



防伪查询二维码



信德评估

XINDE APPRAISAL

## 房地产估价报告

估价项目名称：张虾仔位于湛江市霞山区东堤路一横路 33-35 号 B 幢 3 门  
706 房住宅房地产市场价格评估

估价委托人：湛江市霞山区人民法院

房地产估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：张红卫(注册号：4420130081)

梁伟雄(注册号：4420050136)

估价报告出具日期：二〇一八年七月三十日

估价报告编号：信评(X)18076131134 号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质

公司地址：广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

湛江分公司地址：湛江市海滨大道 北 9 号 2 楼

湛江分公司电话：0759-2327288

网址：[Http://www.gdxdpg.com](http://www.gdxdpg.com)

传真：0759-2327288

电子邮箱：[xindegz@163.com](mailto:xindegz@163.com)

## 致估价委托人函

湛江市霞山区人民法院：

本评估机构接受委托，对张虾仔位于湛江市霞山区东堤路一横路 33-35 号 B 幢 3 门 706 房住宅房地产的市场价值进行评估，估价目的是为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，采用比较法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2018 年 7 月 12 日的市场价值详见下表：

权证编号	455689	证载权属人	张虾仔
地址	湛江市霞山区东堤路一横路 33-35 号 B 幢 3 门 706 房		
建筑面积	109.07 m <sup>2</sup>	评估单价	5,280 元/m <sup>2</sup>
预计应缴纳土地出让金	¥5,800 元		
评估总值	¥570,100 元（人民币伍拾柒万零壹佰元整）		

以上内容摘自信评(X)18076131134号房地产估价报告，报告使用人欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文。

特此函告。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人： 

二〇一八年七月三十日



## 目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	7
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、最高最佳使用分析.....	8
十一、估价结果确定.....	9
十二、估价人员.....	9
十三、估价作业期.....	9
十四、估价报告使用期限.....	9
估 价 技 术 报 告.....	10
一、实物状况描述与分析.....	10
二、权益状况描述与分析.....	10
三、区位状况描述与分析.....	10
四、市场背景描述与分析.....	11
五、最高最佳使用分析.....	11
六、估价方法.....	12
七、估价测算过程.....	12
八、估价结果确定.....	13
附 件.....	14

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

（二）估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

（四）注册房地产估价师是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；

（五）估价人员已于2018年7月12日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对《不动产登记资料查询结果证明》等权属资料进行了检查、核对，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注；

（六）没有人对本次估价提供重要专业帮助；

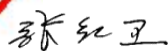
（七）注册房地产估价师将保守估价过程中获知的商业秘密或隐私；

（八）估价利害关系人对本估价报告如有异议，请在接到本估价报告七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

参加本次估价的注册房地产估价师签章：

张红卫（注册号：4420130081）

签名：



梁伟雄（注册号：4420050136）

签名：



## 估价假设和限制条件

### （一）估价假设条件

1、本次估价以估价对象维持现状为前提。

2、估价对象的权属、面积、用途等以《不动产登记资料查询结果证明》登载为准，估价师检查了证明，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故假定其是合法、真实、准确和完整的。

3、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此假定其是安全的。

4、本报告所述的市场价值基于如下假设：交易双方均是理性经济人，且可以自由转让，都是自愿交易，目的为最大限度地获取经济利益，都掌握必要的市场信息和交易对象的专业知识，有充裕的交易时间，各自承担自身应缴纳的交易税费；交易条件公开并不具有排他性。

### （二）估价限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认为决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、本报告仅可用于为湛江市霞山区人民法院司法裁决提供关于估价对象市场价值的参考，不得用作其它用途；同时估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

3、本估价报告使用期限为壹年，从2018年7月30日起至2019年7月29日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。

4、估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。

5、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

6、估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。

7、对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

湛江市霞山区人民法院

### 二、估价机构

名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁伟雄

住所：广东省佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401-405号

备案等级：壹级

备案证书编号：粤房估备字壹1300005-1/1

证书有效期：2018年08月24日止

### 三、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次评估的估价对象为张虾仔位于湛江市霞山区东堤路一横路33-35号B幢3门706房。

#### 2、房地产状况表

估价对象	权证编号	权属人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利类型	房屋用途	使用期限
湛江市霞山区东堤路一横路33-35号B幢3门706房	455689	张虾仔	109.07	设定划拨	商住	70年

#### 3、个别因素分析

估价对象	湛江市霞山区东堤路一横路33-35号B幢3门706房
建筑结构及总楼层	钢筋混凝土结构11层
规划用途	商住
评估楼层	第7层
楼龄	约18年
户型结构	2房2厅1厨1卫1阳台
朝向及景观	南向、望小区内部道路

通风采光	较好
噪音	一般
使用情况	自用
装修情况	普通装修

#### 4、区位因素分析

估价对象位于湛江市霞山区东堤路一横路 33-35 号，临路状况好，附近设有东风市场公交车站，有 806 路公交车途经，交通较便捷。所处区域周边有湛江市霞湖医院、东风市场、湛江市第五小学、湛江东堤客运站、星海湾、湛江渔人码头、各大银行网点等，公共配套设施完善，居住氛围浓厚。

#### 四、估价目的

为湛江市霞山区人民法院司法裁决提供参考依据而评估房地产价值。

#### 五、价值时点

实地查勘日为二〇一八年七月十二日，因此确定价值时点为二〇一八年七月十二日。

#### 六、价值类型

根据本次估价的评估目的，本次评估所选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 6、国务院、建设部、国土资源部及湛江市有关法律、政策；

- 7、估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及相关资料；
- 8、评估人员现场勘察获得的估价对象实况资料；
- 9、湛江市房地产市场价格调查及有关信息；
- 10、估价人员实地查勘、调查获得的实况和资料。

## 八、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则
- 2、合法原则
- 3、价值时点原则
- 4、最高最佳利用原则
- 5、替代原则
- 6、谨慎原则

## 九、估价方法

1、估价思路：采用适宜的估价方法测算出估价对象市场价值。

2、估价方法选用：估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究，考虑到估价对象所属区域类似物业市场交投活跃，市场化程度高，较易收集相关可比实例，因此我们采用比较法来求取其房地产市场价值。

比较法是将估价对象房地产与近期已发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

## 十、最高最佳使用分析

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最为可能的使用方式。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后，经过充分合理的论证，确定估价对象的最高最佳使用方式为住宅。

## 十一、估价结果确定



根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点扣除土地出让金后的评估价值为¥570,100元，大写人民币伍拾柒万零壹佰元整。

## 十二、估价人员

中国注册房地产估价师：张红卫

注册号：4420130081 签名：张红卫 签名日期：2018年7月30日

中国注册房地产估价师：梁伟雄

注册号：4420050136 签名：梁伟雄 签名日期：2018年7月30日

## 十三、估价作业期

二〇一八年七月十二日至二〇一八年七月三十日

## 十四、估价报告使用期限

本报告在房地产市场无大波动情况下使用期限为一年（自二〇一八年七月三十日至二〇一九年七月二十九止），若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇一八年七月三十日

## 估价技术报告

### 一、实物状况描述与分析

估价对象	湛江市霞山区东堤路一横路 33-35 号 B 幢 3 门 706 房
建筑结构及总楼层	钢筋混凝土结构 11 层
规划用途	商住
评估楼层	第 7 层
楼龄	约 18 年
户型结构	2 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台
朝向及景观	南向、望小区内部道路
通风采光	较好
噪音	一般
使用情况	自用
装修情况	普通装修

### 二、权益状况描述与分析

名称		湛江市霞山区东堤路一横路 33-35 号 B 幢 3 门 706 房
土地权益状况描述	权利类型	国有
	土地使用权人	——
	土地使用管制	无土地使用管制
	权利性质	私有
	使用期限	70 年
	他项权利设立情况	未设立他项权利
	其他	——
建筑物权益状况	房屋权属人	张虾仔
	规划用途	商住
	出租或占用情况	自用
	他项权利设立情况	未设立他项权利
	其他	——

### 三、区位状况描述与分析

估价对象位于湛江市霞山区东堤路一横路 33-35 号，临路状况好，附近设有东风市场公交车站，有 806 路公交车途经，交通较便捷。所处区域周边有湛江市霞湖医院、东

风市场、湛江市第五小学、湛江东堤客运站、星海湾、湛江渔人码头、各大银行网点等，公共配套设施完善，居住氛围浓厚。

#### 四、市场背景描述与分析

##### （一）城市基本概况

湛江，旧称“广州湾”，别称“港城”，是广东省辖的地级市，辖3个县级市、5个区和2个县。湛江位于中国大陆最南端雷州半岛上，地处粤桂琼三省区交汇处，南濒南海隔琼州海峡与海南省相望，西临北部湾，背靠大西南，东与湛江市相连。湛江海陆空交通发达，是粤西和北部湾经济圈的经济中心，是中国大陆通往东南亚、欧洲、非洲和大洋洲航程最短的港口城市，湛江还是中国海军南海舰队司令部所在地。1984年全国首批14个沿海开放城市之一。湛江市辖吴川市、雷州市、廉江市（三个县级市）和徐闻县、遂溪县（二县），以及赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江市经济技术开发区，共有85个镇、2个乡、34个街道办事处、287个居委会、1501个村委会。主要岛屿有：东海岛，南三岛，硇洲岛，特呈岛，调顺岛，东头山岛，南屏岛等。

