



# 报告书

## REPORT

**广州启诚房地产土地评估有限公司**  
GuangZhou Qicheng Real Estate Appraisal Co.,Ltd



## 房地产估价报告

**估价项目名称:**

广东省湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢903房房地产市场价值评估

**估价委托人:**

湛江市霞山区人民法院

**房地产估价机构:**

广州启诚房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师:**

姓名: 王志敏

注册号: 4420140201

姓名: 黄振荣

注册号: 4420170091

**估价报告出具日期:**

2018年9月13日

**估价报告编号:**

穗启诚评字[2018]-6425号



### 广州启诚房地产土地评估有限公司

地址: 广州市越秀区广州大道中路205号402房

电话: 87611365

87611366

87381600

87381601

传真: 87618606

邮政编码: 510600

<http://www.qcrea.com>

E-mail: [qicheng@qcrea.com](mailto:qicheng@qcrea.com)





## 致估价委托人函

湛江市霞山区人民法院：

承蒙委托，我对贵方所委托的位于湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢903房房地产进行价值评估，现将估价情况及估价结果报告如下：

### 一、估价对象

湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢903房房地产市场价值，估价对象范围包括房产及分摊的土地使用权。详见下表：

产权相关资料	权属人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
《房屋产权情况表》所有权证：100122923	杨六喜	湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢903房	住宅	129.02	—

### 二、估价目的

为法院处理经济纠纷提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### 三、价值时点

2018年9月10日。

### 四、估价方法

比较法。

### 五、价值类型

市场价值。

### 六、估价结果

估价对象在满足本报告之“估价的假设和限制条件”前提下，于价值时点的市场价值为人民币壹佰壹拾叁万玖仟贰佰肆拾柒元整（RMB1,139,247元），单价8,830元/平方米。（详见《房地产估价结果明细表》）

### 七、特别提示

本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！提请报告使用者注意。

广州启诚房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2018年9月13日



## 房地产估价结果明细表

委托方：湛江市霞山区人民法院		估价报告编号：穗启诚评字[2018]-6425号					价值时点：2018年9月10日					
序号	产权相关资料	权属人	地址	结构	用途	竣工年代	总楼层	所在楼层	评估建筑 面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	备注
1	《房屋产权情况表》所 有权证：100122923	杨六喜	湛江市霞山区友谊路12号之一金 港华庭商住楼4 幢903房	钢筋混 凝土结 构	住宅	约2009年	19	9	129.02	8,830	1,139,247	--
合计												
129.02												
1,139,247												

估价机构：广州启诚房地产土地评估有限公司





## 报告目录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、估价的假设条件	5
二、估价限制条件	6
三、其他需要说明的事项	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
十四、估价报告使用期限	11
附件	12
1、估价对象方位示意图	
2、估价对象现场照片	
3、《司法委托评估委托书》（2018）湛霞法技鉴字第 号复印件	
4、《房屋产权情况表》所有权证：100122923复印件	
5、估价机构《营业执照》复印件	
6、《房地产估价机构备案证书》复印件	
7、《中国注册房地产估价师注册证书》复印件	

## 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和偏见。
- 4、我们依照《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘期是2018年9月10日至2018年9月10日。但我们的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、基于职业责任，我们与委托人进行了必要沟通，避免对本报告使用不当的情况发生，提示报告使用者应合理地依据估价目的使用本报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。
- 8、未经本机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

参加本次估价的中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄振荣	4420170091	 黄振荣	2018年9月13日
文志敏	4420140201	 文志敏	2018年9月13日





## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (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

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

#### (三)背离事实假设

设定的估价对象状况与其实际状况无不一致，故无背离事实假设。

#### (四)不相一致假设

估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

#### (五)依据不足假设

本次评估无依据不足，故无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

(一) 本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

(二) 本评估报告分房地产估价结果报告和房地产估价技术报告，房地产估价结果报告提供给委托人在本次估价目的下使用，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和提交房地产估价管理部门检查时所用。

(三) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自2018年9月13日—2019年9月12日止，若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

(四) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(五) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(六) 本评估报告以原件为准，复印无效，无估价师签名和估价机构加盖公章无效。

## 三、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) 本报告结果未考虑估价对象转让过程中所需缴纳的有关税费，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（评估值 $\times$ 5%）、增值税（评估值 $\div$ （1+5%） $\times$ 5%）、城建税及教育费附加（增值税 $\times$ 10%）、印花税（评估值 $\times$ 0.5‰）、个人所得税（评估值 $\div$ （1+5%） $\times$ 2%）等，上述各项税费应以税务机关核定的为准。

(四) 因当事人原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘，本次评估估价对象空间布局、装饰装修等均按同地段同类型房屋的一般水平进行评估。如与实际不符，评估值作相应调整。





