



## 房地产司法估价报告

估价报告编号：粤银恒[2021]房估 C0708 号

估价项目名称：遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房房地产市场价值评估

估价委托人：遂溪县人民法院

房地产估价机构：广东银恒土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王国华（注册号：4420040283）

刘一玮（注册号：3220190047）

估价报告出具日期：2021 年 8 月 3 日



## 致估价委托人函

遂溪县人民法院：

承蒙委托，本公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对位于遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区10幢302房房地产市场价值进行评估，情况如下：

**估价对象：**遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区10幢302房，评估范围内房屋总建筑面积为58.10 m<sup>2</sup>及其占用范围内的分摊土地使用权。估价对象权属人为陆南贵，产权证号为0575561。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉执房地产的市场价值

**价值时点：**2021年7月7日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**估价对象在价值时点扣除土地出让金后的房地产市场单价为2069元/m<sup>2</sup>，市场总价值为人民币壹拾贰万零贰佰元整（RMB12.02万元），详见《估价结果明细表》。

**特别提示：**报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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，请见附后《估价结果报告》、《估价结果明细表》。

法定代表人：

广东银恒土地房地产评估有限公司

2021年8月3日

公司名称：广东银恒土地房地产评估有限公司  
公司住所：广东省湛江市霞山区棠塘边坡村575号

电话：0759-2719010

传真：0759-2719010

### 估价结果明细表

估价委托人：遂溪县人民法院      价值时点：2021年7月7日      估价目的：司法处置      报告编号：粤银恒[2021]房估C0708号      价值类型：市场价值

序号	位置	权属人	产权证号	房屋实际用途	总楼层/所在楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值	
							房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产市场总价值 (万元)
1	遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区10幢302房	陆南贵	0575561	住宅	3/3	58.10	2069	12.02
合计								12.02

备注：1. 本次评估价值未扣除涉讼房地产处置后过户税费、拍卖佣金、司法拍卖费用及其他应付费用等；

2. 本次评估价值不考虑涉讼房地产被处置及涉讼房地产原有的担保物权和其他法定优先受偿款；

3. 根据估价委托人提供的资料，估价对象为涉讼房地产，有可能拖欠水电费、物业管理费和受租约限制，这些情况可使涉讼房地产的价值受影响，但注册房地产估价师无法对这些情况进行核实，因此不考虑这些因素对估价对象价值的影响，希望报告使用者注意。

广东银恒土地房地产评估有限公司

2021年8月3日



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：遂溪县人民法院

联系电话：18927658601

### 二、房地产估价机构

名称：广东银恒土地房地产评估有限公司

法定代表人：王国华

地址：湛江市霞山区菴塘边坡村 575 号

联系电话：0759-2719010

传真：0759-2719010

备案等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰 1500004

社会信用代码：91440800555626920R

有效期：至 2022 年 11 月 07 日

### 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而评估涉执房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象房地产基本状况

本报告的估价对象为遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房房地产。根据委托方提供的估价对象《房产资料档案证明》复印件，估价对象房地产基本状况如下：

名称：遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房；

坐落：遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房；

评估范围：本次评估范围为建筑面积为 58.10 m<sup>2</sup>的房屋及其占用范围内的分摊土地使用权，不含委托房屋内的动产、特许经营权等其他财产；

规模：估价对象房屋建筑面积为 58.10 m<sup>2</sup>；

用途：估价对象房屋实际用途为住宅；

权属：估价对象权属人为陆南贵，产权证号为 0575561。

#### （二）估价对象实物状况

## 1. 土地实物状况

土地情况：遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢共用土地使用权；

地形地势：所处土地地形较平坦，地势较平缓；

土地开发程度：在价值时点，宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）；宗地红线内达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），已完成开发建设。

## 2. 建筑物实物状况

建筑用途：住宅；

总楼层：3 层；

楼型：步梯房；

装饰装修：外墙为石米，窗户为铝合金窗，由于被执行人的不配合而无法入户实勘，本次评估假定估价对象室内装修为普通装修（室内门为夹板门，瓷砖地面，双飞粉或 ICI 内墙，卫生间、厨房内墙贴瓷片到顶，蹲厕、水电明敷）。

