



致委托方函

湛江市霞山区人民法院：

贵院因执行申请执行人广东南粤银行股份有限公司第二直属支行与被执行人邓永芳金融借款合同纠纷一案[案号：（2017）粤0803执446号]需要，现委托我司对被执行人邓永芳名下位于赤坎区海滨七路50号第6幢701房[产权证号：67753]的房地产市场价值进行评估。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：邓永芳位于赤坎区海滨七路50号第6幢701房房产的市场价值。

（二）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房地产的市场价值。

（三）价值时点：2018年9月10日

（四）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)
赤坎区海滨七路50号第6幢701房	67753	129.87	4889	63.49
评估总值合计				63.49
评估总值合计（大写）：人民币		陆拾叁万肆仟玖佰元整。		

广东荣信房地产土地评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇一八年九月十七日





目 录

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.....	8
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值定义.....	8
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价思路和方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业日期.....	10
附件.....	11
(一) 评估委托书.....	11
(二) 房地产照片.....	12
(三) 地理位置.....	12
(四) 不动产登记资料查询结果证明.....	13
(五) 评估机构营业执照.....	14
(六) 评估机构资质证.....	15
(七) 估价师资格证书.....	16



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下条件进行的，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，实际用途为住



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，实际用途为住宅，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：湛江市霞山区人民法院

(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：粤房估证字贰1500023

办公电话：(0759) 3387778 3387773

电子邮箱：Royals0759@163.com

(三) 估价对象

1. 房地产实物状况

项目名称		赤坎区海滨七路50号第6幢701房		
权属人		邓永芳	产权证号	67753
权益状况	共有情况	全部	房屋用途	住宅
	权利性质	私有	不动产单元号	1000372442
实物状况	建筑结构	钢筋混凝土结构	通风采光	通风采光良好
	楼层数	位于第7层	建筑面积	129.87 m ²
	综合成新率	综合成新率76%	登记原因	2000年10月购买
	户型布局	3房2厅1厨1卫1阳台	入户门	铁防盗门
	外墙	马赛克	房门	饰板封套木门
	房厅内墙	双飞粉	窗户	铝合金窗
	房厅天花	饰面木板吊顶	供水	暗装
	房厅楼地面	瓷砖	供电	暗装
	厨房装修	地面瓷砖，塑料扣板吊顶，墙面贴瓷砖，成套橱柜		
	卫生间装修	地面瓷砖，塑料扣板吊顶，墙面贴瓷砖，蹲厕		
备注：/				



2. 房地产区位状况

区 位 因 素	坐落	赤坎区海滨七路 50 号第 6 幢 701 房		
	公共配套设施状况	酒店、餐饮、银行、医院、市场、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	距离湛江市第一中医院医院约 500 米，距离赤坎区兴化广场约 800 米，距离湛江市燃料总公司机关大院约 300 米。		
	出入可利用交通工具	200 米半径内有公交站点，有公交车通达麻章、霞山。		
	停车方便程度	有地上临时停车位，停车较为方便。		
	道路状况	临近海滨七路，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	赤坎区，临近海滨七路	临街（路）	临近海滨七路
	所在楼层	第 7 层/共 8 层	朝向	南北向
	景观	/		
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房地产市场价值。

(五) 价值时点

2018年9月10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，委估对象为单套住宅房，周边有较多成交案例，且出租房屋较多，故本次选取市场比较法进行评估，最终确定估价结果。

（2）估价方法：

①市场比较法定义：市场比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格作适当的修正，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

房屋坐落地址	证号	面积	评估单价	总价
		(m ²)	(元/m ²)	(万元)
赤坎区海滨七路50号第6幢701房	67753	129.87	4889	63.49
评估总值合计				63.49
评估总值合计(大写): 人民币 陆拾叁万肆仟玖佰元整。				

(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	2018年9月17日	2018年9月17日

(十二) 实地查勘期

2018年9月14日

(十三) 估价作业日期

2018年9月17日至2018年9月17日

广东荣信房地产土地评估有限公司

二〇一八年九月十七日





(一) 评估委托书

司法委托评估委托书

(2018) 湛霞法技鉴字第 号

受托机构	广东荣信房地产土地评估有限公司		
委托事项	(2017) 粤 0803 执 446 号, 申请执行人广东南粤银行股份有限公司第二直属支行与被执行人邓永芳金融借款合同纠纷一案。评估湛江市赤坎区海滨七路 50 号第 6 幢 701 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	房地产权证资料表		
委托单位	湛江市霞山区人民法院	委托日期	开始日期 2018 年 9 月 10 日
		结束日期	2018 年 10 月 10 日
承办人	许和东	联系电话	0759-2368258 13828238121
备注			

