

# 房地产估价报告

估价项目名称：陈友琳位于湛江市赤坎区北谭路6号福  
民小区经济适用房3号楼1105房的房地  
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：湛江方正土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：龚业榕（注册号：4319980074）

梁晓萍（注册号：4420150102）

估价报告编号：湛方正房评[2018]第08025号

估价报告出具日期：二零一九年六月十三日

 湛江方正土地房地产评估咨询有限公司

联系电话：0759-3398233 2863093 传真：0759-2863092

联系地址：湛江开发区乐山东路35号银隆广场B908房

E-mail: zjfzpg@qq.com

## 致估价委托人函

湛江市霞山区人民法院:

为了贵院进行财产处置的需要, 我公司接受并对陈友琳位于湛江市赤坎区北谭路6号福民小区经济适用房3号楼1105房的房地产市场价值进行评估, 估价人员到现场进行了实地查看并进行了必要的市场调查, 遵循客观、独立、公正的公认估价原则, 按照严谨的估价程序, 依据有关的法律、法规和《房地产估价规范》, 运用科学、合理的估价方法, 分析测算出委估对象房地产在价值时点的公允市场价值, 有关报告内容摘要如下:

一、估价对象: 位于湛江市赤坎区北谭路6号福民小区经济适用房3号楼1105房的房地产(产权证号: 湛江CQ0100176784), 房屋建筑面积为77.74平方米, 房屋用途为住宅;

二、估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据;

三、价值时点: 2018年8月16日(应委托人要求, 确定现场勘察之日为价值时点);

四、价值类型:

市场价值: 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;

五、估价方法: 采用比较法和收益法评估;

六、评估结果: 房地产市场价值为63.11万元, 大写: 陆拾叁万壹仟壹佰元整; 其中: 经济适用住房需交纳土地收益等相关价款为0.63万元, 大写: 陆仟叁佰元整, 扣除经济适用住房需交纳土地收益等相关价款后的房地产市场价值为62.48万元, 大写: 陆拾贰万肆仟捌佰

元整（币种：人民币，详见估价结果一览表）。

估价结果一览表

序号	位置	权属人	产权证号	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	湛江市赤坎区北谭路6号福民小区经济适用房3号楼1105房	陈友琳	湛江CQ0100176784	住宅	77.74	8118	63.11
合计					77.74	-	63.11
经济适用住房需交纳土地收益等相关价款(万元)							0.63
扣除经济适用住房需交纳土地收益等相关价款后的房地产价值(万元)							62.48
备注	估价对象为经济适用房，本次评估经济适用房需交纳的价款参照《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十条第二款的规定按房地产交易评估价的1%计算。						

七、特别提示：

- 1、本次评估结果不包括估价对象被查封及估价对象原有的担保物权和其他优先受偿款在内。
- 2、本次评估结果不包括估价对象原有的租赁权和用益物权在内。
- 3、本次评估中经济适用住房需交纳土地收益等相关价款的交纳比例参照《中华人民共和国城市房地产管理法》中划拨用地土地收益金的交纳比例进行计算。
- 4、本次评估对象为经济适用房，评估结果只考虑土地收益金对其价值的影响。

湛江方正土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



二零一九年六月十三日

## 房地产估价报告

### 一、估价委托人

委托人：湛江市霞山区人民法院

地址：广东省湛江市霞山区人民大道中 7 之 2

### 二、房地产估价机构

#### (一) 房地产估价资质

估价机构：湛江方正土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：龚业榕

住所：湛江开发区乐山东路 35 号银隆广场 B908 房

备案等级：壹级

房地产估价资格证书编号：粤房估备字壹 1500004

有效期限：2021 年 11 月 21 日止

#### (二) 土地估价资质

估价机构：湛江方正土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：龚业榕

通讯地址：湛江开发区乐山东路 35 号银隆广场 B908 房

备案编号：2018440350

批准机构：广东省国土资源厅

信用等级：二级

证书编号：B201944002

#### (三) 资产评估资质

估价机构：湛江方正土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：龚业榕

通讯地址：湛江开发区乐山东路 35 号银隆广场 B908 房

备案编号：粤财评备[2018]109 号

批准机构：广东省财政厅

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象登记状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号为 20171250462）

显示：

权利人：陈友琳；

共有情况：单独所有；

坐落：湛江市赤坎区北谭路 6 号福民小区经济适用房 3 号楼 1105 房；

产权证号：湛江 CQ0100176784；

不动产单元号：12011006600021；

登记原因：2013 年 7 月 15 日购买；

权利类型：国有；

权利性质：经济适用房；

房屋用途：住宅；

房屋建筑面积：77.74 平方米，其中房屋套内面积为 63.12 平方米；

附记：该房屋已于 2013 年 8 月办理商品房抵押权预告登记；

抵押情况：无；

查封情况：查封类型：查封登记；查封文号：（2017）粤 0802 执

保 137 号；受理时间：2017-04-25；查封起始时间：2017-04-25；查封结束时间：2020-04-24；查封单位：湛江市赤坎区人民法院；申请执行人：王海忠；被告：陈友琳。

## 2、估价对象实物状况

估价对象为陈友琳位于湛江市赤坎区北谭路 6 号福民小区经济适用房 3 号楼 1105 房的房地产。

估价对象为钢筋混凝土结构十八层楼房中的第十一层，户型为 2 房 1 厅 1 卫 1 厨 1 台，装修情况：外墙面贴方块瓷砖，内墙批打腻子，贴有瓷砖踢脚线，厨房、卫生间内墙贴瓷砖至顶；地面铺瓷砖；入户门为不锈钢玻璃门，房间门为木门，窗户为铝合金玻璃窗，装有不锈防盗网，有水、电、通讯等配送到户，配有公共步梯、电梯上下，小区有物业管理。

经估价师现场查勘，竣工日期约为 2013 年，综合房屋的保养以及使用功能等状况，确定估价对象综合成新率为 90%。

## 五、价值时点

二零一八年八月十六日

（应委托人要求，确定现场勘察之日为价值时点）

## 六、价值类型

我们本次评估的是估价对象房地产在价值时点的市场价值。

市场价值：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

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### 2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

### 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果在估价对象的最高最佳利用下的价值。是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种最可能的利用。

### 4、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

### 5、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

## 八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，中华人民共和国主席令第72号公布，自2007年8月30日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》，中华人民

共和国主席令第 28 号公布,自 2004 年 8 月 28 日起施行);

3、《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 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2007 年 10 月 1 日施行);

4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日发布,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

5、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号,2004 年 8 月 28 日);

6、《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》;(2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过,自 2005 年 1 月 1 日起实施。);

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)[2016 年 03 月 23 日,财政部、国家税务总局下发,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点];会议通过);

8、《关于印发<湛江市房屋建筑工程经济指标(2017 版)>的通知》(湛建办[2017]63 号);

9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(2015 年 12 月 1 日实施);

10、《经济适用住房管理办法》(建住房[2007]258 号)[建设部、国家发展和改革委员会、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局等七部门联合发布,2007 年 11 月 19 日实施];

11、《司法委托评估委托书》复印件;

12、估价委托人提供的有关各种资料(详见附件);



13、注册房地产估价师现场勘测资料、收集房地产近期交易信息及建筑造价信息。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规程》，在房地产估价中通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术《房地产估价规程》，根据当地的房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价人员通过市场调查，区域内同类型房地产有较多交易，因此可采用比较法进行评估	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益系数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象或同类房地产有租金等经济收入，因此宜采用收益法进行评估	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象已开发完成，已处于最佳使用。近期内没有新的规划开发，因此不宜采用假设开发法进行评估。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象从成本累积方式得出的积算价格难以体现其价格水平，因此不宜采用成本法进行评估	不选取

## 十、估价结果

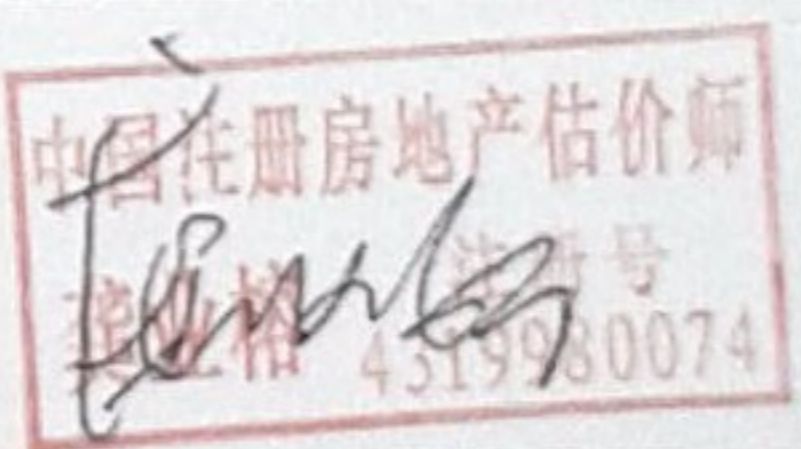
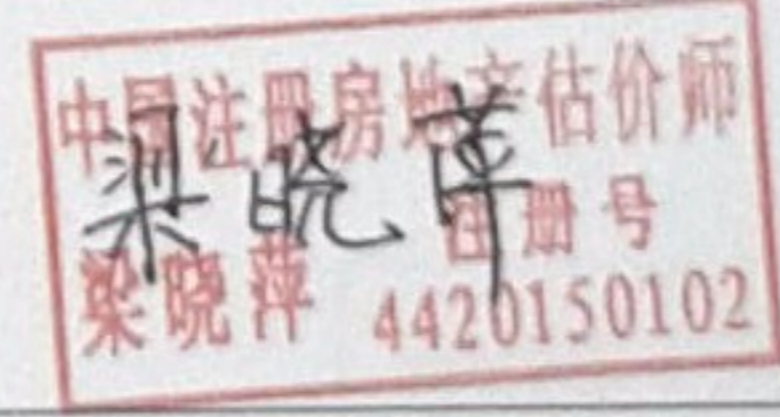
估价人员根据评估的目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价值的各项因素，得出委估房地产在价值时点（2018年8月16日）的房地产市场价值为63.11万元，大写：陆拾叁万壹仟壹佰元整；其中：经济适用住房需交纳土地收益等相关价款为0.63万元，大写：陆仟叁佰元整，扣除经济

适用住房需交纳土地收益等相关价款后的房地产市场价值为 62.48 万元，大写：陆拾贰万肆仟捌佰元整（币种：人民币，详见估价结果一览表）。

估价结果一览表

序号	位置	权属人	产权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	湛江市赤坎区北谭路6号福民小区经济适用房3号楼1105房	陈友琳	湛江CQ0100176784	住宅	77.74	8118	63.11
合计					77.74	-	63.11
经济适用住房需交纳土地收益等相关价款 (万元)							0.63
扣除经济适用住房需交纳土地收益等相关价款后的房地产价值 (万元)							62.48
备注	估价对象为经济适用房，本次评估经济适用房需交纳的价款参照《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十条第二款的规定按房地产交易评估价的1%计算。						

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
龚业榕	4319980074		2019年6月13日
梁晓萍	4420150102		2019年6月13日

### 十二、实地查勘期

二零一八年八月十六日

### 十三、估价作业期

二零一八年八月十六日至二零一九年六月十三日

# 司法委托评估委托书

(2018) 湛霞法技鉴字第 号

受托机构	湛江方正土地房地产评估咨询有限公司		
委托事项	(2017) 粤 0803 执 1295 号, 申请执行人王海忠与被执行人陈友琳民间借贷纠纷一案。评估湛江市赤坎区北谭路 6 号福民小区经济适用房 3 号楼 1105 房的市场价值。		
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 10 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 8 月 14 日
			结束日期 2018 年 9 月 14 日
承办人	许和东	联系电话	0759-2368258 13828238121
备注			



估价对象实地勘察照片和位置示意图



所在幢



所在区域



室内装修



室内装修



室内装修



室内装修

估价对象所在位置



估价对象位置示意图

# 不动产登记资料查询结果证明

2017年12月15日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 201712150462 .  
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	陈友琳	证件号码	440802196307131255		
共有情况	单独所有				
登记原因	2013年7月15日购买				
坐落	湛江市赤坎区北谭路6号福民小区经济适用房3号楼1105房				
不动产单元号	12011006600021	产权证号	湛江CQ0100176784		
土地用途	\	权利类型	国有		
土地面积	\	房屋建筑面积	77.74	权利性质	经济适用房
房屋套内面积	63.12	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
附记	注: 该房屋已于2013年8月办理商品房抵押权预告登记。2016. 10. 08(复印证明)。				
电脑状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p style="text-align: center; color: blue;">陈友琳</p> <p>*查封情况: 1、查封类型: 查封登记; 查封文号: (2017)粤0802执保137号; 受理时间: 2017-04-25; 查封起始时间: 2017-04-25; 查封结束时间: 2020-04-24; 查封单位: 湛江市赤坎区人民法院; 轮候顺序: ---; 申请执行人: 王海忠; 被告: 陈友琳; 附记: ---</p>				

打印人:

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

2017-12-15 10:44:23

