

房地产估价报告

估价项目名称: 广东省佛山市南海区桂城街道海
七路 39 号保利花园 23 栋 1 单元
301 房的房地产市场价格评估

估价委托人: 广东省佛山市中级人民法院

房地产估价机构: 国众联资产评估土地房地产
估价有限公司

注册房地产估价师: 张志军、史晓林

估价报告出具日期: 二〇一四年十二月二十九日

估价报告编号: 国众联评字(2014)第 F-1120 号



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址: 深圳市罗湖区深南东路 2019 号

东乐大厦第 1008 室

分公司地址: 佛山市禅城区同济西路 12 号一座

1906 室

电话: (0757)83126189 82917389

传真: (0757)82917389 邮政编码: 528000

目 录

一、致估价委托人函	1
二、注册房地产估价师声明	3
三、估价假设和限制条件	4
(一) 估价假设条件	4
(二) 估价限制条件	5
(三) 估价报告使用限制	5
四、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价对象概述	7
(四) 估价目的	8
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 估价作业期	11
(十三) 估价报告使用期限	11
五、附件	12

一、致估价委托人函

广东省佛山市中级人民法院：

承蒙委托，本估价机构对贵院委托的房地产进行评估，价值时点为二〇一四年十二月十九日，估价目的为贵院解决纠纷诉讼而评估房地产市场价值。根据贵院提供的有关资料，依据我国有关法规、制度，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和影响房地产价值因素的分析，对该房地产的市场价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房，建筑面积为145.14平方米，该房地产在价值时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的评估价值为RMB1,407,858元（大写：人民币壹佰肆拾万零柒仟捌佰伍拾捌元整）。

详见《房地产估价结果明细表》及《房地产权属状况明细表》。

房地产估价结果明细表

估价委托人：广东省佛山市中级人民法院

价值时点：2014年12月19日

地址	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)
广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房	145.14	9,700	1,407,858

法定代表人

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一四年十二月二十九日

房地产权属状况明细表

序号	合同号	买受人	产权地址	建筑面积 (平方米)	用途	占有份额	房屋唯一码	权利限制	抵押权人
1	20090418365006	滕月琴	广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房	145.14	住宅	全部	3430173129309FWN	已办理预抵押登记, 已查封	深圳发展银行股份有限公司佛山分行

备注: 以上资料来源于估价委托方提供的《佛山市(南海区)商品房合同登记查询证明》及相关资料复印件。

二、注册房地产估价师声明

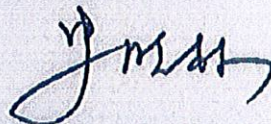
我们郑重声明：

- 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、张志军、史晓林、李泳欣已于二〇一四年十二月十九日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重要专业帮助。
- 7、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自报告提交之日起一年，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

注册房地产估价师：张志军
(注册证号：4420070001)



注册房地产估价师：史晓林
(注册证号：4420110114)



二〇一四年十二月二十九日

三、估价假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1、估价委托人向本估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、不考虑特殊买家的额外出价。

4、对于房地产的评估值，本估价机构是基于以下假设条件：

(1)自愿销售的卖主；(2)有一段合理的洽谈交易时间，能够通盘考虑房地产市场行情进行议价；(3)在此期间，房地产价值将保持相对稳定。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

6、根据《佛山市（南海区）商品房合同登记查询证明》及相关资料复印件记载，广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房已办理预抵押登记，抵押权人为深圳发展银行股份有限公司佛山分行；提请报告使用者注意，本次估价设定估价对象的评估价值为完全产权下的市场价值，不考虑他项权利限制对市场价值的影响。

7、根据委托方提供的资料可知，估价对象未办理相关产权资料，本次设定估价对象的评估价值为已通过竣工验收，并已办理产权证书的完全产权下的市场价值。

8、根据估价委托人提供的《佛山市南海区土地档案馆土地查询结果证明》记载，估价对象未有以“滕月琴，身份证号码：352601197202198565”

名义登记的土地使用权登记发证记录。根据同一小区住宅的产权登记情况，设定估价对象的土地使用权类型为出让。

（二）估价限制条件

1、本报告估价对象建筑面积根据委托人提供的《佛山市（南海区）商品房合同登记查询证明》及相关资料复印件确定，我们并未对其原件进行核实，亦未进行实地丈量，如委托方提供的材料与事实不符，则估价结果应作相应调整。

2、必须说明：本估价机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对房地产内部有无缺损本估价机构不能完全确定。

3、本估价报告估价结果包含市场地价及转让时应发生的各项税费，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

