

委托方

佛山市禅城区人民法院

梁允潮、何丽萍、何丽群房地产估价项目

## 房地产估价报告

佛华鹞房字[2015]第 B046 号



估价作业日期

2015年04月16日至2015年04月21日

案号：(2015)佛城法执字第592号

佛山市华鹞房地产与土地评估有限公司

# 目 录

---

致委托方函 .....	1
估价师声明 .....	2
估价的假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	4
一、 委托方 .....	4
二、 估价方 .....	4
三、 估价对象概况 .....	4
四、 估价目的 .....	5
五、 估价时点 .....	5
六、 价值定义 .....	5
七、 估价依据 .....	5
八、 估价原则 .....	5
九、 估价方法 .....	6
十、 估价结果 .....	6
十一、 估价人员 .....	6
十二、 估价报告应用的有关事项 .....	6
十三、 特别事项 .....	7
十四、 .....	8
估价作业日期 .....	8
附件 .....	8



## 致委托方函

佛山市禅城区人民法院:

受贵院委托,我们对(2015)佛城法执字第592号执行标的物——佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天虹路48号保利东嘉花园2座1601房的房地产进行了评估,为贵院执行司法拍卖提供价值参考。

我们根据国家有关法律法规及房地产估价行业规范,实施了必要的估价程序,基于一定的估价假设与限制条件,采用公认的房地产估价方法,对用于前述目的下待估房地产于2015年04月16日的市场价值进行了分析估算,得出以下估价结果:

待估(梁允潮、何丽萍、何丽群)位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天虹路48号保利东嘉花园2座1601房之房地产于2015年04月16日的公开市场价值为人民币贰佰伍拾壹万壹仟玖佰元(RMB251.19万元);

估价结果详见附件房地产估价明细表。

欲了解本估价项目的全面情况,须认真阅读本房地产估价报告全文。

佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

法定代表人:

秦晓敏

2015年04月21日

## 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的和准确的。
- 2、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,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 5、我们已委派估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师:

秦胜敏

中国注册房地产估价师:

张



## 估价的假设和限制条件

### (一) 估价对象于估价时点状态假设

1、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设估价对象所涉及房地产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、除另有载明外，均假设委估房地产于估价时点已交吉。

4、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，该等房地产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等房地产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

### (二) 估价限制条件

1、本估价报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等估价相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与估价对象所涉及房地产产权有关的任何法律事宜。

2、我们未对估价对象所涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。

3、我们对估价对象所涉及房地产只对其可见实体外表进行视察，未对该等房地产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

4、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对房地产价值的影响。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托方

本项目委托方为佛山市禅城区人民法院。

### 二、估价方

名 称：佛山市华鹞房地产与土地评估有限公司

法定代表人：秦胜敏

住 所：佛山市禅城区卫国西路4号七楼

估价资格等级：贰级房地产估价资格

### 三、估价对象概况

本项目估价对象为位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天虹路48号保利东嘉花园2座1601房的住宅壹套，套内建筑面积为183.35m<sup>2</sup>，具体情况分述如下：

估价对象位于乐从保利东嘉花园住宅小区，该小区东北临天虹路，西北临文德路，附近有公交线路经过，交通方便。周围有佛山新城露天游泳池、佛山新城、东悦花园、信保广场南塔等，公共设施配套齐全，望江，环境较好，适宜居住。

根据佛山市顺德区档案馆提供房地产证明的复印件：房屋座落于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天虹路48号保利东嘉花园2座1601房；房地产权证号为0314015932，0314015933，0314015934；权属人分别为梁允潮、何丽萍、何丽群；规划用途为成套住宅；套内建筑面积为183.35平方米。土地性质为国有；土地用途为城镇住宅用地；用地面积42.04平方米。

至估价时点,估价对象用作住宅。

估价对象所在楼宇为钢混结构建筑,估价对象位于第16层。装饰情况为:外墙陶瓷砖,装木门、铝合金窗,室内为毛坯房。该建筑保养较好。

#### 四、估价目的

为委托方执行司法拍卖提供价值参考。

#### 五、估价时点

本项目的估价时点为2015年04月16日。

#### 六、价值定义

本次估价确定待估对象的价值是指估价对象于估价时点在公开市场条件下为委托方执行司法拍卖提供价值参考为目的所表现的市场价值。

#### 七、估价依据

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《城市房产交易价格管理暂行办法》;
- 5、委托方提供的《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》、《证明》;
- 6、本公司现场勘察、核对的结果及搜集的有关资料。

#### 八、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下主要依据如下原则:

- 1、遵循合法原则,以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价;
- 2、遵循替代原则,估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格;
- 3、遵循估价时点原则,估价结果是估价对象在估价时点的公开市场价值;

4、最高最佳使用原则，指法律上许可、技术上可行、经济合理，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的使用；

九、估价方法

由于估价对象同类房地产交易案例较多，故采用市场比较法进行估价。

十、估价结果

经过实施必要的估价程序，在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下，待估（梁允潮、何丽萍、何丽群）位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天虹路48号保利东嘉花园2座1601房之房地产于2015年04月16日的公开市场价值为人民币贰佰伍拾壹万壹仟玖佰元(RMB251.19万元)；

估价结果详见附件房地产估价明细表。

十一、估价人员

	姓 名	签 章
主签人：	中国注册房地产估价师 秦胜敏 (注册号：4419980148)	
复核人：	中国注册房地产估价师 秦勉 (注册号：4320020035)	

十二、估价报告应用的有关事项

(一)本报告估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据估价时点后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本报告应用的有效期建议自完成估价报告日起一年；在市场状况变化很大的场合，本报告应用的有效期建议自完成估价报告日起不超过半年；



(二)本报告的分析与结论系根据本估价报告所述估价原则、估价依据、估价假设与限制条件、估价方法而得出,仅在本报告所述估价假设和限制条件下成立;

(三)本估价报告仅供委托方及本估价报告所述估价目的经济行为相关当事人为本报告所述估价目的使用,或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外,本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价机构无关;

(四)遵守相关法律法规和遵循公认房地产估价方法,对估价时点特定目的下估价对象的价值进行分析、估算并发表专业意见,是房地产估价师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用房地产估价报告是委托方和相关当事方的责任;

(五)本报告签字房地产估价师已对估价对象的法律权属给予了合理关注,本报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

### 十三、特别事项

本报告的使用人在使用本估价结果的过程中,须留意以下因素对估价结果的影响:

1、本报告估价结果已包含房屋产权和土地使用权价值在内,该估价结果只为估价委托方执行司法拍卖提供价值参考,不做其他用途;

2、至估价时点,估价对象设有抵押权,即该房地产存在法定优先受偿权利。本估价报告未考虑该项他项权利(法定优先受偿权利)对估价结果的影响,故使用本估价报告前必须注销该项他项权利;

3、若需对估价对象进行短期强制处分，由于受快速变现等因素的影响，成交价格可能仅为其公开市场价值的60%~70%左右。若进行拍卖变现，一般须缴纳以下费用：

拍卖佣金：约为成交价格的3~5%；

营业税及附加、印花税：约为成交价格的5.65%；

房地产交易手续费：按建筑面积计算3元/平方米；

土地增值税、律师费等：视实际情况而定。

十四、估价作业日期

2015年04月16日至2015年04月21日



附件

- |   |       |
|---|-------|
| 1、估价结果明细表                                 | (共壹页) |
| 2、《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》复印件                 | (共壹页) |
| 3、《证明》复印件                                 | (共壹页) |
| 4、估价对象部分图片资料                              | (共壹页) |
| 5、佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司营业执照复印件                | (共壹页) |
| 6、佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司<br>《房地产价格评估机构资格证书》复印件 | (共壹页) |
| 7、估价人员资格证书复印件                             | (共贰页) |



# 佛山市禅城区人民法院

## 评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第144号

佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

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,经摇珠确定委托贵公司对本院(2015)佛城法执字第592号案中从东平新城天虹路48号保利东嘉花园2座1601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:钟松毓 联系电话:0757-83380965



350

编号: 201411070410374218

# 证 明

经查实产权主: 梁允潮, 何丽萍, 何丽群

身份证号: 440623197001243137, 440623197212233123, 440623197010043209 之房地

产座落于: 乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天虹路48号保利东嘉花园2座1601房

房产证号: (此项空白)

用地面积: 42.04 平方米 套内建筑面积: 183.35 平方米

土地性质: 国有 土地证号: (此项空白)

房屋用途: 成套住宅 土地用途: 城镇住宅用地

房产登记字号: 052647425

房地产权证号: 0314015932, 0314015933, 0314015934

权利限制: 抵押、抵押开始日期: 2014-2-27, 查封、查封日期: 2014-8-22

文件号码: (2014)佛城法民三初字第1787-1号, (2014)佛城法民三初字第2187-1、2188-1、2189-1号, (2014)佛顺法民二初字第643号

他项权利人: 交通银行股份有限公司佛山分行

他项权证号: 0314005432



备注: (此项空白)

特此证明。





梁允潮、何丽萍、何丽群

佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天虹路 48 号  
保利东嘉花园 2 座 1601 房

房地产权证号：0314015932，0314015933，0314015934





# 营业执照

(副本)

(副本号:1-1)



名称 佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 佛山市禅城区卫国西路4号七楼  
 法定代表人 秦胜敏  
 注册资本 人民币贰佰万元  
 成立日期 2006年08月30日  
 营业期限 长期  
 经营范围

房地产价格评估(凭资质证经营), 土地价格评估(凭资质证经营), 房地产项目策划及可行性研究, 房地产中介服务, 房地产信息咨询服务。(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：佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司  
法定代表人：秦胜敏  
(执行合伙人)

住所：佛山市禅城区卫国西路4号七楼

营业执照注册号：440602000026251

资质等级：贰级

行政许可决定书号：粤建许准〔2014〕500号

证书编号：粤房估证字贰1300053

有效期限：2017年04月30日止



行政许可机关(公章)

2014年04月30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. 00068853

姓名 / Full name

秦胜敏

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

610113196901262189

注册号 / Registration No.

4419980148

执业机构 / Employer

佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

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. 00075478



姓名 / Full name

秦勉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430303197203062015

注册号 / Registration No.

4320020035

执业机构 / Employer

佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-4-15

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations