

# 房地产估价报告

估价项目名称：位于佛山市禅城区南庄镇解放路 22 号后顺景花园 B 楼东座 501 房的房地产市场价格价值评估

估价委托方：佛山市禅城区人民法院

估价机构：佛山市公信房地产土地估价有限公司

估价人员：陈耀昌 谭慧华 何建欣

估价作业日期：二〇一五年一月十日至二〇一五年三月九日

估价报告编号：佛公房估字[2015]第 004 号



## 目 录

致估价委托方.....	2
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、估价的假设条件.....	5
二、估价的限制条件.....	5
三、其他需要说明的事项.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托方.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象及其范围.....	8
五、估价时点及其确定理由.....	10
六、价值定义.....	10
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、估价作业日期.....	13
十二、估价报告应用的有效期限.....	13
十三、估价人员.....	13
附 件.....	14
一、《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》复印件.....	14
二、估价对象位置图.....	14
三、估价对象现场照片.....	14
四、《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》、《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.....	14
五、估价机构营业执照复印件.....	14
六、估价机构资格证书复印件.....	14
七、房地产估价人员资格证书复印件.....	14

## 致估价委托方函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我对佛山市禅城区南庄镇解放路 22 号后顺景花园 B 楼东座 501 房的房地产进行了评估。根据贵院提供的《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》复印件及估价人员现场勘查所得资料，估价对象的房地产状况详见下表：

表 1

房屋座落	权利人	权利证号	房屋类型	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	总层数/所在层数	份额比例	备注
佛山市禅城区南庄镇解放路 22 号后顺景花园 B 楼东座 501 房	罗耀聪	6009961	住宅	111.39	钢混	8/5	全部	已查封

在整个估价过程中，估价人员根据估价目的（为委托方佛山市禅城区人民法院执行案件确定估价对象在估价时点的市场价格提供价值参考依据），遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的特征、使用和维护情况，采用收益法进行评估，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，假定估价对象的土地使用权性质为划拨条件下，评估得出估价对象于 2015 年 1 月 12 日的房地产市场价格：

建筑面积：111.39 平方米，

房地产单价：3,686 元/平方米，


房地产总价：41.06 万元（大写：人民币肆拾壹万零陆佰元整）。

注：依据委托方提供的《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》复印件显示，查无国土信息，即估价对象未办理过土地使用权出让手续，故其土地使用权不可能为国有出让性质，由此推断，估价对象的土地使用权有可能为划拨、有可能为集体建设用地，考虑到估价对象属于顺景花园的一个单位，我们认为其属于国有划拨土地的可能较大，经咨询经办法官的意见，本次评估假定估价对象的土地使用权为国有

划拨性质，并设定其土地使用年限为法定最高年限，即70年，本次评估以此为依据进行评估，出具相应的价格。根据估价人员的市场调查，集体性质房地产与划拨性质的房地产，价格差异不大，但前者的转让过户受到严格限制，在此提醒委托方注意，并将上述瑕疵告知竞买人，以防止产生纠纷和风险。



佛山市公信房地产土地估价有限公司

法定代表人： 



二〇一五年三月九日

## 注册房地产估价师声明

我公司注册房地产估价师陈耀昌于 2015 年 1 月 12 日进行了现场查勘，现郑重声明：

- 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。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 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》(GB/T50291-1999)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建筑物进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

注册证号码

签名

陈耀昌

4420100177



谭慧华

4420130100



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

1、本估价报告的估价结果采用公开市场价值标准，估价时点的房地产市场为正常、公平和公开的市场。

2、本次估价以委托方提供的资料为基础进行估价，委托方应对其所提供的资料的真实性、合法性、有效性、完整性负责。如由于委托方或相关关联方提供不实资料或情况误导估价人员，致使估价结果失实，应由委托方或相关关联方承担全部责任。

3、本次评估结果以委托评估的设定用途及利用方式保持不变，并处于完好状态为假设前提。

4、估价对象权利人合法取得了土地使用权和房屋所有权，并能按规定支付完有关税费。

### 二、估价的限制条件

1、本报告估价结果只为委托方执行案件确定估价对象在估价时点的房地产市场价格提供价值参考依据，不能做其他用途。

2、本次依据委托方提供的《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》复印件的记载内容确定估价对象的权属情况和面积，估价人员没有到房地产所在地的土地和房屋管理部门核实其权属和面积情况，亦没有对其面积进行测量，如管理部门登记情况与委托方提供的权属资料复印件不符，以登记情况为准。

3、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，从 2015 年 3 月 9 日起计算。如未来房地产市场出现较大波动，报告使用有效期将缩短或需重新委托进行评估。

### 三、其他需要说明的事项

1、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

2、依据委托方提供的《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》复印件，估价对象的房屋用途为住宅，土地用途不详，经现场踏勘，估价对象所在大楼属于住宅楼，故本次评估根据合法原则及最有效使用原则，设定估价对象的用途为住宅，本次评估以此为依据出具相应的价格。

3、依据委托方提供的《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》复印件显示，查无国土信息，即估价对象未办理过土地使用权出让手续，故其土地使用权不可能为国有出让性质，由此推断，估价对象的土地使用权有可能为划拨、有可能为集体建设用地，考虑到估价对象属于顺景花园的一个单位，我们认为其属于国有划拨土地的可能较大，经咨询经办法官的意见，本次评估假定估价对象的土地使用权为国有划拨性质，并设定其土地使用年限为法定最高年限，即70年，本次评估以此为依据进行评估，出具相应的价格。根据估价人员的市场调查，集体性质房地产与划拨性质的房地产，价格差异不大，但前者的转让过户受到严格限制，在此提醒委托方注意，并将上述瑕疵告知竞买人，以防止产生纠纷和风险。

4、估价对象已查封，查封机关为佛山市禅城区人民法院，查封期限截止为2016年5月4日，本次评估根据评估目的，并没有考虑上述因素对价值的影响，在此提醒委托方及报告使用人注意，并妥善处理上述因素，以免发生纠纷。

5、本评估报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6、本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可

能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

7、本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

8、本房地产估价报告书包含“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”，“房地产估价结果报告”提供给委托方，“房地产估价技术报告”存档备查。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委托方：佛山市禅城区人民法院

联系地址：广东省佛山市禅城区汾江中路

邮政编码：528000

### 二、估价机构

估价机构名称：佛山市公信房地产土地估价有限公司

住所：佛山市禅城区绿景二路 38 号碧翠雅轩五座 206

法定代表人：饶秋芳

资质等级：贰级

资质证书编号：粤房估证字贰 1300055-1/1

联系人：陈耀昌

联系电话：83938953、13802636321

邮政编码：528000

### 三、估价目的

为委托方佛山市禅城区人民法院执行案件确定估价对象在估价时点的市场价格提供价值参考依据。

### 四、估价对象及其范围

#### 1、区位状况

估价对象位于佛山市禅城区南庄镇解放路 22 号后顺景花园 B 楼东座 501 房，区域路网较密集，临近公交车站，交通便捷程度高。估价对象距镇级商服中心较近，生活便利度较优；估价对象距离市场、公交站、银行、电信、医院、广场等较近，公共服务设施完备度较优；估价对象周边商业门市数量较多，商业繁华度较优；估价对象所在小区的基础设施开发程度达

到五通，基础设施配套设施完善度较好，区域规划较优，人文、社会环境较优，治安状况一般，人口密度较高。

## 2、权益状况

### (1) 房产登记状况

委托方未提供估价对象的产权证，故估价对象的房产登记状况依据《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》复印件的登记内容及估价人员现场勘查所得资料确定，如下表：

表 2

房屋座落	权利人	权利证号	房屋类型	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	总层数/所在层数	份额比例	备注
佛山市禅城区南庄镇解放路 22 号后顺景花园 B 楼东座 501 房	罗耀聪	6009961	住宅	111.39	钢混	8/5	全部	已查封

### (2) 土地登记状况

委托方未提供估价对象的产权证，委托方提供的《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》复印件显示，查无国土信息，故估价对象的土地登记信息不详。

## 3、实物状况

### (1) 建筑物状况

估价对象位于佛山市禅城区南庄镇解放路 22 号后顺景花园 B 楼东座 501 房，我公司的工作人员于 2015 年 1 月 12 日对估价对象进行了现场勘察。估价对象为钢混结构，共 8 层，估价对象位于第 5 层，建筑面积为 111.39 m<sup>2</sup>，所在建筑物的外墙为条形瓷砖，安装铝合金玻璃窗，入楼大门为铁门，楼梯地面铺设马赛克，墙体、天花为批荡扇灰，安装铁质扶手。估价对象入户门为拉闸和木门，估价对象客厅地面铺设方形瓷砖，墙体批荡刮塑，

带瓷砖墙裙和踢脚线，木板艺术造型天花；3 个房间地面铺设方形瓷砖，墙体批荡刮塑，带瓷砖墙裙和踢脚线，天花为木板艺术造型天花，1 个房间地面铺设方形瓷砖，墙体、天花批荡刮塑，带踢脚线；厨房安装瓷砖灶台，地面铺设方形瓷砖，墙体、天花批荡扇灰，带瓷砖墙裙；厕所地面铺设瓷砖，带瓷砖墙裙，墙体、天花批荡扇灰；1 道消防楼梯。

建筑物的建筑耐用年限为 60 年，由于无法得知竣工时间，根据交易登记时间为 2000 年，以此为依据计算，则剩余耐用年限为 45 年。本次评估以直线折旧为基础，结合建筑物的使用现状，取建筑物的成新率为 75%。

## （2）土地状况

估价对象四至：东临巷道，南临公园，西临 B 楼西座，北临市政道路。地质状况承载力一般，形状较规则，地势平坦，土地开发程度为宗地外“五通”，宗地红线内的地上建有住宅楼。

## 五、估价时点及其确定理由

根据评估目的和委托方要求，以现场查勘日为估价时点，即估价时点为 2015 年 1 月 12 日。

## 六、价值定义

本次估价报告出具的价值，是指估价对象的用途为住宅，设定估价对象的土地使用权为国有划拨，设定土地使用年限为 70 年，于估价时点为 2015 年 1 月 12 日的市场状况和现状装修条件下的房地产市场价格，但不考虑查封对估值的影响。

## 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 2、《中华人民共和国土地管理法》。
- 3、《房地产估价规范》（国家标准 GB / T50291-1999）。
- 4、《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》（法释 2009[16]号）。
- 5、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB / T50899-2013）。
- 6、《中华人民共和国物权法》。
- 7、委托方提供的《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》、《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》复印件及其他相关资料。
- 8、估价人员实地查勘所得的资料。
- 9、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。
- 10、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

## 八、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则。
  - 2、合法原则。
  - 3、最高最佳使用原则。
  - 4、估价时点原则。
  - 5、替代原则。
  - 6、谨慎原则。
- 同时，本次估价还遵循了综合分析原则。

## 九、估价方法

我们根据估价对象的特点和估价目的，结合估价人员对禅城区房地产市场的调查、估价对象的实地勘查以及委托方提供的资料，确定估价对象的评估方法。

根据估价人员现场调查，区域内类似物业的交易较少，难以获得合适的交易案例，因此不适宜采用市场比较法；区域内有较多类似物业出租，较易获得适合的租金案例，适宜采用收益法评估。

### 收益法

收益法是指对可产生收益的物业，根据当地市场调查的情况，预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到估价时点后相加来求取估价对象的市场价值的方法。

其计算公式为：
$$V = \frac{a}{r-i} \left( 1 - \frac{(1+i)^n}{(1+r)^n} \right)$$

式中：V—收益价格

a—年纯收益

r—资本化率（还原利率）

s—收益逐年递增比率

n—收益年限

## 十、估价结果

在整个估价过程中，估价人员根据估价目的（为委托方佛山市禅城区人民法院执行案件确定估价对象在估价时点的市场价格提供价值参考依据），遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的特征、使用和维护情况，采用收益法进行评估，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，假定估价对象的土地使用权性质为划拨

条件下，评估得出估价对象于2015年1月12日的房地产市场价格：

建筑面积：111.39平方米，

房地产单价：3,686元/平方米，

房地产总价：41.06万元（大写：人民币肆拾壹万零陆佰元整）。

### 十一、估价作业日期

2015年1月10日至2015年3月9日。

### 十二、估价报告应用的有效期

2015年3月9日起，一年内有效。

### 十三、估价人员

注册房地产估价师                      注册证号码

陈耀昌                                      4420100177

谭慧华                                      4420130100



## 附 件

- 一、《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》复印件
  - 二、估价对象位置图
  - 三、估价对象现场照片
  - 四、《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》、《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
  - 五、估价机构营业执照复印件
  - 六、估价机构资格证书复印件
  - 七、房地产估价人员资格证书复印件
- （以下无正文）

# 佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

(2014)佛城法评字第 371 号

佛山市公信房地产土地估价有限公司：

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（2014）佛城法执字第 275 号案中佛山市禅城区南庄镇解放路 22 号后顺景花园 B 楼东座 501 房进行评估。

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：黎健敏 联系电话：0757-83809078





附件三 估价对象现场相片

 <p>2015/01/12</p>	 <p>2015/01/12</p>
<p>估价对象入户大门</p>	<p>估价对象客厅</p>
 <p>2015/01/12</p>	 <p>2015/01/12</p>
<p>估价对象房间</p>	<p>估价对象厨房</p>
 <p>2015/01/12</p>	 <p>2015/01/12</p>
<p>估价对象卫生间</p>	<p>估价对象大楼外立面</p>

## 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	(2014)佛城法执字第275号	查询对象	罗耀聪
证件类型	身份证	证件号码	440622197407215017
承办人	黎健敏	书记员	张志斌

房产坐落	禅城区南庄镇解放路22号后顺景花园D楼东座501房				
房产证号	6009961				
地号					
面积	111.39	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	登记价格	
交易登记时间	2000/01/24	反馈人	任国勇	反馈录入日期	2015/01/04 15:13:39
备注					
控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封期限截止
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第749-2号	
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法执字第275号	2016/05/04

房产坐落	禅城区南庄镇南庄圩解放西二街四巷6号				
房产证号	C1667593				
地号					
面积	336.99	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	登记价格	
交易登记时间	2003/08/04	反馈人	任国勇	反馈录入日期	2015/01/04 15:13:39
备注					
控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封期限截止
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第749-2号	
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法执字第275号	2016/05/04

制表单位: 佛山市禅城区房屋登记中心

制表时间: 2015/01/04 16:39:22

## 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

### 法院案件信息

案号	(2014)佛城法执字第275号	查询对象	罗耀聪
证件类型	身份证	证件号码	440622197407215017
承办人	黎健敏	书记员	张志斌

产权证号	查无国土信息	土地面积		权属类别	
国土资源地址 或权属说明				份额比例	
共有情况		成交登记价格		成交登记时间	
权利人		地号		土地状态	
独用面积		分摊面积		终止日期	
使用权人 登记卡续表					
反馈人				反馈录入日期	
备注					
控制信息	无				

制表单位: 佛山市禅城区国土城建和水务局(国土)

制表时间: 2015/01/05 14:11:15



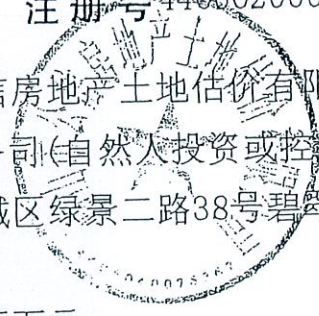
# 营业执照

(副本)

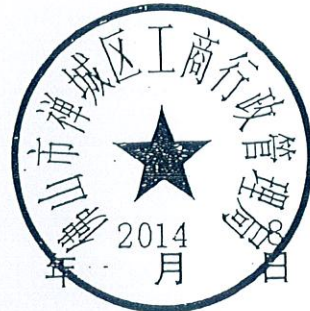
(副本号:1-1)

注册号 440602000029514

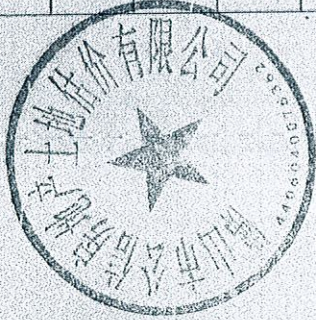
名称	佛山市公信房地产土地估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市禅城区绿景二路38号碧翠雅轩五座206
法定代表人	饶秋芳
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2004年07月28日
营业期限	长期
经营范围	房地产价格评估(凭有效的资格证经营), 房地产咨询, 土地评估(凭有效的资质证经营), 土地评估咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



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，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。



机构名称	佛山市公信房地产土地估价有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	饶秋芳
住所	佛山市禅城区绿景二路38号碧翠雅轩五座206楼
邮政编码	528000
联系电话	0757-83133033
营业执照注册号	440602000029514
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004年07月28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(2014)1168号
证书编号	粤房估证字贰1300055-1/1
有效期限	2017年09月12日止

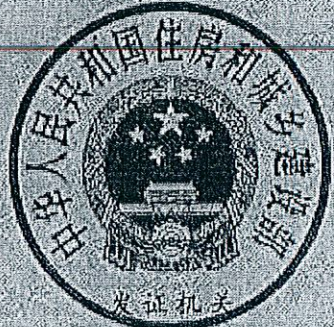
108

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: 00063138

姓名 / Full name

陈耀昌

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

440682197908113613

注册号 / Registration No.

4420100177

执业机构 / Employer

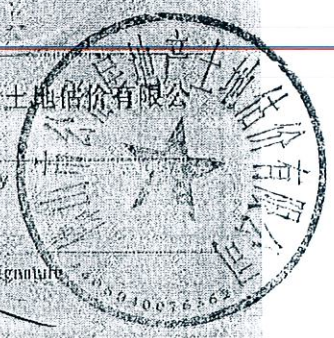
佛山市公信房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-8-18

持证人签名 / Bearer's signature

Handwritten signature of the certificate holder.



13  
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. 00071598

姓名 / Full name

谭慧华

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

440602198006151525

注册号 / Registration No.

4420130100

执业机构 / Employer

佛山市公信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

谭慧华