（三）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为估价委托人解决纠纷诉讼提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责，本估价机构不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成

广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房

为估价报告使用者。

3、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期自二〇一四年十二月二十九日至二〇一五年十二月二十八日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

4、本估价报告必须全文使用，任何单位或个人未经本估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：广东省佛山市中级人民法院

承办人：郑振康

(二) 房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许（2012）366

证书编号：建房估证字（2012）083号

有效期限：2015年7月26日止

(三) 估价对象概述

1、权益状况，详见《房地产权属状况明细表》

2、区位状况

广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房所在小区东临桂澜路、南临海七路，西临锦园路，北临海八路，生活圈内
有佛山万达广场、千灯湖、保利水城、保利洲际酒店等，商服繁华程度较
高，附近设有保利花园公交站，有120路、132路、桂07路、桂11路公交车
往返此地，距离广佛地铁“千灯湖”、“金融高新区”站均约1公里，交
通较便利，周边生活配套设施较完善。

3、实物状况

广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房所在建筑物为一栋18层的住宅楼，外墙贴条形瓷砖，估价对象位于第3层。进户防盗门和木门，窗户为铝合金窗；客厅地面铺地砖，墙面及天棚抹灰扫乳胶漆；主人房地面铺木地板，墙面及天棚抹灰扫乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷片，天棚为铝扣板；卫生间地面铺防滑砖，墙面贴瓷片，天棚为铝扣板，有二洁具；两个阳台。

(四) 估价目的

估价目的为估价委托人解决纠纷诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(五) 价值时点

本次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为二〇一四年十二月十九日。

(六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》

- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)
- 5、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
- 6、估价委托人提供的估价对象有关资料
- 7、评估人员现场查勘、拍照和记录
- 8、价值时点佛山市房地产市场相关价格信息

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

本次估价的各项估价基础数据、参数的取值均按国家的法律法规、房地产估价的相关依据来进行评估，估价人员严谨遵循职业操守进行操作，体现了“独立、客观、公正原则”。

2、合法原则

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。

本次估价对象的证载用途与实际用途一致，即满足了“合法原则”。

3、价值时点原则

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。

由于估价委托人没有特别要求，本次估价以实地查勘之日为价值时点。

4、替代原则

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。

本次估价参考同类房地产的正常交易价格。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求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。

本次估价中注册房地产估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论，也就是说能实现最有效使用。

(九) 估价方法

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃，同类型性质的房地产交易案例较多，估价人员认为采用比较法进行评估比较适宜。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

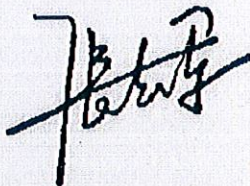
(十) 估价结果

估价对象为广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房，建筑面积为145.14平方米，该房地产在价值时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下的评估价值为RMB1,407,858元（大写：人民币壹佰肆拾万零柒仟捌佰伍拾捌元整）。

(十一) 注册房地产估价师

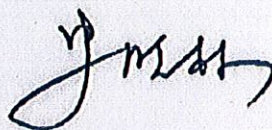
注册房地产估价师：张志军

（注册证号：4420070001）



注册房地产估价师：史晓林

（注册证号：4420110114）



(十二) 估价作业期

二〇一四年十二月十九日至二〇一四年十二月二十九日。

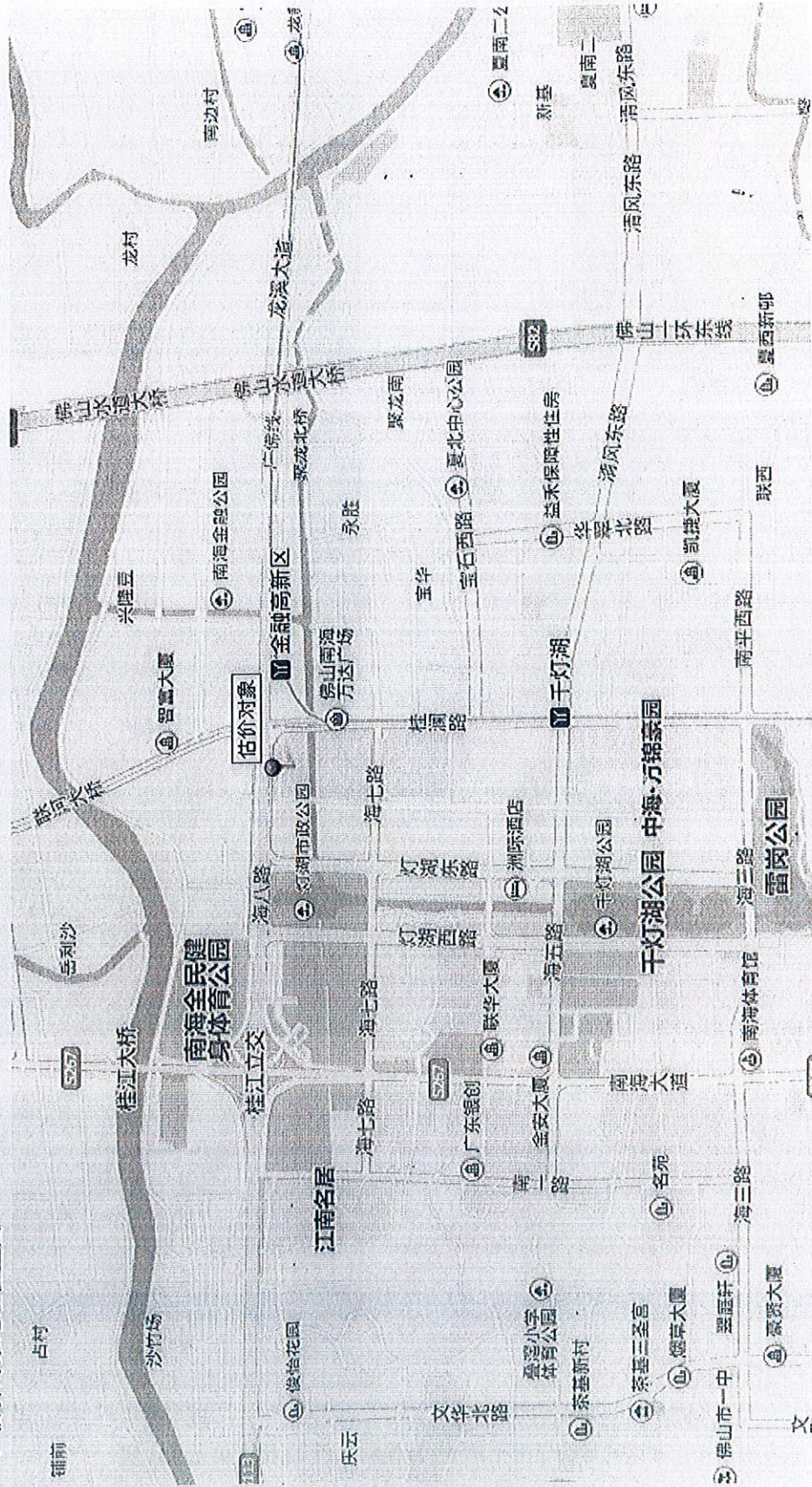
(十三) 估价报告使用期限

本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自报告提交之日起一年（二〇一四年十二月二十九日至二〇一五年十二月二十八日）。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

五、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 《广东省广东省佛山市中级人民法院评估（房产）委托书》
〔（2014）佛中法鉴（评）第138号〕复印件
- (四) 《佛山市（南海区）商品房合同登记查询证明》及相关资料
复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