##### （二）湛江房地产市场总体状况

2017年1-12月，湛江全市完成固定资产投资1641.53亿元，增长7.2%，增速较上年同期回落9.4个百分点。其中，房地产开发投资增长42.3%，项目投资增长1.2%。民间投资增长12.9%，占整体投资的比重为69.6%。全市商品房销售面积589.40万平方米，增长45.4%；商品房销售额425.93亿元，增长73.6%。湛江全市商品房网签约48075套，同比增长106.7%。中心城区商品房销售均价约9205元/平方米，同比增长约29%。

2017年，湛江新增商品房预售总面积为5874693.42m<sup>2</sup>，同比增长141.4%，批准预售商品房53355套。其中住宅：37868套，商铺：11078套，办公室：120套，公寓：4728套，预售车位：55个。批准现售商品房17328套，现售车位13686个。从2017年初开始湛江房价就启动了疯狂上涨模式。其中涨幅最大的8月份，和2016年同期相比，新房成交价格上涨了12.2%；和2015年同期相比，新房成交价格上涨了14.2%。整个2017年，有7个月新房房价同比涨幅达到了10%以上。在新房的涨价的带动效应下，二手房价格也全面上涨，其中10月份二手房房价同比涨幅最高，达到9.2%。从环比涨幅来看，5月份的新房和二手房环比涨幅都是全年最高。整体上看，2017年湛江住宅均价整体持续上行。



		房地产用途	商住		商住		商住		商住	
		交易时间	----		2018/7/5		2018/6/14		2018/6/10	
		交易情况	----		正常		正常		正常	
		交易价格	----		5,909		4,941		5,000	
		比较权重	----		0.33		0.34		0.33	
2	区域因素比较	交通便捷程度	20	较好	20	较好	20	较好	20	较好
		公共配套设施	20	完善	20	完善	20	完善	20	完善
		环境及卫生状况	20	较好	20	较好	20	较好	20	较好
		地区级差及城市规划	20	好	20	好	20	好	20	好
		小区规模	20	较好	20	较好	20	较好	20	较好
		合计	100		100		100		100	
3	个别因素比较	面积(m <sup>2</sup> )	10	109.07	10	110	9	85	10	110
		所在楼层	15	7	14	8	14	7	16	3
		景观	15	望小区内 部道路	15	望小区内 部道路	15	望小区内 部道路	15	望小区内 部道路
		建筑结构	15	钢混	15	钢混	15	钢混	15	钢混
		房屋新旧程度	15	较新	15	较新	15	较新	15	较新
		房屋朝向	15	南向	16	南向	16	南向	16	南向
		装修等级	15	普通装修	16	精装修	14	简单装修	14	简单装修
		合计	100		101		98		101	
4各项因素修正	房地产名称	交易情况修正	交易时间修正		区域因素修正		个别因素修正		修正价格	
	可比实例A	100/100	100/100		100/ 100		100/ 101		5,850	
	可比实例B	100/100	100/100		100/ 100		100/ 98		5,042	
	可比实例C	100/100	100/100		100/ 100		100/ 101		4,950	
	估价对象	估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格×比较权重]之和(取整)							5,280	
成交面积(平方米)									109.07	
评估总值(元)									575,900	

由于估价对象土地使用终止日期未见记载，经咨询湛江市房产管理局，土地出让金可按交易价格（或评估价格）1%计收，经计算预计应缴的土地出让金为5,800元，故估价对象扣除土地出让金后的市场价值为RMB570,100元。

则： $575,900 - 5,800 = 570,100$ （元）

## 八、估价结果确定

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点的评估价值为¥570,100元，大写人民币伍拾柒万零壹佰元整。



## 附件

1. 估价对象实景照片
2. 估价对象位置示意图
3. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构备案证书复印件
6. 估价人员注册证书复印件

### 估价对象实景照片



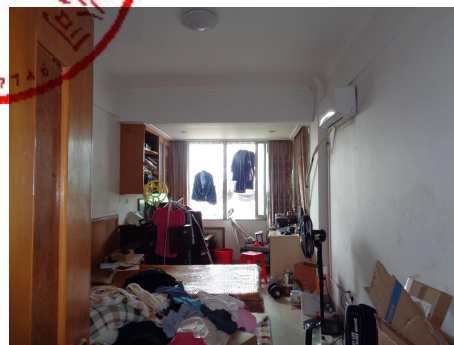
外观



入户门



客厅



房间



厨房



卫生间



房间



临路



### 估价对象位置图

