

# 房地产·土地·资产 评估报告书

估价项目名称：权属人傅伟鸿位于湛江市霞山区东堤一横路  
33-35号B幢1门801房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：广东万诚房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：余明涛（注册号 4420000184）

陈世祁（注册号 4420080084）

价值时点：2021年11月18日

估价报告出具日期：2022年2月22日

估价报告编号：粤万诚 F20220202 号



**广东万诚房地产土地评估有限公司**

GUANGDONG VAN CHENG REAL ESTATE AND LAND APPRAISAL CO.,LTD

地址：湛江市赤坎区体育北路 15 号湛江商务大厦 9 楼

电话：0759-2292203 3366232 传真：0759-2292122

电子邮箱：gdvcpg@163.com



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称： 权属人傅伟鸿位于湛江市霞山区东堤一横路 33-35  
号 B 幢 1 门 801 房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： 广东万诚房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 余明涛（注册号 4420000184）  
陈世祁（注册号 4420080084）

价值时点： 2021 年 11 月 18 日

估价报告出具日期： 2022 年 2 月 22 日

估价报告编号： 粤万诚 F20220202 号

## 致估价委托人函

湛江市霞山区人民法院:

承蒙委托, 我公司本着客观、独立、公正、科学的原则, 对所委托的房地产进行评估。经我公司派员前往现场查勘及进行市场调查, 收集有关数据资料, 根据房地产估价目的、估价原则和估价程序, 遵循国家《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》、《房地产估价规范》等相关法律法规, 结合估价经验, 公允反映了估价对象在价值时点的市场价值。具体情况如下:

一、估价对象: 权属人傅伟鸿位于湛江市霞山区东堤一横路 33-35 号 B 幢 1 门 801 房, 权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权, 权利性质为市场化商品房, 土地用途为商住, 房屋用途为住宅, 土地使用终止日期 2065 年 7 月 28 日, 房屋建筑面积 172.13 m<sup>2</sup>。

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: 2021 年 11 月 18 日。

四、估价方法: 比较法、收益法。

五、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。

六、估价对象及估价结果: 估价对象于价值时点的房地产市场单价¥5253 元/m<sup>2</sup>, 市场价值为¥90.42 万元, 大写人民币玖拾万肆仟贰佰元整 (详见估价结果明细表)。

## 估价结果明细表

序号	项目名称	房地产权证编号	权属人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	湛江市霞山区东堤 一横路 33-35 号 B 幢 1 门 801 房	粤房地权证湛江 CQ 字第 0100203837 号	傅伟鸿	172.13	5253	90.42
	合计			172.13		90.42

## 七、特别提示:

(一) 本次评估的估价结果为市场价值, 未扣除转让过程中应缴纳相关的税、费, 估价委托人未明确税费负担处理意见, 我们认为应按照以往同类涉执房地产处置惯例负担;

(二) 估价对象所在的土地使用权通过出让取得, 估价结果已包含出让金;

(三) 本次评估依据《司法委托评估委托书》((2021)粤0803湛霞法技鉴186号)、《不动产登记资料查询结果证明》进行评估, 若有不同, 本次评估应作出相应调整或重新评估;

(四) 由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在欠缴税费(含税收、卫生费、水电费等), 且经估价人员调查后也无法确认欠缴物业管理费情况, 故本次评估设定估价对象不存在欠缴税费。估价结果也由此设定经测算得出, 若此设定与实际不一致, 需对估价结果进行调整或重新评估;

(五) 根据人民法院提供的资料显示, 估价对象已取得不动产权证, 由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在尚未到期的租赁合同及存在的已预收租金, 估价师于2021年11月18日实地勘察时, 由于权利人未提供租赁合同, 查勘人员无法确认评估对象是否存在租

赁合同，估价结果设定不存在租赁测算得出，若此设定与实际不一致，需对估价结果进行调整或重新评估；

（六）现场查看时，估价对象无法入内查看，本次评估设定估价对象装修为一般装修，若有不同，本次评估应作出相应调整或重新评估；

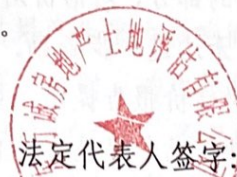
（七）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（八）在估价结果有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（九）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（十）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证。

此致



法定代表人签字：

广东万诚房地产土地评估有限公司

（本页下面空白）

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设：

1. 本次估价我们对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2. 在估价过程中，对估价对象享有完全自由、不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，可自由整体或分割转让估价对象；若上述所设定的权益状况发生变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

3. 我们对该房屋安全、环境污染、周围人文、经济环境等影响估价对象价值或价格的重大实物和区位因素给予了关注，在没有相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价委托人在委托估价时未作特别说明，并在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下，我们没有理由怀疑估价对象存在安全性隐患和其他不利因素，即设定估价对象可安全使用、并且无污染问题，周围人文、经济环境等实物和区位因素在现状条件下正常使用。若上述按现状设定的实物和区位状况发生重大变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

4. 本报告估价的是估价对象在价值时点的市场价值，即估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成的价格，不考虑产权人凭借递延条件合约、售后回租、合作经营、管理协定等附加条件和其他特殊交易因素带来的价格影响。

5. 根据人民法院提供的资料显示，估价对象已取得不动产权证，由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在尚未到期的租赁合同及存在的已预收租金，估价师于2021年11月18日实地勘察时，由于权利人未提供租赁合同，查勘人员无法确认评估对象是否存在租赁合同，估价结果设定不存在租赁测算得出，若此设定与实际不一致，需对估价结果进行调整或重新评估。

6. 由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在欠缴税费（含税收、卫生费、水电费等），且经估价人员调查后也无法确认欠缴物业管理费情况，故本次评估设定估价对象不存在欠缴税费。估价

结果也由此设定经测算得出，若此设定与实际不一致，需对估价结果进行调整或重新评估。

7. 本次估价在 2021 年 11 月 18 日完成实地勘察，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。若发生变化，估价结果应做相应调整或重新评估。

## 二、未定事项假设：

1. 估价对象为住宅房地产，估价人员未能调查到是否存在尚未到期的租赁合同，如有尚未到期租赁合同，评估结果应扣除已预收的剩余合同有效期内的租金。

2. 现场查看时，估价对象无法入内查看，本次评估设定估价对象装修为一般装修，若有不同，本次评估应作出相应调整或重新评估；

## 三、背离事实假设：

根据本次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房地产市场价值，估价中不考虑估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对市场价值的影响，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，没有背离事实的合理假设。

## 四、不相一致假设：

估价对象实际用途与证载用途一致，《不动产登记资料查询结果证明》等其他权属证明文件所载权利人或名称一致，没有不相一致假设。

## 五、依据不足的假设：

本次评估没有依据不足的假设。

## 六、估价报告使用限制：

1. 本报告评估的市场价值包含估价对象地上拥有独立产权证、已办理《房地产权证》。

2. 本估价报告只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考。不作其它用途使用。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若在估价报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价

结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

4. 本估价报告由封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、风险提示及变现能力分析、估价结果报告及附件组成, 必须整体配套使用, 不得随意分割使用。

5. 本估价报告内的文字或数字, 如因打印、校对及其他原因出现误差, 请及时通知本公司更正, 否则出现误差的部分无效。

6. 本估价报告依据估价委托人提供的相关资料进行估价, 并对资料进行了一般性鉴别, 但不能完全排除资料失实的可能性, 估价委托人对资料的真实性负责。

7. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他事项, 估价委托人在委托估价时未作特别说明的, 在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

8. 本报告估价结果仅作为估价委托人本次估价目的使用, 不得做其他用途。未经本房地产估价机构和注册房地产估价师同意, 估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供, 凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果, 房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上, 解释权属本房地产估价机构。

10. 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

11. 在估价结果有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整。

12. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

13. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(本页下面空白)



## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价人

委托单位: 湛江市霞山区人民法院

地址: 湛江市霞山区人民大道中 7-2

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构: 广东万诚房地产土地评估有限公司

法定代表人: 龚德坚

地址: 湛江市赤坎区体育北路 15 号湛江商务大厦九层

电话: 2292203

传真: 2292122

房地产估价机构备案等级: 壹级

证书编号: 粤房估备字壹 1500001

审批发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

### 三、估价对象的状况

#### (一) 估价对象实物状况

估价对象位于湛江市霞山区东堤一横路 33-35 号 B 幢 1 门 801 房, 建筑面积 172.13 m<sup>2</sup>。

估价对象临东堤一横路, 外墙贴方砖, 入户门为不锈钢防盗门, 窗为铝合金窗。总层数 8 层, 所在楼层 8 层, 步梯, 一梯 2 户, 现场查看时, 估价对象无法入内查看, 本次评估设定估价对象装修为一般装修, 约建于 2000 年, 综合成新率约为 64%, 依据竣工时间及外观状况综合考虑其成新度。

#### (二) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料, 权属人为傅伟鸿, 已办理不动产权证, 其坐落、用途、建筑结构、产权状况、建筑面积等状况以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》为准。

#### (三) 估价对象区位状况

影响估价对象的主要区域因素如下:

(1) 商业繁华度: 估价对象位于湛江市霞山区东堤一横路 33-35

号B幢1门801房，临东堤一横路，附近1公里范围内怡福国际广场、霞山水产品市场、凯旋假日酒店等，周边商业服务配套设施齐全，其商业繁华度优。

(2) 对外交通便捷度：临东堤一横路，距东堤客运站约0.3公里以上，对外交通便捷度优。

(3) 公交便捷度：距离公交站点约0.3-0.5公里，公交便捷度一般。

(4) 基础设施完备度：各项市政基础设施完备，供水、供电保证率高，基础设施完备度优。

(5) 公共配套设施完备度：估价对象周边1公里范围内有中学、小学、幼儿园、市场、银行等公共配套设施完备度优。

(6) 环境质量优劣度：空气质量较优，人文环境较优。

(7) 城市规划限制：规划用途限制为住宅用途。

(8) 区位状况发展趋势：位于湛江市霞山区东堤一横路33-35号，区位现状良好，估价对象的区位状况条件较优。

#### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

根据估价目的以及委托方约定，以实地查勘期2021年11月18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。

市场价值是以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、估价依据：

(一) 全国人大、国务院颁布的有关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）。

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修

改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正, 2020年1月1日施行);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号, 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正, 2020年1月1日施行);

4. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号, 2015年4月24日);

5. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号, 自2015年3月1日起施行);

6. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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通过, 自2016年12月1日起施行)。

## (二) 有关部门及地方政府颁布的有关法规及规章

1. 《城市房地产转让管理办法》(2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过, 自2001年8月15日起施行);

2. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令63号, 2015年6月29日国土资源部第3次部务会议审议通过, 自2016年1月1日公布施行);

3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 自2016年5月1日起执行)。

4. 《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过, 自2016年5月1日起施行);

5. 《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。);

6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过, 自2018年9月1日起施行)。

### （三）有关技术标准：

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 湛江市住房和城乡建设局发布的《关于印发《湛江市房屋建筑工程经济指标（2019）》的通知》（湛建办〔2019〕166号，自2019年12月20日起施行）；

### （四）委托估价方提供的资料（详见附件）：

1. 《司法委托评估委托书》；
2. 《不动产登记资料查询结果证明》。

### （五）估价人员实地查勘、调查、收集所获取的资料：

1. 估价对象所在区域的建筑工程造价等资料；
2. 估价对象所在区域的同类市场交易案例等数据资料；
3. 估价对象所在区域的同类市场租金案例等数据资料；
4. 委估宗地所在区域的房地产市场资料。
5. 注册房地产估价师实地查勘照片。

## 八、估价原则

结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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。

（六）谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 九、估价方法

按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等基本方法。

(一) 可选用的估价方法：考虑到估价对象作为商品房，所在区域内有大量的市场成交实例，采用比较法能够获得较为客观的估价结果，同时估价对象周围有出租的住宅房地产，可用收益法进行测算，本次评估分别采用比较法和收益法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法（报酬资本法）是指运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益及期末转售收益折算到价值时点上的现值，求其和得出估价对象房地产价值的一种估价方法。



(二) 不可选用的估价方法：估价对象保持现状使用，没有再开发和重翻新改造的可能，不宜采用假设开发法；而已建成多年的房地产，经过房地产市场发展，成本法估价方法的估价结果可能会产生偏差。因此，不宜采用成本法。

## 十、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场单价¥5253元/m<sup>2</sup>，市场价值为¥90.42万元，大写人民币玖拾万肆仟贰佰元整（详见估价结果明细表）。

## 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师（签名或盖章）：

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
余明涛	4420000184		2022年2月22日
陈世祁	4420080084		2022年2月22日

## 十二、实地查勘期

2021年11月18日

## 十三、估价作业期

根据估价目的和约定，委托方要求在2021年11月18日至2022年2月22日内，可保质完成报告。

### 结果估价对象现场查勘部分照片



### 估价对象位置图