附件一：估价对象地理位置图



坐落：广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房

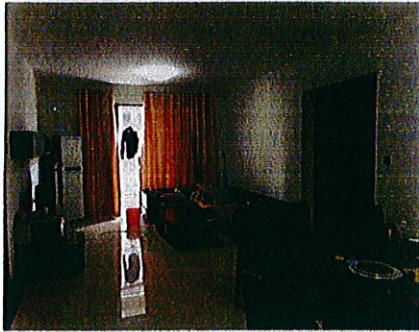
附件二：估价对象现场勘查照片



外立面



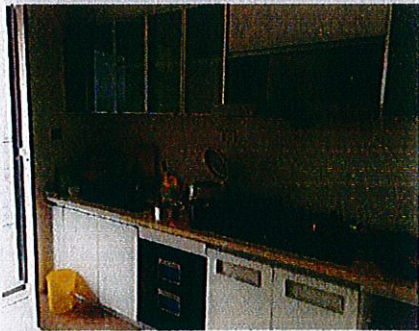
门牌



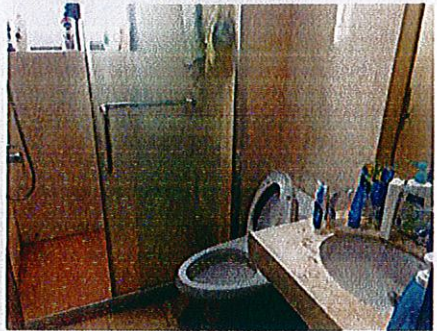
客厅



房间



厨房



卫生间



阳台



景观

坐落：广东省佛山市南海区桂城街道海七路 39 号保利花园 23 栋 1 单元 301 房
权属人：滕月琴
合同编号：20090418365006

广东省佛山市中级人民法院 评估（房产）委托书

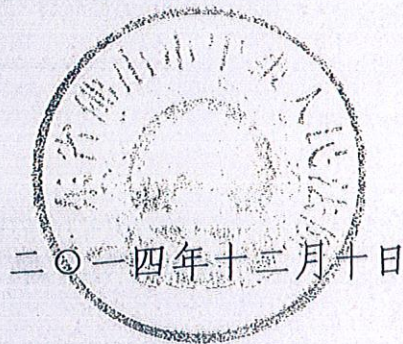
（2014）佛中法鉴（评）字第 138 号
国众联资产评估土地
房地产估价有限公司：

本院在执行（2014）佛中法执字第 704 号案件过程中，
经摇号选定，特委托贵单位对被执行人滕月琴所有的位于佛
山市南海区桂城街道海七路 39 号保利花园 23 栋 1 单元 301
房（房屋唯一码：3430173129309FWN）及所占的国有土地使
用权进行评估。

请贵单位在接到委托书后 15 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。

承办人：郑振康

联系电话：0757-82631209



二〇一四年十二月十日

佛山市(南海区)商品房合同登记查询证明

查询人	佛山中院	身份证件号				
查询目的	其他					
查询条件						
房屋坐落						
合同号	20090418365006					
查询结果						
房屋坐落	广东省佛山市南海区桂城街道海七路39号保利花园23栋1单元301房					
合同基本情况	签订日期	2009-5-23	登记号	F264120	登记时间	2009-6-29
	建筑结构		层数		用途	住宅
	建筑面积	145.14	套内建筑面积	116.01	预售许可证号	南房预字第2009002402号
	出卖人	保利华南实业有限公司			房屋唯一码	3430173129309FWN
	买受人	姓名	身份证件号		占有份额	
		滕月琴	352601197202198565		全部	
	转让变更及注销情况					
	抵押情况	已办理预抵押登记, 抵押权人: 深圳发展银行股份有限公司佛山分行, 证书号: 886094576				
	查封情况	无查封				

注: 本查询结果涂改、复印无效; 本查询不作为权利凭证, 所有资料以实体档案为准。
 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。
 如对查询结果有异议, 可在3个工作日内提出。

打印人: 吴海宏 查询时点: 2014-11-14 10:18:42

佛山市南海区土地档案馆

土地查询结果证明(2014)0911号

佛山市中级人民法院:

贵院的“(2014)佛中法执字第704-5号”调查取证函收悉,经过计算机搜索,截止至2014年11月13日,未有以“滕月琴 身份证号码: 352601197202198565”名义登记的土地使用权登记发证记录。

以上查询结果为计算机信息资料,若与实体档案不一致时,相关信息以实体档案为准。

此复

佛山市南海区土地档案馆
2014年11月14日





企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301103078002

名称 国众资产评估土地房地产估价有限公司

企业类型 有限责任公司

住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1908室

法定代表人 黄西勤

成立日期 二〇〇八年五月廿六日

重要提示

1. 经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
3. 信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关



二〇〇八年五月廿六日



变更（备案）通知书

[2013]第5653590号

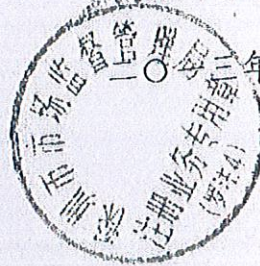
国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

我局已于二〇一三年十月十八日对你企业申请的（企业名称）变更予以核准；对你企业的（ ）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

变更前企业名称： 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

变更后企业名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

深圳市市场监督管理局



二〇一三年十月廿三日

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：国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：黄西勤
(执行合伙人)
住所：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室
营业执照注册号：440301103378033
资质等级：壹级
行政许可决定书号：建住房许(2012)366
证书编号：建房估证字[2012]083 号
有效期限：2015 年 07 月 26 日止



行政许可机关(公章)
2013 年 12 月 27 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. 00056808

姓名 / Full name

张志军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610403198006160013

注册号 / Registration No.

4420070001

执业机构 / Employer

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-1-31

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. 00078414

姓名 / Full name

史晓林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430703197311160052

注册号 / Registration No.

4420110114

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-6-2

持证人签名 / Bearer's signature



