

## 房地产估价报告书



估价报告编号：深国房评字第 21082152021080002 号

估价项目名称：湛江市麻章区瑞云中路 8 号 B 座 401 房住宅房地产的  
市场价值估价报告

估价委托人：遂溪县人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：周火群（注册号 4420150228）

尹铁钢（注册号 4319960081）

估价报告出具日期：二〇二一年八月四日

## 致估价委托人函

遂溪县人民法院：

承蒙委托，我对湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房住宅房地产进行估价，现将估价情况及估价结果报告如下：

### 一、估价对象

湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房住宅房地产。详见下表：

估价对象基本情况表

产权资料	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途
《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》(2021)湛遂法技鉴字第147号、《不动产登记资料查询结果证明》	成化	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房	103.917999 267578	住宅

本次估价对象财产范围包含建筑物及其分摊的土地使用权，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

### 二、估价目的

为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价格

### 三、价值时点

二〇二一年七月二十一日

### 四、价值类型

市场价值，即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


比较法

### 六、估价结果

估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇二一年七月二十一日市场价值为¥42.61万元，大写人民币肆拾贰万陆仟壹佰元整，详见下页《估价结果汇总表》：

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年八月四日



估价结果汇总表

序号	估价对象	权属人	地址	证载用途	结构	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场总价 (万元)
1	湛江市麻章区瑞云中路 8号B座401房	成化	湛江市麻章区 瑞云中路8号 B座401房	住宅	//	第4层	103.91799 9267578	4,100	42.61

特别提示:

1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况,请认真阅读“估价结果报告”估价报告书全文,估价结果取整至百位数; 2、本估价报告自出具之日起一年内有效。



### 3 估价结果报告

#### 3.1 估价委托人

名称：遂溪县人民法院

联系地址：湛江市遂溪县遂城镇遂化路6号

#### 3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨丽艳

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200008

分支机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司湛江分公司

营业场所：广东省湛江市人民大道中40号城市尚品B1509室

联系人：蔡荭菠

联系电话：0759-2714253

#### 3.3 估价目的

为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### 3.4 估价对象

根据《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》（2021）湛遂法技鉴字第147号、《广东省遂溪县人民法院执行裁定书》（2019）粤0823执78号之二、（2019）粤0823执78号之五、《广东省遂溪县人民法院民事判决书》（2016）粤0823民初1571号、《不动产登记资料查询结果证明》等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

##### 3.4.1 估价对象范围

估价对象为湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房住宅房地产，本次估价对象范围为建筑面积103.917999267578平方米房产价值及其所分摊的土地使用权价值，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

### 3.4.2 权益状况描述与分析

估价对象权益状况描述与分析表

名称	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房	
产权证号	粤房地权证湛江字第031000917号	
不动产单元号	440811107009GB00300F00010022	
土地位置	湛江市麻章区瑞云中路8号	
登记日期	2012年05月29日	
计税金额(万元)	---	
土地权益状况描述	土地使用权人	---
	共有情况	---
	共用宗地面积(m <sup>2</sup> )	---
	土地用途	商住用地
	权利性质	其它
	权利类型	国有建设用地使用权
	土地使用终止日期	2062年11月28日
	土地使用管制	无
	他项权利设立情况	无
	其他	无
建筑物权益状况	房产位置	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房
	房屋所有权状况	成化, 一人所有
	房屋用途	住宅
	共有情况	---
	登记原因	2012年5月购买
	权利类型	房屋所有权
	登记日期	2012年05月29日
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	103.917999267578
	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	92.17
	出租或占用情况	出租
他项权利设立情况	无	
其他	无	
权益状况分析	估价对象产权清晰, 属于合法使用状况, 能够合法处分。	

3.4.3 实物状况描述与分析  
估价对象实物状况描述与分析表

土地实物状况描述	名称	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房	
	宗地号	——	
	共用宗地面积(m <sup>2</sup> )	——	
	四至	——	
	用途	商住用地	
	土壤地基	土壤未受污染,地基承载力及稳定性较好	
	形状	较规则四边形	
	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善	
	地形地势	平地,地势与相邻土地、道路持平	
	开发程度	宗地外已达“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯),宗地上已建有住宅楼。	
建筑物实物状况描述	名称	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房	
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	103.917999267578	
	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	92.17	
	登记用途	住宅	
	实际用途	住宅	
	层数或高度	共7层	
	建筑结构	——	
	层高	层高约3米	
	竣工时间	——	
	空间布局	平面布局,三房两厅一厨一卫	
	设施及设备	——	
	维护状况	维护及保养状况一般	
	成新率	约六五成	
	景观	无特殊景观	
	朝向	东	
	电梯	无	
	室内装修状况	公共	外墙马赛克,梯间地面水泥,墙面、天花刷白
		大厅	地面地砖,墙面、天花乳胶漆,铁门入户
		房间	地面地砖,墙面、天花乳胶漆,铝合金玻璃窗,木夹板内门
		厨房	地面地砖,墙面贴瓷砖墙裙,天花乳胶漆,贴瓷片水泥灶台
卫生间		地面地砖,墙面贴瓷砖墙裙,天花乳胶漆	
阳台		——	
其他	水电齐全,楼梯		
实物状况分析	估价对象建筑物实物状况正常,实物状况一般。		

### 3.4.4 区位状况描述与分析

估价对象区位描述与分析表

	名称	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房
位置状况	坐落	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房
	距离	距离“湛江市麻章中学”较近
交通状况	道路状况	临近瑞云中路，道路通达度较好
	出入可利用交通工具	估价对象靠近“瑞云中路”公交站，有5路、6路、23路、25路等公交车及出租车经过，交通较便捷，出行较方便。
	交通管制情况	无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	路边停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	小区无绿化园景，自然环境一般
	人文环境	人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	通路、通水、通电、通信等基础设施较完善
	公共服务设施	小区周边有湛江市麻章中心小学、湛江市麻章中学、湛江财贸学校、广发银行、湛江农商银行、惠珍联合医院、麻章市场、全家福购物广场、英伦假日酒店等市政基础设施，生活配套设施完善程度较好，生活便利程度较好。
区位状况分析		估价对象周边公共配套设施较好，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是住宅、商业区，未来片区发展前景较好。

### 3.5 价值时点

本次评估以查勘日二〇二一年七月二十一日作为价值时点。

### 3.6 价值类型

本次评估所采用的是市场价值，即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。

### 3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：**独立、客观、公正原则**：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

**合法原则**：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

**价值时点原则**：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

估价结果汇总表

序号	估价对象	权属人	地址	证载用途	结构	所在层	建筑面积 ( $m^2$ )	市场单价 (元/ $m^2$ )	市场总价 (万元)
1	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房	成化	湛江市麻章区瑞云中路8号B座401房	住宅	//	第4层	103.91799 9267578	4,100	42.61

特别提示:

- 1、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况,请认真阅读“估价结果报告”、“估价报告全文”、“估价结果报告”。

果取整至百位数;2、本估价报告自出具之日起一年内有效。





### 估价对象位置示意图



## 估价对象实地查勘情况和相关照片

我司已派遣估价人员进行实地查勘，对其内外部状况进行拍照记录，照片如下：