二〇一八年九月十日





(二) 房地产照片



(三) 地理位置





(四) 不动产登记资料查询结果证明

不动产登记资料查询结果证明

2018年08月17日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 201808171031 。
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	邓永芳		证件号码	440804530822052	
共有情况	全部				
登记原因	2000年10月购买				
坐落	赤坎区海滨七路50号第6幢701房				
不动产单元号	1000372442	产权证号	67753		
土地用途	\		权利类型	国有	
土地面积	\	房屋建筑面积	129.87	权利性质	私有
房屋套内面积	\	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
权利其他状况					
附记	2002.03.22办理抵押;2003.11.26办理抵押2008.12.03(现房撤抵).2008.12.10(现房抵押).2012.01.06(现房抵押变更(转移)).2012.04.16(查档证明).2013.02.20(现房撤抵).2013.06.04(现房抵押).2014.06.09(现房撤抵).2014.07.10(现房抵押).2015.07.09(免费查档).2015.07.14(房产查封).2015.10.30(查档证明).2016.03.18(
信息系统状态	<p>*抵押情况: 1、(已抵押)抵押权人: 广东南粤银行股份有限公司第二直属支行; 抵押人: 邓永芳; 抵押方式: ----; 债务履行期限(债权确定期间): 2014-07-09 至 2017-07-09; 债权数额: 45万元; 登记证明号: 湛江TX100050873; 登记时间: ----; 附记: ----。</p> <p>*查封情况: 1、查封类型: 房产查封; 查封文号: (2015)湛赤法民一初字第334号; 受理时间: 2015-07-14; 查封起始时间: ----; 查封结束时间: ----; 查封单位: 湛江市赤坎区人民法院; 轮候顺序: ----; 申请执行人: 钟平华; 被告: 邓永芳; 附记: 查封期限3年</p> <p>2、查封类型: 轮候查封登记; 查封文号: (2017)粤0803执446号; 受理时间: 2017-05-02; 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: 广东南粤银行股份有限公司第二直属支行; 被告: 李永梅、张建辉、邓永芳、鄧永兴, 附记: ----</p>				





(五) 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(梭树中心科研楼)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(有效期至2018年5月19日);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

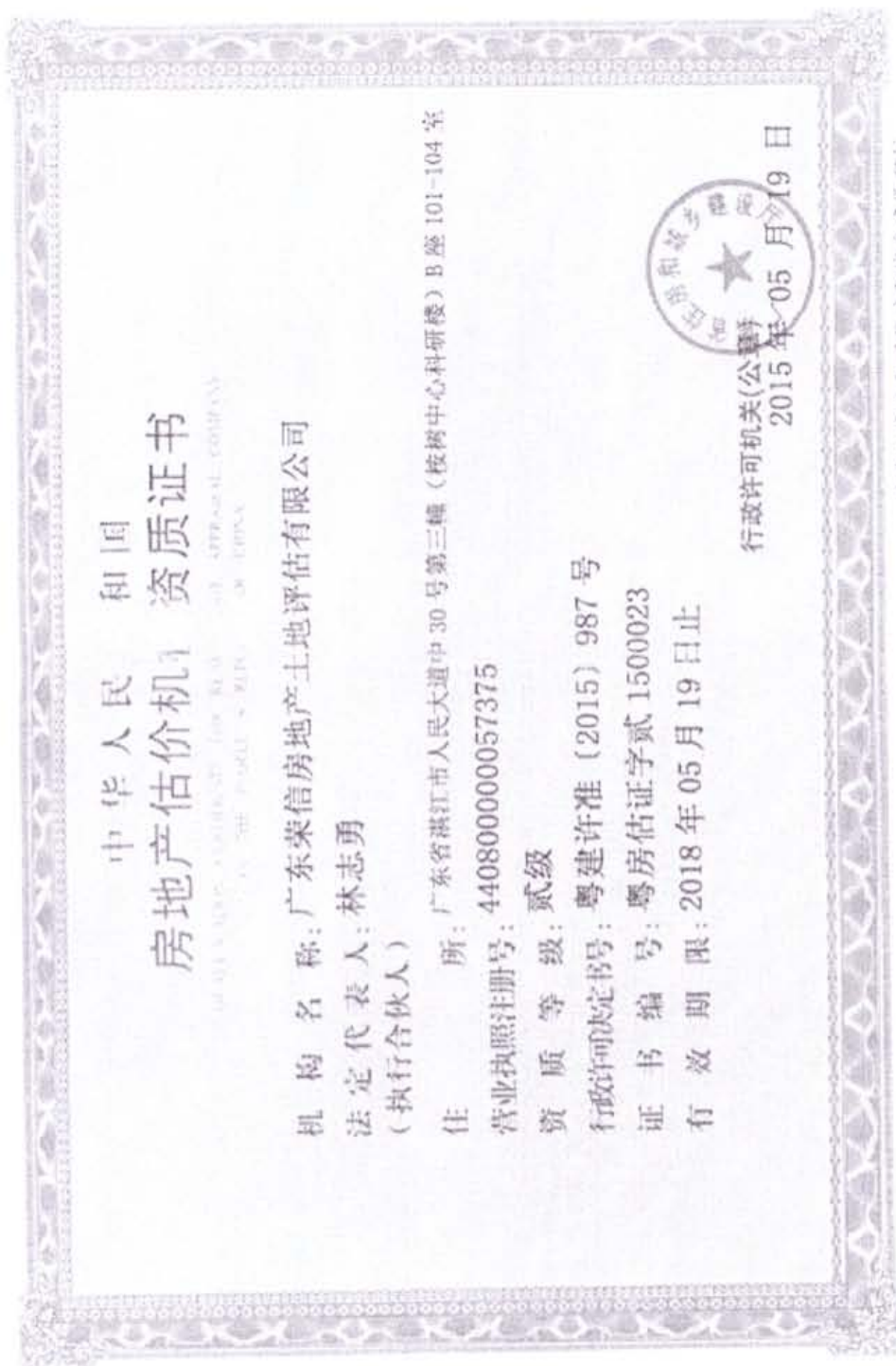


提示:按照《企业信用信息公示暂行条例》规定,企业应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告;该条例第十条规定的信息自形成之日起20个工作日内通过该系统向社会公示。

2018年1月5日



(六) 评估机构资质证





(七) 估价师资格证书

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.



发证机关

No. 00117793

姓名 / Full name

林志勇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

440823197709081111

注册号 / Registration No.

4420030136

执业机构 / Employer

广东荣信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-18

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.



发证机关

No. 00139717

姓名 / Full name

马新杰

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

420106197306253267

注册号 / Registration No.

4420020148

执业机构 / Employer

广东荣信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature