

房地产估价报告

估价项目名称：佛山市禅城区汾江南路 89 号 706 房的房地产价值评估

委托方：广东省佛山市中级人民法院

估价方：佛山市中毅土地房地产评估有限公司

估价人员：左 娟、梁 飞

估价作业日期：二〇一五年三月三日至二〇一五年三月六日

估价报告编号：顺中评报字[2015]T03020 号

案号：（2015）佛中法执字第 18 号

一、致委托方函

广东省佛山市中级人民法院：

承蒙委托，我对（2015）佛中法执字第 18 号执行标的物佛山市禅城区汾江南路 89 号 706 房的房地产进行了评估，为贵方执行司法拍卖提供价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑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项目价值因素的分析，确定估价对象在估价时点（2015 年 03 月 03 日）的评估结果为：人民币叁拾捌万壹仟元整（¥381,000 元）。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解估价项目的详细情况，应认真阅读估价报告全文。

估价机构法定代表人：

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

二〇一五年三月六日

二、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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：



注册房地产估价师：



三、房地产估价报告

一、委托方：广东省佛山市中级人民法院

二、估价方

估价方名称：佛山市中毅土地房地产评估有限公司

法定代表人：梁飞

估价方地址：佛山市顺德区大良凤山中路3号1002办公室

联系人：谈振帮

联系电话：(0757) 22305509 13794620140

三、估价目的：为委托方执行司法拍卖提供价值参考

四、估价时点：二〇一五年三月三日

五、价值定义：本次估价确定待估对象的价值是指估价对象现状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。

六、估价依据：

- 1、国家及各级评估主管部门颁布的法律、法规及规章；
- 2、《房地产估价规范》；
- 3、《佛山工程造价信息》；
- 4、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》（复印件）；
- 5、《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》（复印件）；
- 6、《佛山市禅城区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》（复印件）；
- 7、估价人员实勘及平时搜集的有关资料。

七、估价原则：

- 1、合法原则
- 2、替代原则；
- 3、最高最佳使用原则；
- 4、估价时点原则；
- 5、清算原则。

八、估价对象情况

房屋产权人	佛山市兴牧有限公司
-------	-----------

房地产座落	佛山市禅城区汾江南路 89 号 706 房		
房产证号	C4384761	土地证号	06000133041
建筑面积	92.73 m ²	建筑结构	----
总层数	----	建成年份	约 2006 年
评估所在层	第七层	成新率	85%
权属性质	房屋所有权性质 (国有、集体、股份、私有)		----
	土地使用权性质 (国有、集体)		----
权属来源	房屋所有权来源 (自建、购买、赠予、继承)		----
	土地使用权来源 (划拨、出让、转让)		----
土地使用权终止日期	----		
土地已使用年限	----	剩余使用年限	----
房屋用途	住宅	土地用途	----
房地产使用现状	住宅		
其它	委托方未提供土地的有关信息, 此次按国有出让地评估。		

九、影响待估房地产价值的因素说明

区域因素	所处区位 (城区、镇区、城乡结合部、农村)	位于城区		
	商服繁华程度	商服繁华度较好		
	交通便捷度	估价对象门前临约 8 米路, 位于汾江中路与同华横街交界, 交通便捷度较好。		
	社会服务设施完备度	附近有医院、学校、银行、超市、幼儿园、酒店等, 社会服务设施完备。		
	市政基础设施完备度	水、电、排水等市政基础设施配套齐全		
	周围环境状况 (绿化、噪声、空气、水源等)	环境较好, 噪声正常。		
个别因素	建成年份	约 2006 年	建筑结构	----
	面积	面积适中	层高	3.0 米
	通风、采光	----	朝向	----
	宗地形状	----	平面布局	----

	物业管理	-----	景观	-----
水电 及装 修情 况	楼地面	-----		
	外墙面	部分石米墙，部分刷墙漆。		
	内墙面	-----		
	门窗	不锈钢门，铝合金窗		
	天花	-----		
	水电厨卫设施	-----		
	其它	未入内查看，此次按普通装修评估。		

十、估价方法

待估对象用途为住宅，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定此次估价采用市场比较法进行估价。

十一、估价计算过程

市场比较法是根据替代原理，选取与估价对象的估价时点相近发生了交易的类似房地产进行比较，对这些房地产的已知价格进行交易情况、日期、区域因素、个别因素进行修正，得出委估对象的价值。

计算公式：估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 建筑面积

根据周围类似房地产的市场成交价格，确定估价对象的评估单价为 4700 元/m²。

1、待估房地产的市场价值 = 92.73 m² × 4700 元/m² = 43.6 万元

2、确定估价对象房地产变价处理价值

由于估价对象属于被人民法院强制变价处理的执行标的物，通常情况下被执行人或被执行标的物权人不会承担房地产交易契税、交易手续费等变价交易成本，该变价交易成本由买受人竞得后自行承担，因此应当考虑变价交易成本对估价对象价值实现的影响，以利于实现成交。交易契税和交易手续费等费用以实际发生为准，本次扣除的费用仅作参考。故本次估价确认：

房地产变价价值 = 房地产市场价值 - 变价交易成本

根据相关部门交易税费规定，本次估价对象应交营业税（评估值的 5%）、城市维护建设税（为营业税的 7%），教育费附加（为营业税的 3%），印花税（评估值的 0.5‰），

拍卖佣金（评估值的 5%），个人所得税（评估值的 2%），交易手续费 3 元/m²（按建筑面积算）。计算表格如下：

预计处置时需缴纳的各税费清单计税明细表

序号	税（费）种	税（费）计算方法	评估值（万元）	43.6
			契价（万元）	
			改良投资（万元）	
			建筑面积（m ² ）	92.73
1	营业税	转让额 × 5%	2.1800	
2	城市维护建设税	营业税 × 7%	0.1526	
3	教育费附加	营业税 × 3%	0.0654	
4	印花税	转让额 × 0.05%	0.0218	
5	拍卖佣金	转让额 × 5%	2.1800	
6	个人所得税	转让额 × 2%	0.8720	
7	交易服务费	3 元/m ²	0.0278	
8	需缴纳地价税费合计（万元）		5.4996	
9	评估净值（万元）		38.1	

注：表中转让额为本次评估值，并非实际交易价格，当发生实质交易时应缴纳税费的具体金额以税务等相关部门核定为准。

房地产变价价值=38.1 万元。

注：因委托方提供资料未说明土地的使用权来源及性质，此次假设为国有出让土地，至于土地权属是划拨还是出让，敬请报告使用者向政府相关部门核实，如与评估报告所设定的情况不符，评估结果应相应调整。

十二、估价结果

待估房地产在估价时点的评估结果为：人民币叁拾捌万壹仟元整（¥381,000 元）。

十三、估价作业日期：

2015 年 03 月 03 日至 2015 年 03 月 06 日

十四、估价中需说明的问题：

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、本报告中所采用数据资料来源于委托方提供资料及本公司工作人员现场勘察所得资料，本公司仅对本公司工作人员实勘所得资料负责，对委托方提供的资料本公司无从确认其真实与合法性，故对由此引起的后果本公司不负责任；

3、本估价报告以估价对象产权合法为假设条件，产权归属以有效产权证明记载为准；

4、我方人员对估价对象作了一般性的外部察看，并未接受进行结构测试的要求，

因此，不能确定其是否有内部缺陷；

5、本估价报告以估价对象目前的合法用途为前提，若估价对象的用途日后发生重大变化足以影响待估对象的价值，估价结果应作相应调整；

6、本估价报告仅用于报告中所列明的目的，对将估价报告用于其他用途所造成的后果，本公司不承担任何责任；

7、本报告有效期为二〇一五年三月六日至二〇一六年三月五日，如在此期间房地产市场发生较大变化，估价结果应作适当调整。

8、估价报告所有工作人员均与估价对象权属人、委托方等无任何利害关系。

9、假定委托方合法取得房地产权属证件，并按房地产权属证件确定的用途合法使用并保持现状，估价对象未设定其他权益。

十五、估价人员签名：

注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师签名：

十六、附件：

- 1、估价对象照片资料；
- 2、估价对象位置图；
- 3、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》（复印件）；
- 4、《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》（复印件）；
- 5、《佛山市禅城区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》（复印件）；
- 6、估价机构营业执照与资质证书（复印件）；
- 7、估价师资格证书、注册证书（复印件）。

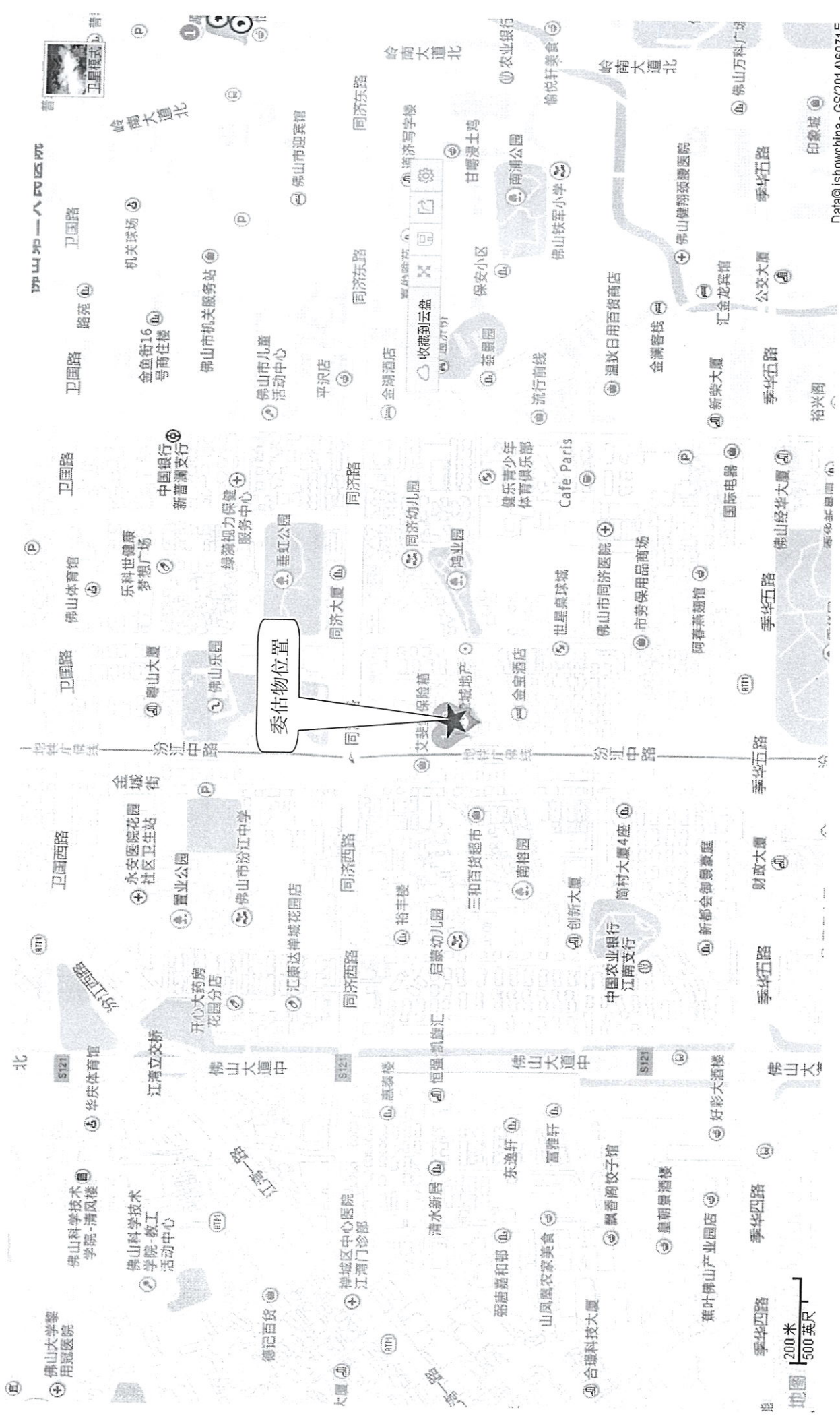
佛山市中毅土地房地产评估有限公司

二〇一五年三月六日



佛山市禅城区汾江南路 89 号 706 房
权属人：佛山市兴牧有限公司





佛山第一人民区院

委估物位置

200米
500英尺

Data@ischnurchina - GS/01416071E

广东省佛山市中级人民法院 评估委托书

(2015)佛中法鉴(评)字第17号

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

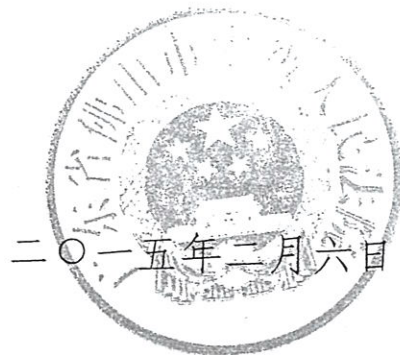
本院在执行(2015)佛中法执字第18号案件过程中，经摇号选定你单位为下列财产的评估机构：被执行人佛山市兴牧有限公司所有的位于佛山市禅城区汾江南路89号706房(房产证号：C4384761、土地证号：06000133041)。

本院现委托你单位对上述财产进行评估，请你单位在接到委托书后30日内完成上述标的物的评估工作。具体事项请与案件承办人联系。

附：1、案件材料；

2、执行案件承办人：李蔚婕

电话：0757-82631026



佛山市禅城区房屋登记中心 查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2015)佛中法执字第18号	查询对象	佛山市兴牧有限公司
证件类型	机构代码证	证件号码	70817755-7
承办人	胡智鸿	书记员	刘洋

房产坐落	禅城区汾江南路89号706房		
房产证号	C4384761		
地号			
面积	92.73	购房性质	
合同编号		套内面积	
楼名及栋号		房号	
房产类型	住宅	份额比例	全部
交易登记时间	2006/05/09	反馈人	陈煜林
		反馈录入日期	2014/12/30 10:39:09
备注			
控制信息	无		

制表单位: 佛山市禅城区房屋登记中心

制表时间: 2014/12/30 10:43:10

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。

行政许可机关 (公章)

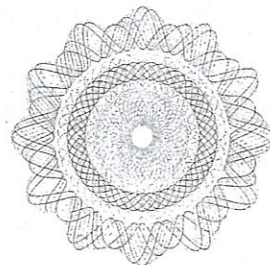
2013年04月22日



机构名称	佛山市中毅土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	刘清虹
住所	佛山市顺德区大良凤山中路3号1002办公室
邮政编码	528300
联系电话	0757-22381116
营业执照注册号	440681000120176
组织形式	有限责任(公司)
成立日期	2002年08月20日
注册资本 (出资数额)	100万元
资质等级	贰级
行政许可决定书号	粤建许准(2013)441号
证书编号	粤房估证字贰1300044-1/1
有效期限	2016年04月22日止

备注

法定代表人变更为
(以下空白)



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.



发证机关

No. 00054182

姓名 / Full name

梁飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440902196304171214

注册号 / Registration No.

4420000188

执业机构 / Employer

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2015-11-14

持证人签名 / Bearer's signature