

土地·房地产 评估报告书

湛江德诚百润土地房地产评估有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：位于湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房市场价值的评估

估价委托人：吴川市人民法院

房地产估价机构：湛江德诚百润土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张强(4420070113)、许黛丽(4420190100)

估价报告出具日期：2021年11月01日

估价报告编号：湛德诚百润房评字[2021]第110101号

致估价委托人函

吴川市人民法院：

我们接受委托，根据委托的内容和特定的评估目的，遵守公认的估价原则，按照严谨、独立、客观、公正的工作守则，遵循国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和科学的估价方法，经实地查勘及进行必要的市场调查，对位于湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房在价值时点的市场价值进行专业的分析测算。现将房地产估价情况及结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为位于湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房，产权证号为粤房地证字第2668691号，权属人为唐日生，建筑面积为81.39 m²，房屋用途为住宅。

三、价值时点：2021年09月27日。

四、价值类型：估价对象在价值时点日，采用市场价值标准确定的市场公允价格。

五、估价方法：成本法

六、估价结果：位于湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房，建筑面积为81.39m²，于价值时点的估价结果：

项目及结果 估价对象	建筑 面积 (m ²)	用途	市场价值	
			单价 (元/m ²)	总价 (万元)
湛江市霞山区华欣路 5号14幢三门505房	81.39	住宅	6310	51.36
价值大写	人民币伍拾壹万叁仟陆佰元整			

七、特别提示：

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(五) 本估价报告中未考虑未来市场变化风险、租约和短期强制处分等因素对市场价值的影响；

(六) 估价对象在处置过程之中发生的税费及其他费用，按照法律法规规定各自负担。



估价机构（盖章）：湛江德诚百润土地房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：



日期：二〇二一年十一月一日

估价结果报告

一、估价委托人

姓名：吴川市人民法院

住所：

联系电话：

二、房地产估价机构

估价机构：湛江德诚百润土地房地产评估有限公司

法定代表人：陈志宏

统一社会信用代码：

地址：湛江开发区乐山路27号财富汇金融中心18A03号之一

电话：0759-2280338 传真：0759-2270133

房地产价格评估机构资格等级：壹级

证书编号：

证书有效期：二〇二四年三月一日止

审批发证机关：广东省住房和城乡建设厅

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

(一) 区位状况

估价对象为湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房，建筑面积为81.39 m²。

区位状况包括估价对象所处位置（坐落）、交通、环境（景观）等。

(1) 坐落：估价对象位于湛江市霞山区华欣路5号华新小区14幢三门5楼。

(2) 交通：估价对象位于湛江市霞山区华欣路5号华新小区住宅小区内，该小区临华欣路，附近的荷花村公交站有5、9、15、17、20、38等多线公

交车经过，道路通达性好，市内交通便捷；估价对象所在小区有少量空地，停车状况一般。

(3) 环境：估价对象所在区域有大量单位宿舍和住宅小区，人口密度较高，人流量较大；周边有白马服装城、南站服装城、明润广场等多个商业广场，商业气氛较浓，商业繁华度较好；区域内绿化程度一般，环境质量一般。

(4) 外部配套设施：估价对象周边的主要公共配套设施有湛江市霞山区实验小学、湛江市二十三中、湛江市霞山区人民检察院、湛江市霞山区财政局、湛江市霞山区政府、湛江市第五幼儿园、银行、酒店等及沿街有私人商铺，公共配套设施完整度较好，生活、就学、购物便捷度较好。

(二) 权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象的产权证明有《不动产登记资料查询结果证明》等复印件，具体情况如下：

1、《不动产登记资料查询结果证明》：权利人为唐日生，登记原因为1998年11月购买。不动产单元号为1000357474，产权证号为粤房地证字第2668691号。土地用途为住宅，权利类型为国有。权利性质为私有。房屋用途为住宅。土地使用终止日期为2063年01月20日。

2、权益确定

根据上述权证，注册房地产估价师认为在价值时点，权属人唐日生合法拥有估价对象的房屋所有权。

(三) 实物状况

- 1、名称：湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房。
- 2、面积：建筑面积为81.39m²。
- 3、层数：估价对象所在楼宇总层数为八层，估价对象位于第五层。
- 4、建筑结构：钢筋混凝土结构。
- 5、装修(主要设备设施)：估价对象建筑物外墙为马赛克，铝合金窗。

圆铁防盗网；注册房地产估价师进行现场勘察时，未能进入估价对象室内进行勘察，本次估价设定估价对象室内装修为普通装修。

- 6、采光、通风：南向，采光、通风较好。
- 7、工程质量：一般。
- 8、使用维护：经注册房地产估价师现场勘查，维护状况一般，综合成新率约为70%。
- 9、利用现状：住宅。

五、价值时点

本次评估以现场勘查日作为评估期日，即 2021 年 09 月 27 日。

六、价值类型

估价对象在价值时点日，采用市场价值标准确定的市场公允价值。本次估价结果为估价对象建筑面积为81.39m²的房地产市场价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；价值时点原则；替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律

8、其它国家有关的政策、法规、估价原则。

(二) 技术规程

中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 其它

1、估价委托人提供的有关情况和资料,包括《不动产登记资料查询结果证明》等复印件;

2、我公司所掌握的湛江市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师现场勘查、调查所获取的资料。

九、估价方法

1、估价方法的适宜性

估价对象为住宅,处于湛江市城区内,所在区域房地产交易市场成熟,同一供需圈的类似物业交易多,易于选取类似估价对象的可比实例与估价对象进行比较,故本次估价适宜采用比较法进行估价。

2、估价方法定义

比较法是根据房地产交易中的替代原则,将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似的房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格通过交易情况、交易日期、区域因素与个别因素作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

位于湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房,建筑面积为81.39m²,于价值时点的估价结果:

项目及结果 估价对象	建筑 面积 (m ²)	用途	市场价值	
			单价 (元/m ²)	总价 (万元)
湛江市霞山区华欣路 5号14幢三门505房	81.39	住宅	6310	51.36
价值大写	人民币伍拾壹万叁仟陆佰元整			

不动产登记资料查询结果证明

广东省吴川市人民法院查：

2019年05月28日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 201905280925 .
经查询, 结果如下:

权利人	唐日山		证件号码	[REDACTED]		面积单位: 平方米
共有情况	全部					
登记原因	1998年11月购买					
坐落	湛江市霞山区华欣路5号14幢三门505房					
不动产单元号	1000357474		产权证号	粤房地证字第2668691号		
土地用途	住宅		权利类型	国有		
土地面积	40976	房屋建筑面积	81.39	权利性质	私有	
房屋套内面积	\	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	2063年01月20日	
权利其他状况						
附记	2012. 07. 20(现房抵押). 2013. 07. 26(现房撤抵). 2013. 08. 03(现房抵押). 2014. 09. 10(现房撤抵). 2014. 09. 10(现房抵押). 2015. 12. 01(查档证明).					
信息系统状态	<p>*抵押情况: 1、(已抵押) 抵押权人: 广东南粤银行股份有限公司第二直属支行; 抵押人: 唐日山; 抵押方式: ----; 债务履行期限(债权确定期间): 2014-09-09 至 2017-09-09; 债权数额: 30万元; 登记证明号: 湛江TX100054417; 登记时间: ----; 附记: ----.</p> <p>*查封情况: 无查封.</p>					

经办人: 余锦山

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。





估价对象照片



估价对象位置示意图