，女，1969年1月1日出生，汉族，公民身份号码440823196901015646，住广东省遂溪县遂城镇新风北路二横6号。

原告中国农业银行股份有限公司湛江分行（以下简称农行湛江分行）诉被告马秀清金融借款合同纠纷一案，本院于2016年2月3受理后，依法适用普通程序，于2016年10月10日公开开庭进行了审理。原告农行湛江分行的委托代理人许亚青、被告马秀清到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

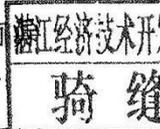
原告农行湛江分行向本院提出诉讼请求：1.判令被告马秀清偿还原告贷款本息1363198.71元（其中：本金130万元，利息63198.71元，利息暂计至2016年1月27日，2016年1月27日后的利息按照《最高额担保个人借款合同》约定计至贷款清偿之日止）；2.确认原告与被告马秀清签订的《最高额担保个人借款合同》（合同编号：N044020120120090472）合法有效，原告对抵押物处置所得

1



享有优先受偿权；3. 判令被告承担本案有关的全部诉讼费用。事实和理由：2012 年 9 月 24 日，原告与被告签订了一份《最高额担保个人借款合同》，并办理了房地产抵押登记手续。他项权证号为粤房地他项权证遂溪字第 0002621 号。根据被告的申请，原告于 2014 年 10 月 9 日向其发放了一笔短期流动资金贷款 130 万元，该笔贷款于 2015 年 9 月 8 日到期，但被告至今尚未还款，已构成根本违约。为维护原告的合法权益，特提起本案诉讼。

被告马秀清对原告诉请偿还本金 130 万元及借款的事实无异议，对原告起诉的利息和抵押物享有优先受偿权有



议，要求利息减少一点。

当事人围绕诉讼请求提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。当事人对《最高额担保个人借款合同》、粤房地权证遂房字第 10005376 号房地产所有权证和粤房地他项权证遂押字第 0002621 号他项权证以及被告拖欠借款本金 130 万元的事实均无异议，本院予以确认并在卷佐证。对有争议的证据和事实，本院认定如下：

《最高额担保个人借款合同》第 17.1 条约定：本合同项下借款的借款期限在一年以内（含一年）的，适用固定利率。第 22 条约定：本合同项下的担保方式为最高额抵押，担保的债务最高余额为人民币 150 万元。担保人（原告）同意以座落遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的房地产提供担保。第 23.1 条约定：对逾期借款从逾期之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮 50% 计收罚息。



原告依约发放贷款 130 万元给被告。借款凭证记载借款日期为 2014 年 10 月 9 日，到期日期为 2015 年 9 月 8 日，执行利率为年利率 8.4%，逾期利率为年利率 12.6%。截至 2016 年 1 月 27 日止，被告未结清罚息总金额为 63198.71 元，未结清复利总金额为 18.57 元。

根据原告农行湛江分行的申请，本院于 2016 年 2 月 16 日作出（2016）粤 0891 民初 179 号-1 民事裁定，查封了被告马秀清所有的位于遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的土地使用权及地上房产。



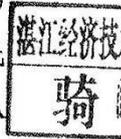
本院认为，本案属于金融借款合同纠纷。原告与被告马秀清签订的《最高额担保个人借款合同》，是当事人的真实意思表示，且不违反法律、法规禁止性规定，合法有效，应予以保护。

当事人应当按照约定全面履行自己的义务。原告依约向被告马秀清发放了贷款 1300000 元，被告马秀清应按时还本付息。涉案借款已于 2015 年 9 月 8 日到期。故此，本院对原告提出判令被告马秀清偿还所欠的借款本金 1300000 元及利息的诉讼请求，予以支持。《最高额担保个人借款合同》及借款凭证明确约定了涉案贷款期限内执行的利率为年利率 8.4%，逾期利率为年利率 12.6%。该约定并未超出中国人民银行公布的利率浮动范围，应予保护。原告主张被告马秀清截至 2016 年 1 月 27 日拖欠利息 63198.71 元，并提供贷款还款流水、中国农业银行统一客户端截图予以证明，被告对此未提供证据予以反驳，本院予以确认。



被告马秀清自愿以其所有的位于遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的房地产提供最高额为人民币 1500000 元的抵押担保，并依法办理了抵押登记手续。依照《中华人民共和国物权法》第一百八十七条的规定，抵押权自登记时有效设立，故原告对上述抵押物享有抵押权。由于被告马秀清在涉案贷款到期后未依约清偿借款本息，符合抵押权实现的情形，故对原告提出判令其对上述抵押物在担保债权范围内享有优先受偿权的诉讼请求，予以支持。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条第一款、第一百零七条、第二百零五条，《中华人民共和国物权法》第一百七十条、第一百七十六条、第一百八十七



十七条的规定，判决如下：
一、确认原告中国农业银行股份有限公司湛江分行与被告马秀清签订的《最高额担保个人借款合同》（合同编号：NO44020120120090472）有效；

二、被告马秀清在本判决生效之日起 10 日内偿还借款本金人民币 1300000 元及利息给原告中国农业银行股份有限公司湛江分行（截至 2016 年 1 月 27 日止，被告马秀清未结清罚息总金额为 63198.71 元；从 2016 年 1 月 28 日起至贷款付清之日止，以实际拖欠的贷款本金为基数按年利率 12.6% 计付罚息）；

三、原告中国农业银行股份有限公司湛江分行对被告马秀清所有的位于遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的房地产享有抵押权，并对该房地产的变现价款在最高限额人民币



1500000 元内享有优先受偿权;

四、驳回原告中国农业银行股份有限公司湛江分行的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 17069 元，诉讼保全费 5000 元，合计 22069 元，由被告马秀清负担。



如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本 4 份，上诉于广东省湛江市中级人民法院。

审 判 长 何昭峰
代理审判员 秦舒颖
人民陪审员 金少明



二〇一六年十月十四日

书 记 员 肖宜媚

本件与原件核对无异



附：相关法律条文

《中华人民共和国合同法》

第六十条 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

第一百零七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第二百零五条 借款人应当按照约定的期限支付利息。对支付利息的期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定，借款期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付；借款期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付。

《中华人民共和国物权法》

第一百七十条 担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但法律另有规定的除外。

第一百七十六条 被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权；第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。



第一百八十七条 以本法第一百八十条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。



6、评估机构营业执照



营 业 执 照

(副 本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码91440800572434509J

名 称	广东荣信房地产土地评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	湛江市人民大道中30号第三幢(桉树中心科研楼)B座101-104室
法定代表人	林志勇
注册 资 本	人民币叁佰万元
成 立 日 期	2011年04月21日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	房地产估价;土地评估;土地登记代理;房地产信息咨询,土地信息咨询,投资咨询(除证券和期货投资咨询及其它涉及前置审批和专营专控的咨询业务),规划咨询;编制项目建议书,编制项目可行性研究报告,市场营销,房地产项目的宣传、策划及推广,房地产经纪;采购招标代理及信息咨询;工程招标代理及信息咨询;政府采购代理及信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。) 〰



登记机关



2018 年 5 月 16 日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gdgs.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

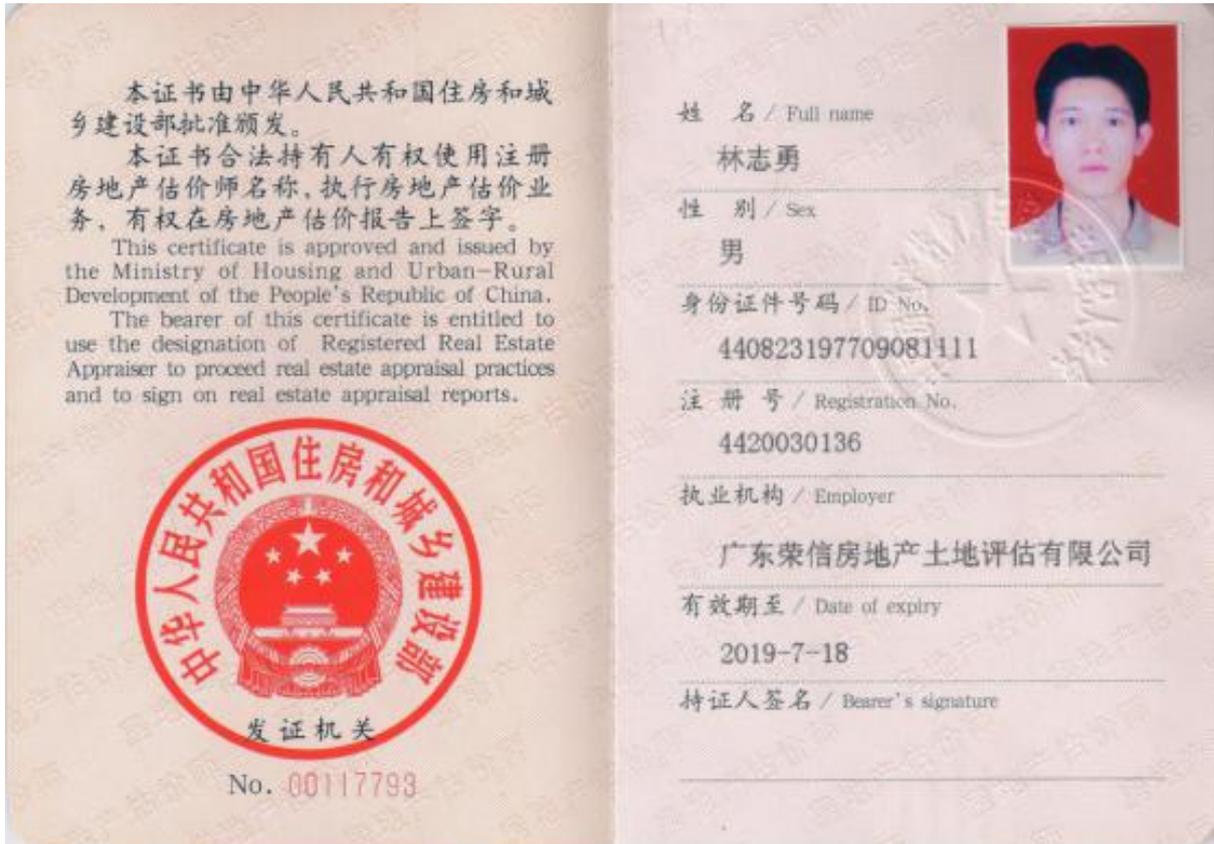


7、评估机构资质证





8、估价师资格证书





广东荣信房地产土地评估有限公司

地址：湛江市人民大道中 30 号桉树中心 B101-104 室

电话：3387778

房地产评估收费通知

湛江经济技术开发区人民法院：

承蒙接受您的委托，本公司现对您位于遂城镇新风路拆迁户 C3 号地的房屋的房地产进行市场价值评估，评估金额：**202.31 万元**。根据《广东省经营服务性收费许可证》（粤价[1995]362 号、[1995]182 号）许可，该宗房地产评估费：**7558 元**。

房地产价格评估收费标准						
收费档次	评估值(万元)	累进计费率	算式			评估费(元)
1	100以下,含	5‰	100.00	×	0.005	5000
2	101-- 1000	2.5‰	102.31	×	0.0025	2558
合 计			202.31	/		7558

公司账户：2015020809200057565

中国工商银行湛江分行开发区支行

广东荣信房地产土地评估有限公司

二〇一八年五月二十四日