

# 房地产抵押估价报告

估价项目名称： 招有厂位于佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷8号及七巷6号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人： 佛山市禅城区人民法院

房地产估价机构： 广东京信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 陈锦文 注册号：4420160008

注册房地产估价师： 张际 注册号：4420110093

估价报告出具日期： 2017年1月11日

估价报告编号： 广京评字JX[2017]AAN010122号



微信扫码防伪  
关注微信服务号获取更多服务  
在线委托、评估咨询、房价查询...



## 致估价委托人函

佛山市禅城区人民法院:

承蒙委托,我对权属人招有厂位于佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷8号(建筑面积为508.32 m<sup>2</sup>,土地自用面积为133.21 m<sup>2</sup>)及七巷6号(建筑面积为183.08 m<sup>2</sup>,土地自用面积为45.77 m<sup>2</sup>)的住宅房地产进行了评估,为估价委托人进行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则,在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象公开市场价值的各项有利和不利因素,根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,运用收益法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点2016年12月30日市场价值:

项目及结果		估价对象	
		佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷8号	佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街七巷6号
市场价 值(估价 结果取 整至万 元)	总价 (万元)	大写:人民币壹佰叁拾玖万元整 小写:(¥139万元)	大写:人民币肆拾万元整 小写:(¥40万元)
	单价	2730元/m <sup>2</sup> (按建筑面积计算)	2180元/m <sup>2</sup> (按建筑面积计算)
	合计	大写:人民币壹佰柒拾玖万元整 小写:(¥179万元)	
注:评估结果是基于集体用地性质而得出的房地产价值,并未包含集体用地转为国有用地所需的土地出让金等费用。			



广东京信房地产土地评估有限公司

法定代表人: *J. M. V. S.*

二〇一七年一月十一日



## 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师签名.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附件	
(一) 估价对象现场勘查相片	
(二) 估价对象地理位置图	
(三) 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(文号: (2016)佛城法评字第 724 号)复印件	
(四) 《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》复印件	
(五) 估价机构营业执照复印件	
(六) 估价机构房地产估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	



## 一、估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与有关当事人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写估价报告。

6、我公司注册房地产估价师陈勇康已于2016年12月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,因权属人方面的原因,未进入估价报告中的估价对象内部,仅对外部状况和区位状况进行了实地查勘,其他注册房地产估价师未对估价对象进行实地查勘。注册房地产估价师对估价标的物的勘察限于标的物的外观和使用状况,不承担对估价标的物的建筑结构质量进行调查的责任,不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7、本报告估价依据的有关资料由估价委托人提供,估价委托人对所提供资料的真实性负责,因资料失实所造成的评估结果,评估机构和评估人员不承担相应的责任。

8、本估价报告的估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途。凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、当事人对本估价报告如有异议,请在接到本估价报告七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

10、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。



11、注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
张际	4420110093		11/1
陈勇康	4420150210		11/1



## 二、估价的假设和限制条件

### 1、一般性假设

注册房地产估价师对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查,鉴于注册房地产估价师的查询权限受到相关产权管理部门规定的限制,未予以核实其权属和面积等资料的真实性,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假设其权属、面积等资料合法、真实、准确和完整。

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行验定、检测的情况下,假设其不存在安全和重大环境污染等情形。

### 2、依据不足假设

我公司在向估价委托人要求提供房地产权证核对无果后,本次估价设定以估价委托人提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》的信息与原件记载信息一致,以《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》的信息为准。

注册房地产估价师陈勇康因权属人方面原因,未进入估价报告中的估价对象内部,仅对外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次估价假设其室内装饰为普通装修,具体装修标准设定为:楼地面铺抛光砖,内墙面扫乳胶漆,吊顶天花,厨卫楼地面铺防滑砖,内墙贴瓷片到顶,天花铝塑扣板,铁板门,夹板门,铝合金窗,室内水、电、卫、天然气、通讯网络等各项设施齐备,使用正常。

### 3、估价报告使用限制

a. 对于估价对象产权,以估价委托人提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》予以界定,且仅对上述产权的估价对象进行估价并出具估价报告书,报告使用人不得超出本次估价的估价对象范围使用本报告。

b. 估价对象的建筑面积及土地面积等有关数据,均估价委托人提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》为依据,我们并未进行实地丈量。如估价对象的实际面积数据超出或低于上述产权证书所记载的面积数据,则本估价报告即时失效,不得使用。

c. 我公司仅对房屋进行一般性的察看,并未接受进行结构测试的要求,因此不能



确定其有无内部缺损。本估价结果是反映估价对象在价值时点状态下的房产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

d. 本次估价的价值为估价对象于价值时点状态下，达到正常经营条件，处于正常经营水平的市场价值，未考虑将来市场价格的波动、税费率的变化以及国家宏观经济政策发生重大变化和不可抗力情况下等因素对估价结果的影响。

e. 评估结果是基于集体用地性质而得出的房地产价值，并未包含集体用地转为国有用地所需的土地出让金等费用。鉴于估价对象土地性质为集体划拨，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，农村宅基地所有权为集体，使用权流转须在本集体经济组织内部进行，购买者属于有限流通限制，敬请报告使用者注意。

f. 本报告仅针对估价委托人估价目的进行估价，不对其他用途负责。本估价结果是指房产在价值时点的市场价值。估价人员对估价对象的法定优先受偿权利进行了调查，但查阅权限收到相关部门限定的房产优先受偿权利外。截止于价值时点，在查询权限范围内，我们通过调查，除查封外，我们未发现估价对象存在其他他项权利。

g. 估价报告在市场情况无较大波动时有效期为一年（自二〇一七年一月十一日起至二〇一八年一月十日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

随着时间、估价目的、估价的假设和限制条件及估价对象状况和房地产市场状况的部分或全部发生变化，本报告将失去效力，估价结果应作相应的调整甚至重估。

h. 本估价报告为本报告限定使用者所使用，本次评估为人民法院进行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值，并根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》及人民法院拍卖房地产的需要，使用及公开本报告的全部或部分内容。



### 三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称: 佛山市禅城区人民法院  
 地址: 广东省佛山市禅城区汾江中路 140 号  
 案件承办人: 梁雁明  
 联系电话: 0757-82706205

(二) 房地产估价机构

估价机构名称: 广东京信房地产土地评估有限公司  
 法定代表人: 尹鹏强  
 住所: 佛山市顺德区大良街道新桂路明日广场一座 2201 办公室之一  
 资质级别: 壹级  
 证书编号: 粤建房估证字 (2016) 016  
 资质有效期: 至 2019 年 6 月 29 日止。

(三) 估价目的

为估价委托人进行司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象的财产范围

纳入本次估价范围的估价对象位于佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷 8 号 (建筑面积为 508.32 m<sup>2</sup>, 土地自用面积为 133.21 m<sup>2</sup>) 及七巷 6 号 (建筑面积为 183.08 m<sup>2</sup>, 土地自用面积为 45.77 m<sup>2</sup>), 地号分别为 060004030165、060004032510。本次估价为包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施的房地产, 不含室内家电、家具等动产价值及相关的债权债务。

2、估价对象权益状况描述与分析

估价对象一权益状况表

房屋坐落	佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷 8 号		
房产证号	0100062206		
集体土地使用权证号	0600070501396		
权属人	招有厂	占有情况	全部





房屋用途	住宅	土地用途	住宅用地
建筑面积	508.32m <sup>2</sup>	土地自用面积	133.21 m <sup>2</sup>
土地权属性质	集体土地使用权	土地使用权类型	/
抵押权设立状况	未抵押	租赁等其他项权状况	未出租

估价对象二权益状况表

房屋坐落	佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街七巷6号		
房产证号	FC0021867		
集体土地使用权证号	0600070501686		
权属人	招有厂	占有情况	全部
房屋用途	住宅	土地用途	农村宅基地
建筑面积	183.08m <sup>2</sup>	土地自用面积	45.77 m <sup>2</sup>
土地权属性质	集体土地使用权	土地使用权类型	/
抵押权设立状况	未抵押	租赁等其他项权状况	未出租

评估人员在所能获取的信息中，对估价对象的法定优先受偿权利进行了调查，但查阅权限收到相关部门限定的房产优先受偿权利外。截止于价值时点，在查询权限范围内，我们通过调查，除查封外，我们未发现估价对象存在其他他项权利。鉴于估价对象土地性质为集体划拨，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，农村宅基地所有权为集体，使用权流转须在本集体经济组织内部进行，购买者属于有限流通限制，敬请报告使用者注意。

### 3、估价对象住宅实物状况描述与分析

估价对象一实物状况表

建筑结构	钢筋混凝土结构	建成年份	约2004年
所处楼层/总楼层	第1-5层/共5层	上落设施	楼梯
小区物业管理	无	通风采光状况	良好
外墙装修	方形砖	成新率	80%

因权属人方面原因，未进入估价报告中的估价对象内部，仅对外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次估价假设其室内装饰为普通装修。

估价对象二实物状况表

建筑结构	钢筋混凝土结构	建成年份	约2000年
所处楼层/总楼层	第1-4层/共4层	上落设施	楼梯
小区物业管理	无	通风采光状况	良好



外墙装修	抹灰	成新率	73%
因权属人方面原因，未进入估价报告中的估价对象内部，仅对外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次估价假设其室内装饰为普通装修。			

结合上述表格内容，截止到价值时点，估价对象的房屋为业主自用，房屋日常维护修缮一般，其结构、层高、功能、通风采光等各项设施均符合正常使用条件，目前市场潜在需求一般。

#### 4、估价对象区位状况描述与分析

##### (1) 位置状况

估价对象一位于佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷，所在位置东、南、北面临其他住宅，西面临沙塘大街六巷，区域1公里范围内多为工业区及民宅，主要工业区有上朗工业区、朗丰工业园、古灶宏宝工业区等，区域人口居住密度较高。

估计对象二位于佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街七巷，所在位置东面临沙塘大街七巷，南面临约1.2米巷路，西面临约0.5米巷路、北面临约1.2米巷路，区域1公里范围内多为工业区及民宅，主要工业区有上朗工业区、朗丰工业园、古灶宏宝工业区等，区域人口居住密度较高。

##### (2) 交通状况

估价对象所处区域的主要交通路网由塱宝中路、上朗北便大街等组成，区域500米范围内设有“塱溪”公交站点，有125路、158路、165路、166路公交车经过，公交车搭乘较便利；临近路段允许停靠的士，出租车过往密集度一般，搭乘一般便利，估价对象所处物业周边设有临时停车位，停车较方便；区域距长途汽车站的车程约6公里，交通便捷度一般。

##### (3) 环境状况

估价对象所处区域的自然环境景观条件一般，空气质量较好，区域绿化覆盖率一般，通过现场勘查，未发现区域内存在明显的环境污染状况。

##### (4) 外部配套设施状况

估价对象所处区域已达五通一平，市政基础设施配套完善，居住便利度较高，附近有上朗幼儿园、上朗小学、超盈实验中学、上朗综合市场、下朗综合市场、上朗工业区、朗丰工业园、古灶宏宝工业区、上朗朗溪工业园、罗村商业广场、佛山市华南针织布交易中心、农业银行及佛山农商行网点等，各配套设施能满足该区域生活生产



使用要求。

#### (五) 价值时点

根据注册房地产估价师实地查勘的时点，确定价值时点为 2016 年 12 月 30 日。

#### (六) 价值类型

本次估价所测算的房地产市场价值为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) 估价原则

本次估价遵循的估价原则主要如下：

1、遵循独立、客观、公正原则，估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值；

2、遵循合法原则，估价结果应为在依法判定的估价对象状态下的价值；

3、遵循价值时点原则，估价结果应为在根据估价目的确定某一特定时间的价值；

4、遵循替代原则，估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围之内；

5、遵循最高最佳利用原则，估价结果为在估价对象最高最佳利用状态下的价值。

#### (八) 估价依据

##### 1、法律法规依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行；中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订并公布施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第二次修订，1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布，自公布之日起施行的第三次修正）；



(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 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

(4) 广东省及本地区颁布实施的其他各项房地产及相关的法律、法规及规章。

## 2、报告格式、测算取值依据

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2014 年 4 月 8 日发布, 2015 年 12 月 1 日开始实施);

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国家质量监督检验检疫总局 2014 年 7 月 24 日发布, 2014 年 12 月 1 日起实施);

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局于 2013 年 6 月 26 日发布, 2014 年 2 月 1 日实施);

(4) 《广东省高级人民法院关于进一步规范全省法院委托评估、拍卖工作的通知》等规范性文件(粤高法[2002]4 号, 广东省高级人民法院 2002 年 1 月 8 日发布);

(5) 《房地产估价报告评审标准(试行)》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2011 年 6 月 21 日发布, 发布之日起开始施行);

(6) 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号, 城乡建设环境保护部于 1984 年 11 月 8 日发布, 于 1985 年 1 月 1 日试行);

(7) 本地区房屋交易税费执行标准;

(8) 《佛山市工程造价信息》(2016 年第 3 期);

(9) 《佛山市禅城区人民政府关于公布佛山市禅城区 2014 年建设用地基准地价的通知》(佛禅府(2015)106 号);

(10) 估价委托人提供的法律性文件、相关产权资料;

(11) 估价人员实地勘测调查获得的资料。

## 3、估价行为依据

(1) 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(文号: (2016)佛城法评字第 724 号)

## (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》), 通行的估价方法有比较法、收



益法、成本法、假设开发法以及基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等估价方法。估价方法的选择应按照《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1、估价对象所采用方法适用性分析：

通过对估价对象所处区域内的同类型住宅房地产租赁市场所进行的调查，区域内租赁市场发育较为成熟，市场活跃程度较高，同类型住宅房地产的平均租赁价格水平能够通过市场采集的方式获取，具备采用收益法作业的条件，据此选用收益法作为本次估价的估价方法。

### 2、估价对象未采用方法不适应性分析：

鉴于估价对象土地性质为集体划拨，根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，农村宅基地所有权为集体，使用权流转须在本集体经济组织内部进行，购买者属于有限流通限制，市场上存在与估价对象类似的交易案例较少，不具备采用比较法作业的条件。

估价对象为住宅房地产，就现有的资料而言，估价机构和房地产估价师难以科学的测取其楼面地价和单套住宅的建造成本费用，所测取的结果亦不能客观的反映估价对象的市场价格水平，故不宜采用成本法进行估价。

假设开发法、基准地价修正法、路线价法是以土地使用权估价为主要对象的估价方法，而估价对象属于住宅，因此假设开发法、基准地价修正法、路线价法等以测取土地使用权价格为主的估价方法不适用于本次估价。

标准价调整法、多元回归分析法是一种批量估价方法，不适用于估价对象这类的单宗住宅的估价对象，因此标准价调整法、多元回归分析法也不适用于本次估价。

修复成本法、损失资本化法和价差法是评估房地产价值减损值的估价方法，与本次估价目的不相吻合，因此不适用于本次估价。

通过对各类房地产估价方法进行分析后，最终确定本次估价采用收益法对估价对象的市场价格进行测算。

### 3、本次选用的估价方法简介

收益法采用的报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体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。

$$\text{收益法计算公式为: } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中:

V-待估房地产价值;  $A_i$ -待估房地产未来第 i 年的净收益; Y-资本化率; n =待估房地产未来可获收益的年限。

本次评估采用收益法延伸公式:

$$V = \frac{A}{r-s} \times [1 - (\frac{1+s}{1+r})^{n_1}] + \frac{A}{r} \times (1+s)^{n_1} \times [1 - (\frac{1}{1+r})^{(n-n_1)}] \times (\frac{1}{1+r})^{n_1}$$

其中:

V-评估值; A-房地产年纯收益; r-房地产资本化率; s-房地产纯收益年递增比率; n-房地产收益年限;  $n_1$ -租金递增年限。



#### (十) 估价结果

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则,在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象公开市场价值的各项有利和不利因素,根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,运用收益法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点 2016 年 12 月 30 日市场价值:

项目及结果		估价对象	佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷 8 号	佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街七巷 6 号
市场价 值(估价 结果取 整至万 元)	总价 (万元)	大写: 人民币壹佰叁拾玖万元整 小写: (¥139 万元)	大写: 人民币肆拾万元整 小写: (¥40 万元)	
	单价	2730 元/m <sup>2</sup> (按建筑面积计算)	2180 元/m <sup>2</sup> (按建筑面积计算)	
	合计	大写: 人民币壹柒拾玖万元整 小写: (¥179 万元)		
注: 评估结果是基于集体用地性质而得出的房地产价值, 并未包含集体用地转为国有用地所需的土地出让金等费用。				



(十一) 注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
张 际	4420110093		11/1
陈勇康	4420150210		11/1

(十二) 实地查勘期

估价对象实地查勘期为二〇一六年十二月三十日。

(十三) 估价作业期

二〇一六年十一月三日至二〇一七年一月十一日。



六巷8号楼宇外觀



六巷8号入戶門



臨路狀況



七巷6号楼宇外觀



七巷6号入戶門

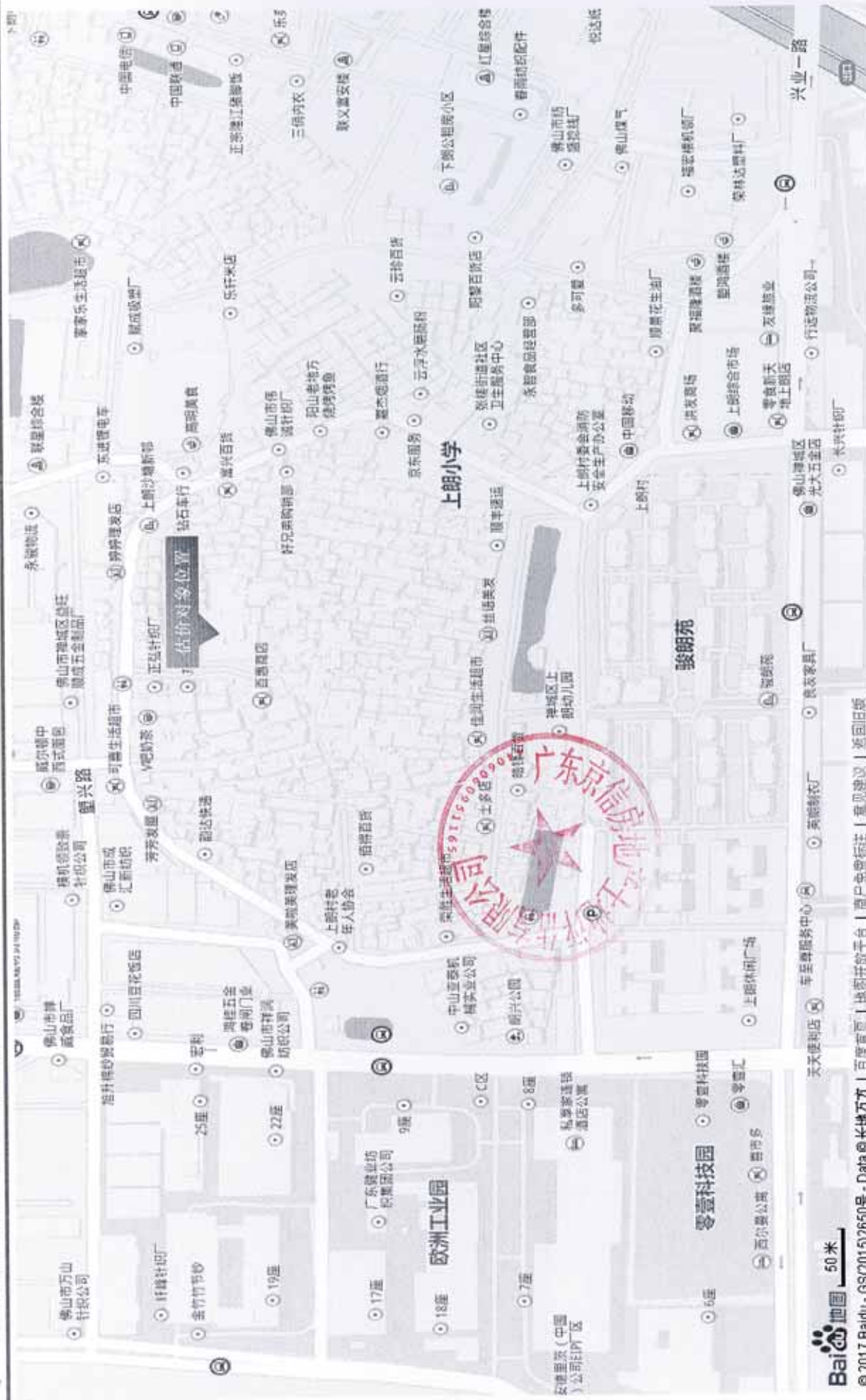


臨路狀況

权属人：招有厂

项目地址：佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷8号及七巷6号（（2016）粤0604执3901号）





估价对象位置示意图: 佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街六巷8号((2016)粤0604执3901号)





估价对象位置示意图：佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街七巷6号（（2016）粤0604执3901号）

# 佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

(2016)佛城法评字第 724 号

广东京信房地产土地评估有限公司：

依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第四十七条及其它相关规定，经摇号确定委托贵公司对(2016)粤 0604 执 3901 号案中：佛山市禅城区张槎上朗村沙塘大街六巷 8 号房屋（权证号码 0100062206、使用权证号 0600070501396）、禅城区张槎上朗村沙塘大街七巷 6 号房屋（权证号码 FC0021867、使用权证号 0600070501686）进行评估。

一、自收到评估委托书后 10 日内，评估机构应向执行案件承办人书面申请勘查标的物现场的日期，由承办人结合工作实际予以安排。评估机构不得与当事人私自前往评估，如发现评估机构违反本院《关于评估、拍卖工作若干规定》的，本院可撤销本次委托，并可视情况取消评估机构 6 个月以上参与本院摇珠的资格直至建议上级法院取消其为选定评估机构的入围资格。

二、评估机构在完成现场勘查后（标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起）10 日内必须将评估报告一式八份交到本院执行局内勤，报告内必须附有 3 张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的，应在期限届满前 3 日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请，如无特殊情况又不能按时提交评估报告的，取消 6 个月参与本院摇珠的资格。

三、当事人对评估报告提出异议的，评估机构须在收到异议书之日起 3 日内作出书面答复。

四、评估费以省物价部门核准的收费标准，按照标的物的拍卖成交价计算。如标的物以物抵债（包括拍卖未成交而以物抵债），以抵债价为标准计算。如标的物拍卖不出或者评估后以物抵债，当事人均无能力支付评估费的，不支付费用。经价格复核评估结论显失公平或因不符合法律、法规和本院要求而被本院撤销评估委托的，不支付评估费。

五、本院在将拍卖款退给申请人之日或当事人支付评估费后五个工作日内通知评估机构收取评估费。附：（相关资料复印件）

承办人：梁雁明 联系电话：0757-82706205



## 佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产登记信息系统。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。如对查询结果有异议，可在三日内书面提出。

查询编号	500778	查询日期	2015-11-6 11:21:11
房屋坐落	禅城区张槎上朗村沙塘大街六巷8号		
权利人	招有厂		
权证号码	0100062206		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	伍层		
建筑面积	伍佰零捌点叁贰平方米		
	其中住宅面积	伍佰零捌点叁贰平方米	
占有份额	全部	登记时间	2011-2-21
有无抵押	无	有无查封	有
备注			



佛山市禅城区  
地籍档案馆档案查询结果答复书

(查询日期: 2015-11-06 答复书编号: 佛禅20151911)

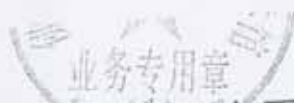
重要说明: 本查询结果涂改、复印无效, 不作权力凭证, 仅供参考, 最终以档案内记载内容为准; 查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元, 平方米

档案号	C31J061401
使用权利人	招育厂
地号	060004030165
土地坐落	佛山市禅城区张槎街道上朗村第六村民小组沙塘大街六巷8号
使用权证号	0600070501396
土地用途	住宅用地
权属性质	集体土地使用权
使用权面积	133.21
查封状态	无查封
抵押状态	无抵押
*	此表仅做 参考 使用。

经办人 曾 杰

经办时间 2015-11-06



## 佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产登记信息系统。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。如对查询结果有异议，可在三日内书面提出。

查询编号	500770	查询日期	2015-11-6 11:17:09
房屋坐落	禅城区张槎街道上朗村沙塘大街七巷6号		
权利人	招有厂		
权证号码	FC0021867		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	肆层		
建筑面积	壹佰捌拾叁点零捌平方米		
	其中住宅面积	壹佰捌拾叁点零捌平方米	
占有份额	全部	登记时间	2009-2-25
有无抵押	无	有无查封	有
备注			



佛山市禅城区  
地籍档案馆档案查询结果答复书

(查询日期: 2015-11-06 答复书编号: 佛禅20151915)

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效, 不作权力凭证, 仅供参考, 最终以档案内记载内容为准; 查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

档案号	C31J076476
使用权利人	招有厂
地号	060004032510
土地坐落	佛山市禅城区张槎街道上朗村沙塘大街七巷6号
使用权证号	0600070501686
土地用途	农村宅基地
权属性质	集体土地使用权
使用权面积	45.77平方米
查封状态	无查封
抵押状态	无抵押
*	此表仅做 参考 使用。

经办人 曾 杰

经办时间 2015-11-06

# 营业执照

统一社会信用代码 91440606280104874C

名称	广东京信房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市顺德区大良街道新桂路明日广场一座2201办公室之一
法定代表人	尹鹏强
注册资本	人民币叁佰万元
成立日期	2000年06月08日
营业期限	长期
经营范围	房地产价格评估(壹级,期限以资质证为准);全国范围内从事土地评估业务(期限以注册书为准)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



2016年8月19日





中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
MINISTRY OF LAND AND URBAN PLANNING  
AND CONSTRUCTION  
GENERAL ADMINISTRATION OF CHINA

机构名称：广东京信房地产土地评估有限公司  
法定代表人：尹鹏强  
(执行合伙人)

住 所：佛山市顺德区大良街道新桂路明日广场一座2201办公室之一  
营业执照注册号：91440606280104874C  
资 质 等 级：壹级  
行政许可决定书号：粤建许准(2016)4549号  
证 书 编 号：粤建房估证字(2016)016  
有 效 期 限：2019年06月29日止

广东京信房地产土地评估有限公司  
附件专用章  
仅限报告使用



行政许可机关(公章)

2016年06月29日