



评估报告查询网址: cx.gxdpg.com

评估报告查询码为: 0414150553618

声明: 凡评估报告内容与查询结果不一致, 即为虚假伪造的报告, 使用该报告所带来的后果我公司不承担任何责任。

房地产估价报告

估价项目名称: 许方满、吕震银位于佛山市禅城区仙槎路 8 号十三座 1101、1102 房单元式住宅房地产市场价值评估

委 托 方: 佛山市禅城区人民法院

估 价 机 构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

估 价 人 员: 张海清、王浩

估价作业日期: 2015 年 4 月 9 日至 2014 年 4 月 14 日

估价报告编号: 信评字 F150402025 号



致委托方函

佛山市禅城区人民法院:

本公司接受贵院的委托,按照案号:(2015)佛城法评字第141号的《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》要求,根据国家有关房地产估价规范,遵循独立、客观、公正、科学的原则,采用公认的房地产评估方法,对拟进行房地产依法处置而涉及的房地产进行客观的估价,估价人员按照必要的估价程序对委托估价的房地产实施了实地勘查、市场调查与询证,经过科学公正的评定估算,对委托估价的房地产在估价基准日所体现的市场价值作出了公允反映,估价结果如下:

位于佛山市禅城区仙槎路8号十三座1101、1102房,合计建筑面积为134.78平方米的住宅房地产,在估价基准日2015年4月9日的公开市场价值为**¥108万元,大写人民币壹佰零捌万元整。**

以上内容摘自信评字F150402025号房地产估价报告书,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读房地产估价报告全文。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人:



2015年4月14日



房地产估价师声明

我们郑重声明:

我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

本估价报告中分析、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。

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。

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。

评估人员已在估价基准日对估价对象进行了实地查勘,但我们并未进行结构测试,因此不能确定有无结构性损坏。

没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签章:



注册房地产估价师:

张柳娟

↓



单元式住宅房地产估价报告书

信评字 F150402025 号

一、概 况

委 托 方	佛山市禅城区人民法院
估 价 机 构	全称: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司 地址: 佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401、402、403、404、405 号 联系人: 张海清 联系电话: 82063066
项 目 名 称	许方满、吕震银位于佛山市禅城区仙槎路 8 号十三座 1101、1102 房单元式住宅房地产市场价值评估
估 价 目 的	为委托方依法处置评估对象提供市场价值参考
估 价 基 准 日	2015 年 4 月 9 日
作 业 日 期	2015 年 4 月 9 日至 2015 年 4 月 14 日
报 告 有 效 期	有效期为壹年, 即从 2015 年 4 月 14 日起至 2016 年 4 月 13 日止。
价 值 定 义	估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。
估 价 依 据	1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家、地方有关的法律、法规 2. 建设部颁布的《房地产估价规范》[GB/T50291-1999] 3. 《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》(一份) 4. 案号: (2015)佛城法评字第 141 号《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》
估 价 原 则	合法原则、替代原则、估价时点原则、最高最佳使用原则
估 价 方 法	市场比较法
房 屋 地 址	佛山市禅城区仙槎路 8 号十三座 1101、1102 房
权 利 人	许方满、吕震银



合同号码	1101002437、1101002440		
土地使用权证号	-		
使用权利人性质	-	土地权属性质	-
房屋所有权取得方式	购买	土地权属来源	出让
房屋用途	住宅	实际用途	住宅
用地面积	-	合计建筑面积	134.78m ² (其中 1101 房 96.09 m ² , 1102 房 38.69 m ²)
土地共用面积	-	公建分摊面积	-
土地使用权终止日期	-	土地使用权剩余使用年限	-
建成年份	约 2010 年	成新率	92%
使用现状	闲置	建筑结构	钢筋混凝土
建筑层数	16 层	单元楼层	11 层
层高	约 3m	朝向	-
平面布局	-	采光、通风	良好
四至	北邻荟丽家园, 南邻轻工二路, 东邻大沙路, 西邻 Y948.		
外装修	外墙面为方块瓷片, 铝合金窗, 入户门为防盗门。		
内装修	客厅墙面和天花刷乳胶漆, 地面铺抛光砖; 卫生间墙面贴瓷砖到顶, 地面铺防滑砖; 房间地面铺抛光砖, 墙面和天花刷乳胶漆; 铝合金窗; 木门; 普通装修。		
区位	城区	繁华程度	较繁华
交通便捷程度	较好	小区管理	半封闭式
环境质量	较好	电梯	有电梯



公 共 设 施	周边有张槎医院, 张槎东西村公交站, 张槎文化广场等, 公共配套设施完备。
---------	---------------------------------------



二、估价结论及估价的假设和限制条件

1. 评估结论

经评定估算，最终确认估价对象在估价基准日的市场价值为：

¥108 万元，大写人民币壹佰零捌万元整。

2. 估价的假设和限制条件

(1) 本评估报告的有效期为壹年。如过有效期，本评估报告的房地产价值应作相应调整或重新评估。本评估报告在评估时点后，有效期以内评估标的物发生变化时，评估结论要进行调整。若国家及地方有关房地产方面的法规、标准、税收政策等发生变化，并对房地产评估产生明显影响时，委托方应及时委托评估机构重新确定评估价。

(2) 委托方提供的资料真实可靠，委估房地产的权益没有争议。不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。评估对象的公开市场价值未扣除未来处分评估对象时的交易税费等费用。

(3) 本估价报告中的建筑面积以《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》为准，我们并未进行实地丈量。

(4) 评估结果仅供委托方依法处置房地产而提供价值参考，不得作其他用途。如改变评估目的或评估条件，则本报告的评估结论应作相应调整或重新评估。

(5) 未经委托方及本评估公司同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得在其他与本次评估项目无关的任何公开文件、通告或报告中使用，也不得以任何形式公开发表。

估价人员：张海清（中国注册房地产估价师）

王浩（中国注册房地产估价师）

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

2015年4月14日



评估结果汇总表

评估基准日：2015-4-14

估价项目名称：许方满、吕震银位于佛山市禅城区仙槎路8号十三座1101、1102房单元式住宅房地产市场价格评估

币种：人民币

序号	房屋坐落	权属人	合同号码	建筑结构及层数	竣工日期	房屋建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	佛山市禅城区仙槎路8号十三座1101房	许方满、吕震银	1101002437	钢筋混凝土16层	约2010年	96.09	8,100	780,000	
2	佛山市禅城区仙槎路8号十三座1102房	许方满、吕震银	1101002440	钢筋混凝土16层	约2010年	38.69	7,800	300,000	
	合计					134.78		1,080,000	评估价值取整至万位

评估机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司



佛山市禅城区人民法院

评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第141号

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1272号案中禅城区张槎东鄱鄱南村罗鄱南街一巷8号、仙槎路8号十三座1101、1102房及屋内家私家电进行评估。

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:梁雁明 联系电话:0757-83282143



佛山市禅城区房地**业务专用章**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	421621	查询日期	2015-3-4 16:00:54
房屋坐落	禅城区仙槎路8号十三座1101房		
购房人	许方满、吕震银		
合同号码	1101002437		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	壹拾陆层		
建筑面积	玖拾陆点零玖平方米		
	其中住宅面积	玖拾陆点零玖平方米	
占有份额	全部	登记时间	2011-4-12
有无抵押	有	有无查封	有
备注			


 佛山市禅城区房地产档案馆
 2015-3-4



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	421622	查询日期	2015-3-4 16:01:16
房屋坐落	禅城区仙槎路8号十三座1101房		
抵押人	许方满, 吕震银		
抵押权人	交通银行股份有限公司佛山分行		
他项权证号	20110503234		
抵押面积	玖拾陆点零玖平方米		
抵押起始时间		抵押终止时间	
履债起始时间		履债终止时间	2021年6月20日
备注			



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	421627	查询日期	2015-3-4 16:02:10
房屋坐落	禅城区仙槎路8号十三座1102房		
购房人	许方满、吕震银		
合同号码	1101002440		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	壹拾陆层		
建筑面积	叁拾捌点陆玖平方米		
	其中住宅面积	叁拾捌点陆玖平方米	
占有份额	全部	登记时间	2011-4-12
有无抵押	无	有无查封	无
备注			



 佛山市禅城区房地档案馆
 2015-3-4



外观



防盗大门



入户门



1101房内部状况一



1101房内部状况二



1102房内部状况一



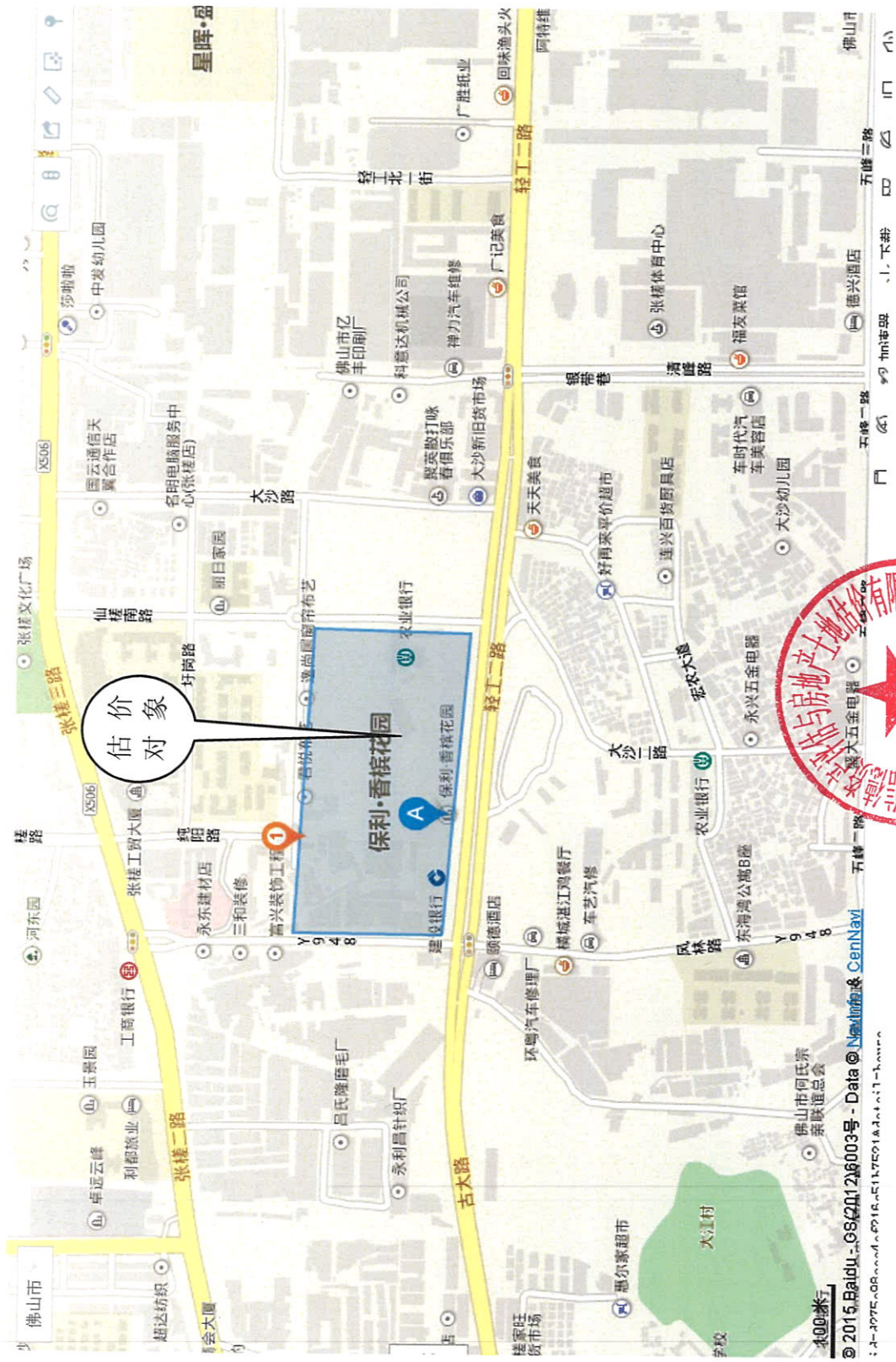
1101房景观



1102房景观

佛山市禅城区仙槎路8号十三座1101、1102房现场相片





© 2015 Baidu - GS (2014) 24003号 - Data © NavInfo & CENavi
 1:400000



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 440681000036491

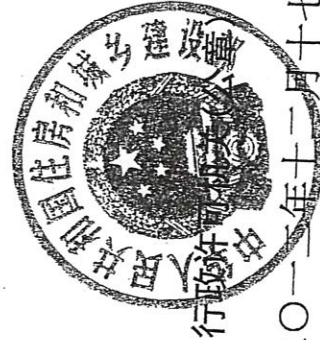
名称	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号
法定代表人	梁伟雄
注册资本	人民币贰佰万元
成立日期	2000年03月13日
营业期限	长期
经营范围	企业整体资产评估;在全国范围内从事土地评估业务;房地产、机器设备、流动资产、无形资产的单项资产评估服务;房地产项目策划及可行性研究,工程造价咨询,房地产经纪中介及信息咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



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，本行政机关决定准予其从事房地产估价活动。



二〇一五年十二月十七日

机构名称	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	梁伟雄
住所	广东省佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号
邮政编码	528300
联系电话	0757-22336318
营业执照注册号	440681000036491
组织形式	有限责任公司
成立日期	2000年3月13日
注册资本 (出资额)	人民币200万元
资质等级	一级
行政许可决定书号	建住房许(2012)409
证书编号	建房估证字(2012)090号
有效期限	2012年9月14日至2015年9月13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. 00062983

姓名 / Full name

张博清

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440682198006086032

注册号 / Registration No.

4420130097

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-8-18

持证人签名 / Bearer's signature

张博清



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. 00078373

姓名 / Full name

王浩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44060219830630241x

注册号 / Registration No.

4420130113

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-8-18

持证人签名 / Bearer's signature

王浩



备注 / Observations

备注 / Observations