

房地产估价报告

估价报告编号：广东诚业评字[2018] 第 F06081040 号

估价项目名称：位于湛江市麻章区瑞云中路 8 号 103 商
场之房地产公开市场价值评估

估价委托人：湛江市霞山区人民法院

房地产估价机构：广东诚业土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李子武（注册号 4420040317）

刘小冰（注册号 4420150203）

估价报告出具日期：二〇一八年六月十三日



致委托方函

湛江市霞山区人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、独立、公正、科学的原则，对贵院委托的位于湛江市麻章区瑞云中路8号103商场的房地产进行评估，估价目的为拍卖房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

经我公司估价人员前往现场勘查及进行市场调查，收集有关数据资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实施必要的估价程序，在本报告所述之估价假设与限制条件下，选用比较法的估价方法确定估价对象在价值时点（2018年06月08日）的房地产公开市场总价值为人民币贰佰陆拾肆万陆仟陆佰捌拾捌元整（¥2,646,688元），详见下面《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

项目名称	位于湛江市麻章区瑞云中路8号103商场之房地产公开市场价值评估		
产权人	成化		
权属证明	《不动产登记资料查询结果证明》产权证号：章1000985	建筑面积/ 套内建筑面积	——m ² / 158.76 m ²
产权性质	单独所有	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
用途	商住用地/商业	权利性质	出让
土地终止日期	2062年11月28日	建筑结构/总层数/ 所在层次	钢筋混凝土/7层/第1层
竣工日期	——	综合成新率	68%
估价结果	单价：16671元/m ² 总价值：2,646,688元（估价结果保留至整数）		

备注：

1、本次评估是基于本报告的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告估价结果必须作相应的调整。

2、估价结果未包含估价对象物业在拍卖、转让过程中应缴纳的相关税费，房地产转让税费金额以有关部门核算为准；也未考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。

特此函告。

广东诚业土地房地产评估有限公司

法定代表人：李章

二〇一八年六月十三日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、估价结果报告	4
(一) 委托方	4
(二) 估价方	4
(三) 估价对象	4
(四) 估价目的	4
(五) 价值时点	5
(六) 价值定义	5
(七) 估价依据	5
(八) 估价原则	6
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	7
(十一) 注册房地产估价师	8
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业日期	9
(十四) 估价报告应用的有效期	9
四、附件(复印件)	10
(一) 委估房地产位置图	
(二) 委估房地产相关图片	
(三) 《司法委托评估委托书》(2018)湛霞法技鉴字第89号	
(四) 《不动产登记资料查询结果证明》产权证号: 章1000985	
(五) 评估机构营业执照	
(六) 评估机构资质证书	
(七) 估价人员资格证书	



一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中所陈述的内容是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见，也没有非本公司人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2018年06月08日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但由于委托方提供的资料有限，本机构仅作一般性勘查，我们不承担对估价对象建筑结构质量的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对所提供资料的真实性、可靠性负责。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、本估价结果是建立在公开市场原则、持续经营原则、价值时点的用途现状与本次估价设定用途不变前提下，同时很大程度上依赖于价值时点时的法规政策、税收政策、物价水平及房地产市场状况等，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，并且对估价结果产生较明显影响时，应对估价结果进行调整或重新估价。

估价人员姓名	估价资格职称及注册号	估价人员签字
李子武	国家注册房地产估价师 4420040317	
刘小冰	国家注册房地产估价师 4420150203	



二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新进行评估。

2、本报告是在委托方确定提供基础文件、有关法律证明文件、数据资料的基础上做出的。委托方对所提供文件以及相关数据的真实性和可靠性负责，并且已提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留、隐瞒。注册房地产估价师对估价委托人提供的房地产权属资料等复印件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该查询结果进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

3、我们已对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，评估时我们以委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》产权证号：章1000985等资料复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

(二) 未定事项假设

本次估价无此项假设

(三) 背离事实假设

1、本次评估为拍卖房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故本次估价以估价对象在价值时点未设定他项权利为估价假设前提条件，若估价对象设定有抵押权的，我们以该抵押权已解除为假设前提。即本次评估设定估价对象于估价时点为完全产权，无抵押、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状况下的房地产价值。

2、估价结果未包括估价对象物业在拍卖、转让过程中应缴纳的相关税费，也未考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。



3、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无此项假设

(五) 依据不足假设

本次估价是以权属人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。

二、估价报告使用限制

(一) 本报告只为拍卖房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值，不能用于其它用途。

(二) 本报告价值时点为2018年06月08日，本报告自完成估价报告之日起有效期为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三) 本估价报告对计算结果总价格进行取整，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(四) 未经我估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(五) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：湛江市霞山区人民法院

地址：湛江市霞山区

(二) 房地产估价机构

机构名称：广东诚业土地房地产评估有限公司

法定代表人：李万秀

房地产估价资格等级：贰级；资格证书编号：粤房估备字贰 1500003

土地估价资质备案号：C201844035

地址：湛江市霞山区人民大道南 81 号新宇大厦 801 房

(三) 估价目的

为拍卖房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值

(四) 估价对象

本次估价对象为湛江市麻章区瑞云中路 8 号 103 商场之房地产，描述如下：

估价对象证载状况			
权属人	成化		
权属证明	《不动产登记资料查询结果证明》产权证号：章 1000985		
地址	湛江市麻章区瑞云中路 8 号 103 商场		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	出让
用途	商住用地/商业	房屋结构层数	钢筋混凝土 7 层
占有份额	单独所有	土地面积	共用——m ²
建筑面积	——m ²	套内建筑面积	158.76 m ²
地号	——	终止日期	2062 年 11 月 28 日



估价对象基本概况			
利用现状	商业	建筑年代	——
结构、布局	估价对象所在楼体结构为钢筋混凝土7层，空间布局为大开间。		
楼层、朝向	估价对象所在楼层为第1层，东向。		
装饰装修	楼体外墙瓷片，入户门为卷闸门，空间布局为大开间，室内水磨石瓷砖地板，内墙面及天花为双飞粉粉刷，水电明装；于价值时点，估价对象用作商铺使用中，维护及保养状况一般。		
附属设施	水电及通讯设施齐全	物业管理	——
主体部分成新	68%	装修部分成新	68%
估价对象区位状况			
<p>估价对象位于湛江市麻章区瑞云中路8号103商场，临瑞云中路，连接麻赤路、金康路等，道路通达度较优。有5路、6路、2K路等线路公交车经过，距离公交车站约350米，交通便捷度较好。区域内空气质量一般，噪声一般，自然环境一般。估价对象附近有建设银行、广发银行、麻章中心小学、麻章中学、麻章市场、酒店餐饮、诊所药店等，公共配套设施较完善，人流量一般，商业繁华度一般。外部基础设施已达到“五通”，即通路、通电、通讯、供水、排水。水电供应满足使用要求，通讯网络发达，外部基础设施较完善。</p>			

（五）价值时点

二〇一八年六月八日。本价值时点的选取是根据估价目的所要求的经济行为对估价对象进行实地勘察的日期，并经估价委托人同意。

（六）价值类型

本次估价结果为公开市场价值，即估价对象在价值时点，完整权利状态并满足上述各项假设和限制条件下的房地产价值。

（七）估价依据：

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

（1）《中华人民共和国物权法》；



- (2) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (4) 《中华人民共和国担保法》;
- (5) 《城市房地产转让管理规定》(建设部令第96号);
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号);
- (7) 《关于施行〈湛江市区镇级国有土地出让金计算办法〉的通告》湛国土资(通告)(2009)1号。

2. 估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- (3) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3. 委托方提供的有关资料

- (1) 委托方提供的《司法委托评估委托书》(2018)湛霞法技鉴字第89号(原件);
- (2) 委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》产权证号:章1000985(复印件)等有关资料。

4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 本公司评估人员所调查得到的房地产市场租赁、交易、案例等相关基础资料;
- (2) 本公司估价人员现场查勘、调查收集的参数资料和统计资料。

八、估价原则:

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则:

1. 客观、独立、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。



2. 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。因此房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。

九、估价方法：

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：

估价对象证载用途为商住用地/商业，本次评估设定用途为商住用地/商业；估价对象所在的区域内有较多类似的交易实例，适宜用比较法对估价对象价值测算，故拟采用比较法对估价对象的市场价值进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果：

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程



序，依据有关法律法规和标准，选用合适的估价方法进行认真的分析和测算，在价值类型和估价假设限制条件设定下，确定估价对象于价值时点（2018年06月08日）的房地产公开市场总价值为人民币贰佰陆拾肆万陆仟陆佰捌拾捌元整（¥2,646,688元），详见下面《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

项目名称	位于湛江市麻章区瑞云中路8号103商场之房地产公开市场价值评估		
产权人	成化		
权属证明	《不动产登记资料查询结果证明》产权证号：章1000985	建筑面积/ 套内建筑面积	——m ² / 158.76 m ²
产权性质	单独所有	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
用途	商住用地/商业	权利性质	出让
土地终止日期	2062年11月28日	建筑结构/总层数/所在层次	钢筋混凝土/7层/第1层
竣工日期	——	综合成新率	68%
估价结果	单价：16671元/m ² 总价值：2,646,688元（估价结果保留至整数）		

备注：

- 1、本次评估是基于本报告的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告估价结果必须作相应的调整。
- 2、估价结果未包含估价对象物业在拍卖、转让过程中应缴纳的相关税费，房地产转让税费金额以有关部门核算为准；也未考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。

十一、注册房地产估价师：

估价人员姓名	估价资格职称及注册号	估价人员签字
李子武	国家注册房地产估价师 4420040317	
刘小冰	国家注册房地产估价师 4420150203	



十二、实地查勘期：2018年06月08日至2018年06月08日止

十三、估价作业日期：2018年06月08日至2018年06月13日止

十四、估价报告应用的有效期：

估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起原则上为壹年，若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，该价值需重新进行估价。

广东诚业土地房地产评估有限公司

二〇一八年六月十三日





六、附件（复印件）

- （一）估价对象位置图
- （二）房地产相关图片
- （三）《司法委托评估委托书》（2018）湛霞法技鉴字第89号
- （四）《不动产登记资料查询结果证明》产权证号：章1000985
- （五）评估机构营业执照
- （六）评估机构资质证书
- （七）估价人员资格证书

湛江市麻章区瑞云中路 8 号 103 商场

位置图



湛江市麻章区瑞云中路 8 号 103 商场 照片



估价对象临路状况



估价对象楼体外观状况



估价对象临路状况



估价对象门口状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况

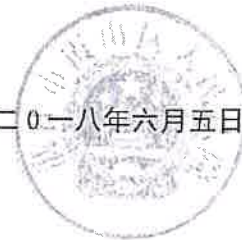


司法委托评估委托书

(2018) 湛霞法技鉴字第 89 号

受托机构	广东诚业土地房地产评估有限公司		
委托事项	(2017) 粤 0803 执 1342 号, 申请执行人湛江市华辉石化有限公司与被执行人湛江山海生物能源有限公司、成化、莫志玲买卖合同纠纷一案。评估湛江开发区观海路 149 号海景阁首层 65# 车库、湛江麻草区瑞云中路 8 号 B 座 401 房、201 房、301 房、103 商场的市场价值。		
委托要求	依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(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, 根据摇号选定结果, 现将有关材料送去, 特委托你单位进行价格评估。评估时, 评估报告应有具体的评估分析依据, 附现状照片并列明标的物证照是否齐全, 补办证照以及过户需要的费用, 标的物的瑕疵等有关情况, 评估结论请于接受委托后 30 日内书面报本院 (壹式五份), 并将所附材料退还本院。如超期未能评出的, 应书面提出延期, 得到本院批准方有效; 否则本次委托因超过有效期而自动失效, 委托终止。		
材料清单	不动产登记查询资料一份。		
委托单位	湛江市霞山区人民法院	委托日期	开始日期 2018 年 6 月 5 日
			结束日期 2018 年 7 月 5 日
承办人	许和东	联系电话	0759-2368258 13828238121
备注			

二〇一八年六月五日





不动产登记资料查询结果证明

2018年05月15日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 201805151275
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	成化		证件号码	440802195512040411	
共有情况	单独所有				
登记原因	\				
坐落	湛江市麻章区瑞云中路8号103商场				
不动产单元号			产权证号	章1000985	
土地用途	商住		权利类型	国有	
土地面积	\	房屋建筑面积	\	权利性质	私有
房屋套内面积	158.76	房屋用途	商业	土地使用终止日期	2062年11月28日
权利其他状况					
附记					
信息系统状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封类型: 续封登记; 查封文号: (2016)粤0823民初1571-1号; 受理时间: 2016-12-01; 查封起始时间: 2016-12-01; 查封结束时间: 2019-11-30; 查封单位: 广东省遂溪县人民法院; 轮候顺序: ---; 申请执行人: 苏志雄; 被告: 湛江森茂生物能源有限公司、成化、简小林; 附记: --- 2、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2016)粤0803民初2079号; 受理时间: 2016-12-27; 查封起始时间: ---; 查封结束时间: ---; 查封单位: 湛江市霞山区人民法院; 轮候顺序: ---; 申请执行人: 湛江市华辉石化有限公司; 被告: 湛江山海生物能源有限公司、成化、莫志玲; 附记: ---</p>				

查询人: 张雅馨

说明: 此件只作提供产权情况参考, 不能作其他证明。
本情况表属电脑信息, 若有误差以原始凭证为准。

盖查询专用章

2018/5/15 15:54:14

企业营业执照



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码91440803576441917A

名称 广东诚业土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 湛江市霞山区人民大道南81号新宇大厦801房
法定代表人 李万秀
注册资本 人民币壹仟万元
成立日期 2011年06月03日
营业期限 长期
经营范围 房地产评估(贰级), 土地评估, 土地信息咨询、房地产信息咨询。
(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

提示: 按照《企业信用信息公示暂行条例》规定, 企业应当于每年1月1日到6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告; 该条例第十条规定的信息自形成之日起20个工作日内通过该系统向社会公示。

2017 年 12 月 1 日

房产估价资质

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：广东诚业土地房地产评估有限公司
法定代表人：李万秀
(执行事务合伙人)

住所：湛江市霞山区人民大道南81号新宇大厦801房
统一社会信用代码：91440803576441917A
备案等级：贰级
证书编号：粤房估备字贰1500003
有效期限：2019年03月15日止



中华人民共和国住房和城乡建设部制

估价师资格证

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00148097

姓名 / Full name

刘小冰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

440881198408144842

注册号 / Registration No.

4420150203

执业机构 / Employer

广东诚业土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00148091

姓名 / Full name

李子武

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440924197106230212

注册号 / Registration No.

4420040317

执业机构 / Employer

广东诚业土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature



