

函人托委价估地

房地产估价报告

估价报告编号：粤千福田房估字[2019]B371号

估价项目名称：位于湛江市赤坎区创业路46号锦丽花园A座208房的
的市场价值评估

估价委托人：雷州市人民法院

房地产估价机构：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谭伟能	4420100112
宋之欣	4420170078

估价报告出具日期：2019年06月29日



[Handwritten signature]

日六十二月六年一〇二



致估价委托人函

雷州市人民法院：

受贵院的委托，根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，组织本公司估价人员按照房地产估价规范、公允的技术标准和必要的评估程序，对位于湛江市赤坎区创业路46号锦丽花园A座208房进行了实地查看、市场调查、询证、测算等评估工作。现将房地产估价情况及评估结果报告如下：

一、估价目的：为估价对象拍卖提供价值参考。

二、估价对象：位于湛江市赤坎区创业路46号锦丽花园A座208房，建筑面积为125.26平方米，房地产权属人为陈凌。

三、价值时点：2019年05月20日

四、价值类型：本次估价采用市场价值。

五、估价方法：采用比较法估价。

六、估价结果：在认真分析现有资料的基础上，经过认真测算和对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价经验，确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币伍拾万叁仟伍佰元整（¥503,500.00元）。详见下表：

序号	权属人	证号	坐落	结构及所在层	建筑面积（平方米）	房屋用途	竣工日期	评估单价（元/平方米）	评估价值（元）
1	陈凌	粤房地证字第2973090号	湛江市赤坎区创业路46号锦丽花园A座208房	钢筋混凝土结构、4层	125.26	住宅	1998年4月1日	4,020.00	503,500.00
合计					125.26				503,500.00

七、特别提示：

1、报告使用人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！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月二十九日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、估价人员	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9
十四、估价机构	9
十五、注册房地产估价师	9

附件清单

- (一) 现场查看照片；
- (二) 《房地产权证》复印件；
- (三) (2017)湛雷法司委评字第 28 号《司法鉴定委托书》复印件；
- (四) 评估机构营业执照复印件；
- (五) 房地产评估机构资格证书复印件；
- (六) 注册房地产估价师资格证书复印件。

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、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，但受到估价报告中已说明的估价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现实或潜在的利益，也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。
- 4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性变化。
- 4、注册房地产估价师已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

1、估价结果是为估价对象拍卖提供价值参考，估价时没有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、遇到自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其权属人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅用于为估价对象拍卖提供价值参考，不得用于其他用途。
- 2、本估价结果不含估价对象进行交易过户的契税、拍卖费及评估费。
- 3、本估价报告自出具之日起一年内有效。



4、本估价报告专为估价委托人及相关当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及相关当事人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以任何方式公开发布。



房地产估价结果报告

广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受雷州市人民法院的委托，根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，组织本公司估价人员按照房地产估价规范、公允的技术标准和必要的评估程序，对位于湛江市赤坎区创业路 46 号锦丽花园 A 座 208 房进行了实地查看、市场调查、询证、测算等评估工作。对估价对象在 2019 年 05 月 20 日所表现出的市场价格做出了公允反映，现将房地产估价情况及评估结果报告如下：

一、估价委托人

全 称：雷州市人民法院

二、房地产估价机构

全 称：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：李森木

住 所：湛江市人民大道中 40 号城市尚品大厦 B 幢 7 层 703 房

三、估价目的

为估价对象拍卖提供价值参考而评估其市场价值。

四、估价对象

位于湛江市赤坎区创业路 46 号锦丽花园 A 座 208 房，建筑面积为 125.26 平方米，房地产权属人为陈凌。

（一）区位状况

区位状况包括估价对象的位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等。

1、位置状况

估价对象位于湛江市赤坎区创业路 46 号锦丽花园 A 座，处于湛江市市级商业中心 1 公里范围内，商业繁华度优。

2、交通状况

估价对象临创业路，附近有 10、11、12 路等多路公交经过，距公交站约 400 米，交通便捷度较优。

3、环境状况

估价对象所在区域是湛江市赤坎区创业路，附近居住人口适中，周围绿化覆



盖率一般，人文环境与自然环境状况一般。

4、外部配套设施

估价对象 1 公里范围内有海棠肉菜市场、湛江市二十一小学、湛江市第七中学、湛江市第二十一中学、各项生活、教育、医疗等配套设施完备度优。

(二) 实物状况

根据估价委托人提供资料及估价人员的现场查勘，估价对象的实物状况见下表：

序号	证号	座落	权属人	建筑结构	所在层/总层数	是否电梯房	层高	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	竣工日期	房龄	空间布局	利用现状
1	粤房地证字第 2973090 号	湛江市赤坎区创业路 46 号锦丽花园 A 座 208 房	陈凌	钢筋混凝土结构	4/9 (1-2 层裙楼为商铺)	否	约 3 米	125.26	111.07	1998 年 4 月 1 日	21 年左右	四房二厅一厨一卫一阳台	居住
合计								125.26	111.07				

装修情况见下表：

外墙	瓷砖	内墙	批 ICI	踢脚线	10 公分踢脚线
入户门	不锈钢防盗门	房间门	木门	天花	批 ICI
水电	水电槽暗敷	窗	铝合金窗	楼地面	瓷砖楼地面
楼房布局	条型	防盗网	不锈钢防盗网		
厨卫装修	防滑砖楼地面，内墙瓷砖贴到顶			厨房设施	组合厨柜 卫浴设施 蹲厕

(三) 权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件，估价对象的权益状况见下表：

序号	证号	地址	权属人	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	共有情况	规划用途	出租或占用情况	利用现状
1	粤房地证字第 2973090 号	湛江市赤坎区创业路 46 号锦丽花园 A 座 208 房	陈凌	125.26	111.07	单独所有	住宅	—	居住
合计				125.26	111.07				

(四) 市场背景分析

1、全国房地产市场分析



刚刚过去的一季度，房地产市场成交结构性分化进一步加剧：一线和核心二线城市出现回暖征兆，而三、四线城市因前期需求透支严重，回调压力依然巨大。

2019年一季度，40个重点城市商品住宅合计成交6038万平方米，环比锐减32%，同比下降14%。其中，约有半数城市成交好于去年同期，且主要集中在核心一二线城市。具体来看，一季度一线城市成交量企稳回升。虽环比仍下跌，但跌幅最小。再从同比上看，成交量明显好于去年同期且同比大幅增加33%；而二线、三四线城市则环比、同比齐跌，市场回调较为显著。

从同比上看，一、二线城市成交回暖的原因，一方面源于年初调控政策的局部性放松，如海口、广州、大连等6城调降人才落户门槛，刺激了部分潜在需求的爆发；另一方面，三、四线城市经历了前期房价攀升与投资退潮之后，进入了明显的需求疲软期，加之棚改货币化安置等利好政策的收紧，购房者观望情绪加剧，成交表现也不尽如人意。

从具体的成交数据来看，数据显示，一线城市中，3月份北京新建商品住宅成交面积31.1万平米，环比上涨108%，同比上涨130%，与此同时，二手房成交量更是达到1.6万套，创下近10个月最高值；上海新建商品住宅成交面积63.2万平方米，环比增加106.5%；广州新建商品住宅成交面积90.2万平米，环比上涨177%，同比上涨48%；深圳新建商品住宅成交面积29.52万平米，环比上涨139%，同比上涨49%。

此外，3月份二线代表城市新建商品住宅成交面积环比上升82%，同比上升30%。其中，大连、南京涨幅较大，分别达286%和259%；而温州和南宁涨幅较小，未超两成。在从三线城市平均数据看，新建商品住宅成交面积同比下调14%。市场整体上仍处于调整之中。

“从基本面来看，一季度部分城市出现成交回暖，尤其是一线楼市成交量的上涨更是带动了市场热度的提升，但总的来看，市场并不具备‘大阳春’基础。”目前，一、二线楼市的调控政策并未出现明显放松，尤其是在限购方面，这就导致了需求难以在短期快速增加，而三、四线城市则面临2019年规划棚改面积同比大幅缩水的现状，叠加房企拿地依然谨慎、融资难度依旧较高以及房企调低业绩目标等诸多因素，预计2019年全国房地产市场不会出现成交量及成交价大涨



格局。

1-3 月份，商品房销售面积 29829 万平方米，同比下降 0.9%，降幅比 1-2 月份收窄 2.7 个百分点。其中，住宅销售面积下降 0.6%，办公楼销售面积下降 11.1%，商业营业用房销售面积下降 6.9%。商品房销售额 27039 亿元，增长 5.6%，增速提高 2.8 个百分点。其中，住宅销售额增长 7.5%，办公楼销售额下降 13.0%，商业营业用房销售额下降 2.6%。

2、湛江市房地产市场分析

2019 年伊始，湛江楼市在不断的调整中渐趋理性，成交量开始放缓，特别是部分区域的楼盘价格开始回调，各种“清盘”“打折”“一口价”的活动也越来越多，也体现出了开发商对市场景气保持谨慎态度。但有些楼盘销售依然非常火爆，千人抢房，一房难求。

2019 年 3 月湛江土地成交 5 宗，环比增加 3 宗，成交面积 8.11 万平方米，环比上升 38.9%，总成交金额 0.36 亿元，环比下降 86.23%。

2019 年 3 月，湛江市商品住宅成交面积 29 万平方米，环比上升 30.52%，同比下降 20.04%；成交金额为 26.3 亿元，环比上升 31.77%，同比下降 19.11%；成交均价为 9067 元/平方米，环比上升 0.96%，同比上升 1.16%。

2019 年 1-3 月，湛江市商品住宅累计成交面积 74.83 万平方米，同比下降 34.93%；累计成交金额为 66.85 亿元，同比下降 39.14%；累计成交均价为 8934 元/平方米，同比下降 6.47%。

(五) 最高最佳利用分析：估价对象证载用途为住宅，据现场调查，估价对象现作居住使用，位于住宅小区内，同类型房屋均用作住宅，估价对象按证载用途能够最高最佳地实现其价值，因此据合法原则及最高最佳使用原则，认为按证载用途使用最为有利，应以证载用途使用估价为前提。

五、价值时点

本次价值时点为：2019 年 05 月 20 日

六、价值类型

本次评估采用的是市场价值。市场价值是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按自愿进行交易的



金额。

七、估价原则

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

八、估价依据

- 1、评估业务委托书；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- 7、国务院、国土资源部、广东省人民政府、湛江市人民政府颁发的其他有关法规及政策性文件；
- 8、湛江市住房和城乡建设局发《湛江市房屋建筑工程经济指标（2017版）》；
- 9、《广东省建筑综合定额》；
- 10、估价委托人提供的有关资料；
- 11、估价人员收集的相关资料。

九、估价方法

本估价报告采用比较法对估价对象进行评估，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

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。

十、估价结果

在认真分析现有资料的基础上，经过认真测算和对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价经验，确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币伍拾万



叁仟伍佰元整 (¥503,500.00 元)。详见下表:

序号	权属人	证号	坐落	结构及所在层	建筑面积 (平方米)	房屋用途	竣工日期	评估单价 (元 /平方米)	评估价值 (元)
1	陈凌	粤房地证字第 2973090 号	湛江市赤坎区创业路 46 号锦丽花园 A 座 208 房	钢筋混凝土结构、4 层	125.26	住宅	1998 年 4 月 1 日	4,020.00	503,500.00
合计					125.26				503,500.00

十一、估价人员: 谭伟能 宋之欣

十二、实地查勘期: 2019 年 05 月 20 日

十三、估价作业日期: 2019 年 05 月 20 日至 2019 年 06 月 29 日

十四、估价机构: 广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司



序号	姓名	房地产估价师注册号	签名盖章
1	谭伟能	4420100112	
2	宋之欣	4420170078	

附件

- 1、现场查看照片;
- 2、其《房地产权证》复印件;
- 3、(2017)湛雷法司委评字第 28 号《司法鉴定委托书》复印件;
- 4、评估机构营业执照复印件;
- 5、房地产评估机构资格证书复印件;
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件。