## 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： 湛江市霞山区人民大道中7号

### 二、房地产估价机构

广州启诚房地产土地评估有限公司

法人代表： 李标

地址： 广州市越秀区广州大道中路205号402房

备案等级： 壹级

证书编号： 粤房估备字壹0100011

有效期限： 2020年10月09日止

### 三、估价目的

为法院处理经济纠纷提供价值参考依据而评估房地产市场价值

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

本次评估范围是湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢903房，计价建筑面积129.02平方米。不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

#### (二) 估价对象基本状况

名称	湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢903房		
坐落	湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢		
所在楼宇规模	钢筋混凝土结构十九层		
权属证明	《房屋产权情况表》所有权证：100122923		
权属人	杨六喜	用途	住宅
建筑面积	129.02平方米	套内建筑面积	108.96平方米
房屋所有权来源	2013年7月购买	占有份额	单独所有
房屋编号	——	房屋性质	——
登记时间	2013-7-31	登记字号	201307J203303
附记	——		



(三) 土地基本状况

土地所有权状况	国有	土地使用权状况	出让
地号	——	图号	——
共用面积	——	自用面积	——
土地使用年限	——		
四至	东至住宅楼，南至友谊路，西至住宅楼，北至住宅楼。		
土地形状	较规则	地形	地形平坦
地势	地势较高	地质	地质较好，承载力较强
开发程度	六通一平	土壤状况	较好

(四) 建筑物基本状况

建筑规模	所在楼宇规模为钢筋混凝土结构19层		
楼盘名称	金港华庭	物业管理	小区管理
建筑结构	钢筋混凝土结构	外观	较美观
总层数	19	所在楼层	9
实际用途	住宅	出租或者占用情况	——
朝向	南北	景观	园景
空间布局	较好	平面布局	2梯4户
装修档次	基本装修	完损状况	完好房
新旧程度	建成时间约为2009年，楼龄约9年	建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等较好
使用及维护状况	较好	层高	约3米
装饰 装修	公共	外墙瓷砖，梯间地面瓷砖，墙面瓷砖，天花乳胶漆	
	大厅	外实木门	
	房间	——	
	厨房	——	
	卫生间	——	
	阳台	——	
设备 设施	水电	空调	——
	煤气	电梯	2台
	停车场	消防	消防栓

(五) 区位状况

位置状况	位于湛江市工农路以东，建新东路以南，人民大道南以西，友谊路以北，湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢。
交通状况	临近公交车站，有10路、22路、24路、30路外环、48路、59路、宝满港区专线等路公交车途经，交通较便捷。
外部配套设施	所在区域有湛江市第四人民医院、市二十小、港区人民医院、工农市场、泰汇广场、幼儿园、超市、酒店、银行等，市政基础设施和生活配套设施较完善。
邻近物业	保利原点广场
周围环境	估价对象所在区域绿化率较高，无空气污染，环境较安静，清洁卫生。居民素质较高，治安状况良好。





## 五、价值时点

以实地查勘之日2018年9月10日作为价值时点。

## 六、价值类型与定义

本报告评估价值为估价对象具有完全合法产权，在价值时点的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

我们在估价时主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：独立性要求房地产估价机构和房地产估价师具有独立性，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观性要求房地产估价师不应带自己的好恶、情感和偏见，从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正性要求房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人任何一方。

（二）合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。

（三）最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用，是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。

（四）替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

（五）价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况及其自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

## 八、估价依据

（一）国家及当地颁布的有关房地产估价的法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，1999年1月1日施行；全国人大常委会2004年8月28日修订）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，1995年1月1日施行；全国人大常委会2007年8月30日修订）；



- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年04月08日发布，2015年12月01日施行）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年02月01日施行）；
- 7、《广东省房地产评估条例》（1994年7月6日广东省第八届人民代表大会常务委员会通过，1994年9月1日施行）。

（二）委托方提供的有关资料：

- 1、《司法委托评估委托书》（2018）湛霞法技鉴字第 号。
- 2、《房屋产权情况表》所有权证：100122923复印件。

（三）广州启诚房地产土地评估有限公司评估人员实地查勘、摄影和记录。

（四）当地房地产市场信息。

（五）广州启诚房地产土地评估有限公司掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择是根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定的。

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，在实地查勘和调研的基础上认为：此类物业在当地房地产市场上类似房地产交易案例较多，根据替代原则，适宜采用比较法进行估价。

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，根据期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。

最后在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验和房地产市场分析，综合确定其合理市场评估价值。

## 十、估价结果

估价对象在满足本报告之“估价的假设和限制条件”前提下，于价值时点的市场价值为人民币壹佰壹拾叁万玖仟贰佰肆拾柒元整（RMB1,139,247元），单价8,830元/平方米。（详见《房地产估价结果明细表》）





十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄振荣	4420170091	 中国注册房地产估价师 注册号: 4420170091	2018年9月13日
文志敏	4420140201	 中国注册房地产估价师 注册号: 4420140201	2018年9月13日

十二、实地查勘期

2018年9月10日至2018年9月10日

十三、估价作业期

2018年9月10日至2018年9月13日

十四、估价报告使用期限

自报告出具之日起计壹年，即自2018年9月13日至2019年9月12日止。



## 附件

- 1、估价对象方位示意图
- 2、估价对象现场照片
- 3、《司法委托评估委托书》（2018）湛霞法技鉴字第 号复印件
- 4、《房屋产权情况表》所有权证：100122923复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 7、《中国注册房地产估价师注册证书》复印件





### 估价对象方位示意图





估价对象现场照片



外立面



小区入口



楼宇入口



电梯间



入户门



小区环境



小区环境



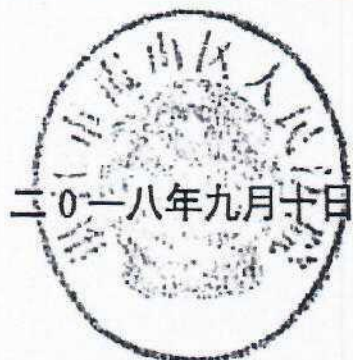
周边环境



# 司法委托评估委托书

(2018) 湛霞法技鉴字第 号

<b>受托机构</b>	广州启诚房地产土地评估公司湛江分公司		
<b>委托事项</b>	(2018) 粤 0803 执恢 218 号, 申请执行人朱江与被执行人杨六喜借款合同纠纷一案。评估湛江市霞山区友谊路 12 号之一金港华庭商住楼 4 幢 903 房的市场价值。		
<b>委托要求</b>	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, 根据摇珠选定结果, 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。		
<b>材料清单</b>	不动产登记资料		
<b>委托单位</b>	湛江市霞山区人民法院	<b>委托日期</b>	开始日期 2018 年 9 月 10 日
			结束日期 2018 年 10 月 10 日
<b>承办人</b>	许和东	<b>联系电话</b>	0759-2368258 13828238121
<b>备注</b>			



# 房屋产权情况表

档案序号: 201307J203303

流水编号: 201703A000659

权证字号: 湛江CQ

所有权证: 100122923

登记字号: 201307J203303

所有权人: 杨六喜

身份证: 110726196905206013

填发日期: 2013-7-29

领证日期: 2013-7-31

房屋来源: 2013年月7购买

占有份额: 单独所有

权属性质:

土地来源: 出让

土地性质: 国有

房屋座落: 湛江市霞山区友谊路12号之一金港华庭商住楼4幢903房

建基面积:

建筑结构: A

北墙: 众墙

建筑面积: 129.02

建筑层数: 十九

西墙: 众墙

东墙: 众墙

住宅面积:

套内面积: 108.96

南墙: 众墙

## 当前产权状态

所有权利情况: [G1-未-7127#201307J203303], 产权证: 100122923, 权属: 杨六喜。  
有附记: 注: 总层数含地下一层。.: 2013.09.03(现房抵押), 2013.09.18(查档证明), 2014.09.03(查档证明), 2015.01.15(查档证明), 2015.01.26(查档证明), 2015.03.09(查档证明), 2015.04.02(查档证明), 2015.11.29(查档证明)。

共有权利情况: 无;

他项权利情况: \* [G1-抵1-7-90#201309Y300035], 他项证: 100042381, 抵押权人: 中国银行股份有限公司湛江分行, 权利价值: 50.00(万元)

查封限制情况: 无;

正在受理业务情况: 无;

备注

说明: 此件只作提供产权情况参考, 不能作其他证明。最终解释权归湛江市房产管理局。  
本情况若属电脑信息, 若有误差以房屋原始凭证为准。



2017年03月15日 11时14分54秒





# 营业执照

(副本)

编号 S0412015006904 (1-1)

统一社会信用代码 91440104721970568G

名称	广州启诚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	广州市越秀区广州大道中路205号402房
法定代表人	李标
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2000年05月31日
营业期限	2000年05月31日至长期
经营范围	房地产业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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05月24日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广州启诚房地产土地评估有限公司  
法定代表人：李标  
(执行事务合伙人)  
住所：广州市越秀区广州大道中路205号402房  
统一社会信用代码：91440104721970568G  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹0100011  
有效期限：2020年10月09日止



发证机关 2020年10月09日



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. 00135408

姓名 / Full name

黄振荣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440921198610055711

注册号 / Registration No.

4420170091

执业机构 / Employer

广州启诚房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature

黄振荣



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. 00144299

姓名 / Full name

王志敏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44088119890527359X

注册号 / Registration No.

4420140201

执业机构 / Employer

广州启诚房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-11-19

持证人签名 / Bearer's signature

