



房地产估价报告

估价项目名称：谢党养、黄春英所属的位于禅城区工农新村二十五座603房的
房地产价值估价报告

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

估价机构：佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：谭国伟(注册号：4420100096)

周继东(注册号：4319970120)

估价作业日期：2015年3月10日至2015年3月26日

估价报告编号：佛贵房估字【2015】03102号



目 录

一、致委托方函	3
二、注册房地产估价师声明	5
三、估价假设和限制条件	6
四、房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	9
(五) 价值时点	9
(六) 价值定义	9
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 估价人员	11
(十二) 估价作业日期	11
(十三) 估价报告应用的有效期	11
五、附 件	12
(一) 委托方提供的产权资料复印件	12
(二) 估价对象现场照片及位置示意图	12
(三) 估价机构营业执照复印件	12
(四) 房地产价格估价机构资格证书复印件	12
(五) 估价人员资格证书复印件	12



一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院:

承蒙委托,本估价机构秉着客观、公正、独立、科学、合法的基本原则,对禅城区工农新村二十五座 603 房的房地产市场价格作出估价。

估价对象具体情况详见下表:

估价对象状况一览表

项目	估价对象
坐落	禅城区工农新村二十五座 603 房
权属证号	C1387295 (权证号码)《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、06000514739 (使用权证号)《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》
土地使用权类型	国有出让
土地使用权终止日期	2072 年 11 月 24 日
土地使用权面积	450 m ² (共用)
建筑结构	钢筋混凝土结构
总楼层/所在楼层	8 层/第 6 层
建筑面积	128.31 m ²
用途	住宅
权属人	谢党养、黄春英

估价对象包括房地产本身价值,但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。

估价目的:为法院强制拍卖委估房地产提供价值参考而评估房地产市场价值。

价值时点:2015 年 3 月 10 日(以实地查勘日为价值时点)

估价方法:比较法

估价依据:在整个估价过程中,注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准。

估价结果:估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为:

估价面积:128.31 平方米

单位价格:3,900.00 元/平方米

估价总值:人民币(大写)伍拾万零肆佰元整(¥500,400.00)

估价结果详见《房地产估价结果一览表》。

估价报告应用有效期:自本报告完成之日起一年。



需要声明的是，贵方在使用本报告时，务请注意本估价结果报告中的估价假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的估价报告。

详见后附的房地产估价报告全文。

佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

胡作权

二〇一五年三月二十六日



房地产估价结果一览表

报告编号: 佛贵房估字【2015】03102号

委托估价方: 佛山市禅城区人民法院

价值时点: 2015年3月10日

金额单位: 人民币(元)

序号	权属人	权证编号	房地座落	土地使用权性质	土地终止日期	土地面积(m ²)	实际用途	建筑结构	总楼层/所在楼层	建筑面积(m ²)	估价价值		备注
											单位价格(元/m ²)	估价总值(取整)	
1	谢党养、黄春英	C1387295(权证号码)《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、06000514739(使用权证号)《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》	禅城区工农新村二十五座603房	国有出让	2072年11月24日	450 m ² (共用)	住宅	钢筋混凝土结构	8层/第6层	128.31	3,900.00	500,400.00	
合计											*	500,400.00	*

受托估价机构: 佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

出具报告日期: 2015年3月26日

估价人员: 谭国伟、周继东、吕少琴



二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实, 是真实、完整和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论, 但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有利益关系; 对该估价对象相关的各方当事人没有偏见, 也没有个人利害关系。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—1999) 的规定进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并记录, 但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观与目前维护管理使用状况, 尤其因提供资料的有限, 我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任, 也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 我们在该估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师 (签字):

同继东

注册房地产估价师 (签字):

李同西



三、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

（一）本次估价的假设前提

1. 本次估价对象的产权以合法权益为前提，即估价对象必须合法使用、合法交易以及合法处分为前提。
2. 估价对象不受任何权利限制，产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 强制拍卖期间房地产价值将保持稳定。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。
6. 估价时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产状况等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响，如果对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。

（二）未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1. 本估价报告出具的估价对象估价结果包含国有土地使用权出让金。如至估价时点止原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费应按照规定缴纳或从估价总值中相应扣除。
2. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
3. 本次估价以估价对象土地用途为住宅用地、土地使用权性质为国有出让为前提进行测算，实际权益状况以国土部门核定的为准，如与实际情况不符，应对本估价报告进行修改。

（三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
2. 根据委托方提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》记载显示：估价对象存在权利限制：抵押、抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山市分行，他项权证号：0100044044，



抵押面积：壹佰贰拾捌点叁壹平方米，履债终止时间：2020年5月6日；限制、限制单位：佛山市禅城区人民法院，限制文号：(2014)佛城法民二初字第1239号，限制起始时间：2014-12-3，限制终止时间：2016-12-2。本次估价以权属人拥有估价对象的完全产权未设定他项权及未被查封为前提，并未考虑此抵押权利及查封、租赁对其估价价值的影响。

3. 《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》备注记载仅查封谢党养名下份额，但经与法院核实，法院已查封该估价对象的的全部份额，根据法院的要求本次评估该房地产全部份额的价值。

(四) 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 设定估价对象是法律允许在市场上可转让的房地产为限制条件。

3. 本估价报告产权状况，估价人员未经调查确认，是依据委托方提供的相关产权资料估价的，委托方对本次估价所提供的产权资料复印件的合法性、完整性、真实性、有效性负责并承担法律责任，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

4. 本报告以估价对象未来能正常使用为假设前提，且其维护保养状况不低于估价基准日之水平。

5. 房地产估价报告应用的有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年。当估价对象市场价格变化较大时，应当缩短估价报告的应用期。

6. 本估价报告的全部内容或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。



四、房地产估价结果报告

佛贵房估字【2015】03102号

(一) 估价委托人

委托人名称：佛山市禅城区人民法院

(二) 估价机构

估价机构名称：佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：胡明权

地址：佛山市禅城区远东路13号发展大厦26楼A

估价资格证号：1300056

资格等级：贰级

联系电话：0757-83280102 83212116

(三) 估价对象

1. 估价对象基本状况

估价对象坐落于禅城区工农新村二十五座603房，估价对象权属人为谢党养、黄春英。所在楼宇建筑结构为钢筋混凝土结构，共8层，委估对象位于第6层，步梯楼，建筑面积为128.31 m²。房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。

2. 估价对象范围

本次估价对象范围为禅城区工农新村二十五座603房。

估价对象具体情况详见下表：

序号	权属人	估价对象地址	产权证编号	用途	土地面积	建筑面积	土地使用期限	装修情况
1	谢党养、黄春英	禅城区工农新村二十五座603房	C1387295（权证号码）《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、06000514739（使用权证号）《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》	住宅	450 m ² （共用）	128.31 m ²	2072年11月24日	建筑物整体外墙贴条形瓷砖，住宅入户大门为防盗门，内部基本装修为：厅地面地砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆；房地面地砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆；卫生间地面防滑地砖，内墙瓷片到顶，天花乳胶漆；厨房地面防滑地砖，内墙瓷片到顶，天花乳胶漆，房门为夹板门，窗户为铝合金窗；供水采用明装方式，供电采用明装方式。



(四) 估价目的

为法院强制拍卖委估房地产提供价值参考而评估房地产市场价值。

(五) 价值时点

根据估价目的及《评估委托书》确定价值时点 2015 年 3 月 10 日(以实地查勘日为价值时点)。

(六) 价值定义

本次估价的房地产价值是指估价对象于价值时点在公开市场条件下为法院强制拍卖委估房地产提供价值参考为目的所表现的市场价值。

(七) 估价依据

1. 主要法律法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日公布, 中华人民共和国主席令第 72 号);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日公布, 中华人民共和国主席令第 28 号);

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日公布, 中华人民共和国主席令第 74 号);

(4) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日公布, 中华人民共和国主席令第 62 号);

(5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

(6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013);

(7) 国家、地方有关的法律、法规。

2. 经济行为文件

委托方与本估价机构签订的《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》合同号为:(2015)佛城法评字第 67 号, 案号为:(2015)佛城法执字第 349 号。

3. 产权证明文件

《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》(复印件)

4. 采用估价标准及参考资料

(1) 估价人员对估价对象实地查勘、记录等;

(2) 房地产估价常用数据与参数手册;



- (3) 有关房地产现行市场询价资料和信息资料;
- (4) 委托方提供的其他相关资料;
- (5) 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(八) 估价原则

本项估价是在独立、客观、公正的工作原则及房地产估价合法、最高最佳利用、替代和价值时点等技术性原则指导下进行的。具体依据以下估价原则:

1. 客观、独立、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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

最高最佳利用: 房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

(九) 估价方法

根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法, 本次估价采用比较法进行估价。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 运用科学合理的估价方法, 仔细考察估价对象的自身特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素认真分析的基础上, 确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为:

估价面积: 128.31 平方米

单位价格: 3,900.00 元/平方米

估价总值: 人民币(大写) 伍拾万零肆佰元整 (¥500,400.00)

估价结果详见《房地产估价结果一览表》。



(十一) 估价人员

注册房地产估价师:	注册号	(签名)
谭国伟	4420100096	谭国伟
周继东	4319970120	周继东

(十二) 估价作业日期

2015年3月10日至2015年3月26日

(十三) 估价报告应用的有效期

房地产估价报告应用的有效期从估价报告出具之日起计,不得超过一年(2015年3月26日至2016年3月25日)。当估价对象市场价格变化较大时,应当缩短估价报告的应用期。

佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司
二〇一五年三月二十六日





五、附件

- (一) 委托方提供的产权资料复印件
- (二) 估价对象现场照片及位置示意图
- (三) 估价机构营业执照复印件
- (四) 房地产价格估价机构资格证书复印件
- (五) 估价人员资格证书复印件

佛山市禅城区人民法院

评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第 67 号

佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司：

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，经摇珠确定委托贵公司对本院（2015）佛城法执字第 349 号案中佛山市禅城区工农新村二十五座 603 房房产及屋内家私进行评估。

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六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：陈文戈 联系电话：0757-83808771



佛山市禅城区房地产权登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，以供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产权登记信息系统。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	418385	查询日期	2015-2-6 16:32:57
房屋坐落	禅城区工农新村二十五座603房		
权利人	谢克强、黄春英		
权证号码	C1357295		
建筑性质	钢筋混凝土结构		
建筑层数	3层		
建筑面积	登记或测绘总面积平方米		
	其中住宅面积		
占有份额	登记时间 2004-2-28		
有无抵押	有无查封		
备注	产权比例，各占1/2。		



佛山市禅城区不动产登记中心
2015年2月6日

业务专用章

佛山市禅城区房地产权登记信息查询结果

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权登记信息系统，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	118387	查询日期	2015-2-6 16:31:45
房屋坐落	禅城区工农新村二十五座603房		
被限制人	黎景基、黄春英		
限制单位	佛山市禅城区人民法院		
限制面积			
限制文号	(2014)佛城法民一初字第1239号		
限制起始时间	2014-12-3	限制终止时间	2016-12-2
备注	仅查封谢景养名下份额		



佛山市禅城区房地产权登记档案馆

2015-2-6



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中，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。

登记编号	018286	查询日期	2015-2-6 16:34:17
房屋坐落	禅城区工农新村二十五座603房		
抵押人	谢尧勇, 黄春英		
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司佛山分行		
他项权证号	0100044044		
抵押面积	壹佰贰拾捌点肆壹平方米		
抵押起始时间	抵押登记时间		
抵押终止时间	抵押登记时间 2015年3月6日		
备注			



佛山市禅城区房地产档案馆

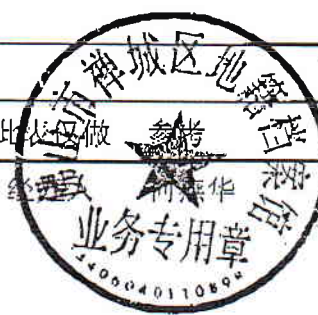
佛山市禅城区 地籍档案馆档案查询结果答复书

(查询日期: 2015-02-06 答复书编号: 佛禅20150217)

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	C31G146104		
使用权利人	谢党养、黄春英		
地号	060025060845		
土地坐落	佛山市石湾镇工农新村二十五座603房		
使用权证号	06000514739		
土地用途	住宅用地		
权属性质	国有土地使用权		
使用权类型	出让(终止日期: 2072-11-24)		
使用权面积	450(共用)平方米		
查封状态	有查封		
抵押状态	无抵押		
查封文号	(2015)佛城法执字第349号		
查封机构	佛山市禅城区人民法院		
查封日期	2015-01 16		
*	此表仅供参考 使用。		



经办时间 2015-02-06

吴小姐收

估价对象位置图



房屋坐落：禅城区工农新村二十五座 603 房

估价对象现场勘查相片



外观



入户门



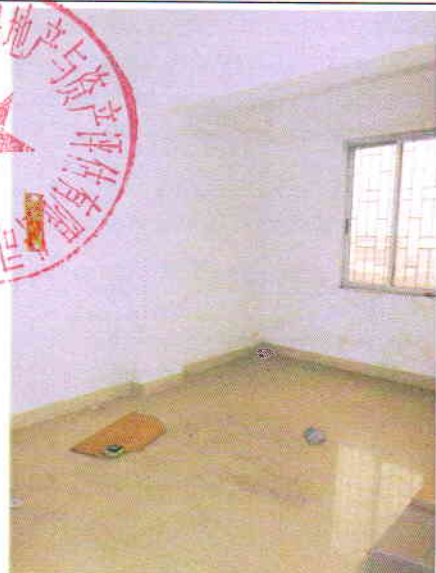
室内



室内



室内



室内

房屋坐落：禅城区工农新村二十五座 603 房
权属人：谢党养、黄春英



营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

注册号 440602000030880

名称	佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市禅城区华远东路13号第二十四层(26字楼)A室
法定代表人	胡明权
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2004年02月24日
营业期限	长期
经营范围	土地评估, 房地产价格评估, 各类单项资产评估, 企业整体资产评估, 市场所需的其他资产评估或者项目评估(以上项目均须凭有效的资质证经营); 房地产中介、咨询服务。(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。)



登记机关



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司
法定代表人：胡明权
(执行合伙人)
住所：佛山市禅城区华远东路13号第二十四层(26字楼)A室
营业执照注册号：440602000030880
资质等级：贰级
行政许可决定书号：粤建许准(2014)1258号
证书编号：粤房估证字贰1300056
有效期限：2017年10月06日止



行政许可机关(公章)
2014年10月06日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00061072

姓名 / Full name

谭国伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

440603198112303816

注册号 / Registration No.

4420100096

执业机构 / Employer

佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-6-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00068714

姓名 / Full name

周继东

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

432923197512260357

注册号 / Registration No.

4319970120

执业机构 / Employer

佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-12-11

持证人签名 / Bearer's signature