房地产权证

粤房地证字第 2973090 号

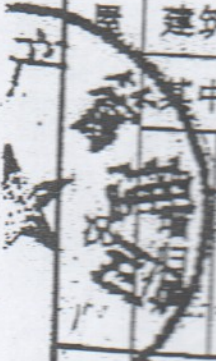


复印件与原件相符

林浩 书

2014. 4. 25

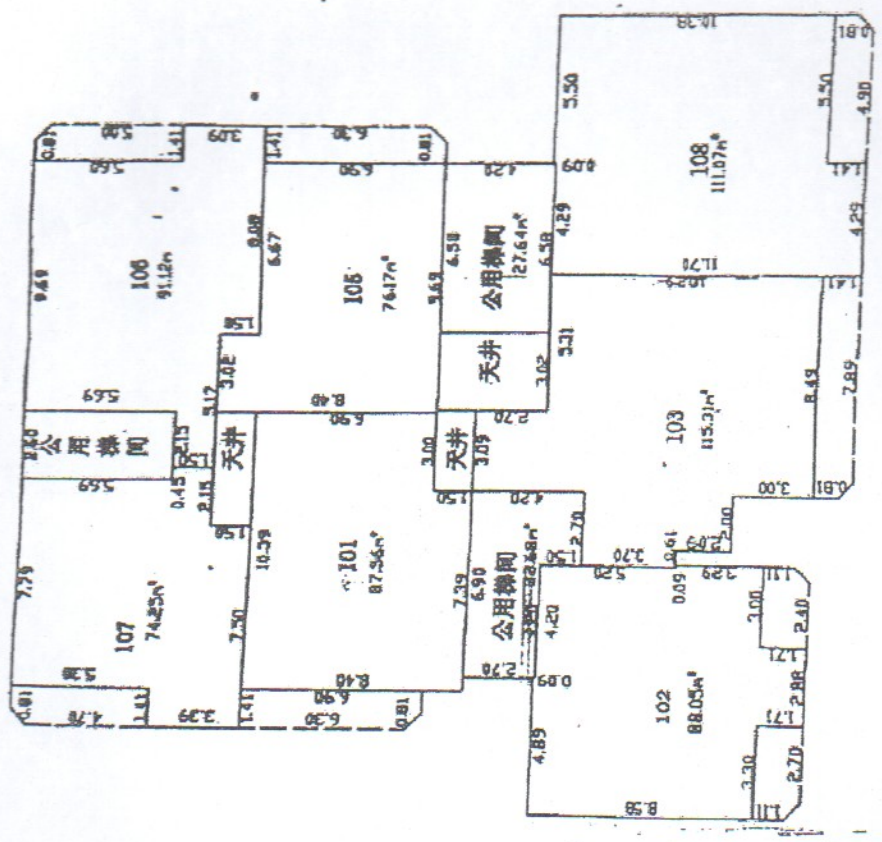
权属人		陈凌				
身份证号	440802431230081			国籍	中国	
房屋来源	2000年9月购买					
占有房屋份数	全部			房屋所有权性质	私有	
土地来源	出让			土地权性质	国有	
房屋坐落	地址	湛江 市 赤坎区创业路46号锦丽花园A座 县 208房				
	地号					
房屋	建筑结构	钢筋混凝土			层数	九层
	建基面积	***			平方米	
	建筑面积	壹佰贰拾伍点贰陆			平方米	
	其中住宅	壹佰壹拾壹点零柒			平方米	
土地	东	南		西	北	
		自墙	自墙	众墙	自墙众墙	
	用地面积	自用 ***			平方米	
		共用 叁仟零玖拾整			平方米	
使用期限	1994年11月03日至2064年11月03日止					
用途	住宅					



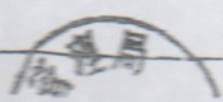
室内面积:	111.07	m ²
分摊面积:	14.2	m ²
建筑面积:	125.26	m ²
其中阳台:	3.78	m ²



1200



11000000



广东省雷州市人民法院

司法鉴定委托书

(2017)湛雷法司委评字第28号

受托机构	广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司		
委托类别	房产评估		
案号	(2017)粤0882执149号	案由	借款合同纠纷
委托事项	对被执行人陈凌位于湛江市赤坎区创业路46号锦丽花园A座208房(证号:粤房地证字第2973090号)进行评估。		
简要案情			
移送材料			
鉴定要求	1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定,不得违反。 2、必须独立、客观、科学地完成委托; 3、时限:2018年3月15日,超过时限须办理延时申请; 4、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知; 5、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系,不得直接与本案其他任何一方联系。6、报告书一式十份。		
备注			

联系人:蔡一坤

联系电话:8499313

委托法院盖章:

2019年5月20日