维护与保养：房屋成新率为 50%；

### （三）估价对象权益状况

#### 1. 权属登记状况

依据估价委托人提供的估价对象《房产资料档案证明》复印件，至价值时点，估价对象的权属登记情况如下：估价对象权属人为陆南贵，产权证号为 0575561。

#### 2. 其他权益状况

抵押情况：依据估价委托人提供的估价对象《房产资料档案证明》复印件表明，至价值时点，估价对象当前产权状态无抵押情况。根据本次估价目的，未考虑抵押情况对估价对象市场价值的影响。

查封情况：依据估价委托人提供的估价对象《房产资料档案证明》复印件表明，至价值时点，估价对象当前产权状态无查封情况。根据本次估价目的，未考虑查封情况对估价对象市场价值的影响。

租赁或占用情况等其他权利限制情况：本次评估价值不考虑涉讼房地产上原有的租赁权和用益物权对评估价值的影响。

### （四）估价对象区位状况

商业繁华度：估价对象位于遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房，西临乌海线，所属区域为遂溪县城月镇片区，该区域人流量一般，区位优势一般，商业繁华度一般；

总层数/所在层：总层数为 3 层，估价对象位于 3 层；



**交通便捷度：**道路状况：附近有多条道路（乌海线等）；距城月车站约 1000 米，交通便捷度一般；停车方便程度：较方便；

**外部配套设施完备度：**外部基础设施：市政基础设施一般，供水、供电保证率一般；外部公共服务设施：市公共服务一般，周边有城月镇第二小学；广东农信遂溪农商银行；城月市场；遂溪县城月镇中心卫生院等，公共服务设施一般；

**环境质量优劣度：**自然景观一般，人文景观一般。

## 五、价值时点

本公司估价人员已于 2021 年 7 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，本次评估根据估价对象的《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》（(2021)湛遂法技鉴字第 139 号）复印件，依据价值时点原则，确定以现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2021 年 7 月 7 日。

## 六、价值类型

**价值类型：**市场价值

**价值定义：**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时点自愿进行交易的金额。

**价值内涵：**本次评估结果内涵包括涉及委估房地产的房屋所有权价值、土地使用权价值，不含委托房屋内的动产、特许经营权等其他财产。

## 七、估价原则

依据估价目的与估价对象基本情况，本次评估所遵循的估价原则具体如下：

**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。

本次在评估房地产价格时，必须假设房地产市场情况停止在价值时点上，同时估价对象的房地产的状况都是以其在该时点的状况为基准的。本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

**替代原则：**要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

**最高最佳利用原则：**要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

估价对象其合法批准用途为住宅，建筑设计、平面布局及配套均按住宅用途进行，与批准用途相符，已达到最佳利用状态，符合最高最佳利用原则。本次估价按住宅用途进行测算。

## 八、估价依据

### （一）国家有关部门颁发的法律、法规，政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；
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 10 月 1 日）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，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》（法释 [2004] 16 号，2005 年 1 月 1 日）；
7. 《城市房地产转让管理办法》（建设部令第 96 号，2001 年 8 月 15 日）；
8. 《关于全面推进营业税改征增值税试点的通知》（财税 [2016] 36 号，2016 年 5 月 1 日）。

### （二）有关技术与行业标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### （三）委托人提供的资料

1. 估价对象《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》（(2021)湛遂法技鉴字第 139 号）复印件；
2. 估价对象《房产资料档案证明》复印件。

### （四）估价机构与估价人员收集资料

1. 估价人员实地勘察、调查所获取的其他资料、数据；
2. 估价机构收集估价资料；
3. 遂溪县区域经济状况、资源状况等资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》规定：注册房地产估价师应根据估价对象和当



地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。

### （一）选用估价方法定义与说明

1. 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。

2. 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘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。

3. 成本法是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。

4. 假设开发法是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，将开发完成后的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。

### （二）估价方法适用分析

1. 估价对象现为住宅用途，现时住宅用途的房地产价格与成本关联性较弱，用成本法不足以反映其现实价格水平，故本次评估不采用成本法。

2. 估价对象所在区域（遂溪县城月镇片区），鉴于该区域近几年类似房地产市场相对比较活跃，房地产成交案例较多，而且与估价对象用途一致、个别条件相互接近，因此采用比较法。

3. 收益法只适用于有收益潜在收益的物业评估，估价对象现为住宅，具有潜在收益（出租），并且市场租赁案例较多，由此可调查到客观收益状况，因此可选用收益法。

4. 假设开发法通常用于空地或拆迁后待开发土地的估价，本次估价是以估价对象现状使用为前提（估价对象已投入使用），不属于待开发房地产，并且可再开发能力较低，因此不适用假设开发法。

经以上综合分析，本次评估宜采用比较法与收益法进行评估。

### （三）估价技术路线

1. 比较法：通过选取交易可比实例，经适当修正（调整）后求取估价对象的标准价格。

$$\text{公式：} P = P_B \times A \times B \times C$$

其中：P—比较价值； $P_B$ —可比实例成交价格；A—交易情况修正系数；  
B—市场状况调整系数；C—房地产状况调整系数。

2. 收益法：通过选取出租可比实例，求取估价对象净收益，利用报酬资本化法求取估价对象的收益价格。



$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

公式：  
其中：V—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；  
V<sub>t</sub>—期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；  
Y<sub>t</sub>—期末报酬率（%）；  
A<sub>i</sub>—期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；  
Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）；  
t—持有期（年）。

## 十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，依本次估价价值类型，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查看与市场调查，运用科学的房地产估价方法，确定估价对象位于遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房在价值时点扣除土地出让金后的房地产市场单价为 2069 元/m<sup>2</sup>，市场总价值为人民币壹拾贰万零贰佰元整（RMB12.02 万元），详见《估价结果明细表》。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王国华	4420040283		2021.8.3
刘一玮	3220190047		2021.8.3

## 十二、实地查勘期

2021 年 7 月 7 日

## 十三、估价作业期

2021 年 7 月 7 日至 2021 年 8 月 3 日

1. 估价对象《遂溪县人民法院司法委托评估委托书》((2021)湛遂法技鉴字第 139 号)复印

## 遂溪县人民法院司法委托评估委托书

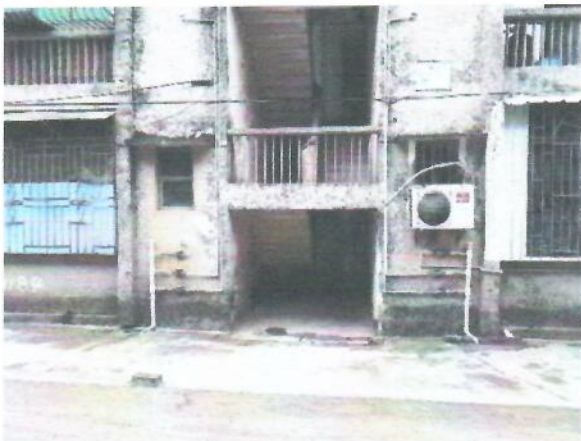
### (2021)湛遂法技鉴字第 139 号

受托机构	广东银恒土地房地产评估有限公司		
委托事项	评估被执行人陆南贵名下位于遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房[所有权证：粤房地证遂房字第 0575561 号]的所有权。		
委 托 要 求	1、评估结果报告书请在缴费及资料收齐后十五个工作日内送达我院。 2、向我院提交六份评估报告书。 3、评估费收费标准按国家规定执行。		
材 料 清 单	1、执行裁定书、民事判决书 2、相关证据材料		
委托单位	遂溪县人民法院	委托日期	2021 年 6 月 28 日
承 办 人	张恒方	联系电话	18927658601
备 注	联系地址：湛江市遂溪县遂城镇遂化路 6 号 评估报告书电子版及现场照片请发送到以下邮箱：z18420329125@163.com		

委托单位盖章：二〇二一年六月二十八日



## 2. 估价对象现场实勘相片(遂溪县湛海路城月糖厂宿舍区 10 幢 302 房)



公司名称：广东银恒土地房地产评估有限公司  
公司住所：广东省湛江市霞山区菜塘边坡村575号

电话：0759-2719010

传真：0759-2719010

### 估价对象位置示意图





3. 估价对象《房产资料档案证明》复印件

3

房产资料档案证明

6-4. 063

证号 0575561

权利人 陆南贵

房屋用途

地址 湛海路城月糖厂宿舍区10幢302房

土地性质 是否现房

结构 层数 建筑面积 58.10 平方米 套内面积 平方米

面积 平方米 建基面积 平方米

查封情况  查封

注销情况 是否注销

情况 权无查封、无抵押

10月  
8日  
日

