



GREAT STRATEGY
REAL ESTATE CONSULTANCY
REPORT

房地产抵押估价报告

项目名称：佛山市禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房
的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：佛山市中级人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

估价报告编号：深国策评字 B[2015]040004 号

注册房地产估价师：吴丽娟、刘伟祥

估价报告出具日期：2015 年 3 月 26 日

防伪编码：20150400467

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.cn

致估价委托人函

佛山市中级人民法院：

承蒙贵院委托，我对佛山市禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房的住宅房地产市场价值进行评估，估价目的是为委托方拟对委托房地产进行拍卖（或变卖）提供价值参考。我公司估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查看与市场调查，运用市场比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2015 年 3 月 24 日的市场价值为 RMB53.24 万元，大写人民币伍拾叁万贰仟肆佰元整。详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

估价对象	《评估委托书》编号	产权人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
佛山市禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房	(2012)佛中法鉴 (评)字第 66 号	招得津	120.82	4,407	53.24
合 计			120.82	—	53.24

注：评估结果为房地产市场价值，已扣除转让过程中应缴纳的相关交易税费。

深圳市国策房地产土地估价有限公司

法人代表

(注册房地产估价师)

二〇一五年三月二十六日

目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估 价 结 果 报 告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价依据	6
八、估价原则	7
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、估价人员	8
十二、估价作业日期	8
十三、估价报告使用期限	8
估价技术报告	9
一、实物状况描述与分析	9
二、权益状况描述与分析	10
三、区位状况描述与分析	11
四、市场背景描述与分析	13
五、最高最佳使用分析	13
六、估价方法适用性分析	14
七、估价测算过程	14
八、估价结果确定	17
附件	
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象照片	
(三) 现场查勘表	
(四) 产权资料复印件	
(五) 房地产评估机构《营业执照》及《资格证书》复印件	
(六) 房地产估价人员《注册证书》复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、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列示的假设和限制条件的限制。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、我公司注册房地产估价师吴丽娟及估价师助理黄志雄已于2015年3月24日完成了对本估价报告中的估价对象实地查看和拍照，但仅限于对估价对象外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对评估标的物建筑结构和质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。
- 六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 七、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

中国注册房地产估价师	注册证书编号	签 字
吴丽娟	4220090054	吴丽娟
刘伟祥	4420140041	刘伟祥

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《房屋平面图》复印件（见附件），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的地块面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《房屋平面图》记载建筑面积大体相当，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价；

5、本报告以现场查勘日为估价报告的价值时点，即 2015 年 3 月 24 日

（二）未定事项假设

1、本次评估以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

2、本次评估以估价对象在价值时点未设定他项权利为估价假设前提条件，不考虑此项优先受偿款。

3、由于业主不在现场，估价人员无法入室内查勘，无法了解内部装修、结构情况，本次评估暂按普通装修、合理的结构布局进行估价，若与事实不符，应调整估价结果或重新估价，提请报告使用人注意！

（三）背离事实假设

本次估价无此项假设。

（四）不相一致假设

本次估价无此项假设。

（五）依据不足假设

本次估价无此项假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告只为委托方拟对委估房地产进行拍卖（或变卖）提供价值参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）估价结果为房地产市场价格，已扣除转让过程中应缴纳的相关交易税费，未考虑水电费、物管费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。

（四）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（五）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

三、估价报告使用说明

（一）本评估价格为市场价值，即估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易而形成的客观合理价格，委托方应根据最高人民法院相关规定合理使用估价结果。

（二）当事人如对本报告有异议，请在报告出具十日内到法院申请复议，如当事人在约定日期内没有对本报告提出异议以及申请复议，则视为认可本报告。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：佛山市中级人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

单位地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心十六楼 A、B 房

法人代表：骆晓红

工商营业执照注册号：440301102968826

资格等级：一级

资格证书编号：建房估证字[2012]078 号

三、估价目的

估价目的是为委估方拟对委估房地产进行拍卖（或变卖）提供价值参考。

四、估价对象

1、估价对象基本状况

权利人名称	权证号码	房地产坐落	他项权利状况	房屋登记情况				
				建筑面积(m ²)	房屋用途	结构层数	房屋所有权来源	占有房屋份额
招德津	3880648	佛山市禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房	已查封	120.82	住宅	钢筋混凝土结构 11 层	——	全部
				土地登记情况				
				地号(图号)	使用权面积(m ²)	使用权来源	土地用途	终止日期
				——	——	——	——	——

2、估价对象范围

本次估价对象范围为佛山市禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房的住宅房地产（包括房屋所有权、所分摊土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即 2015 年 3 月 24 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型：房地产市场价格。

（二）价值定义

估价对象市场价值是指估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时

点自愿进行交易而形成的客观合理价格。

七、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日修订）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日修订）
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，1999年10月1日起施行，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）
- 5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，1995年10月1日起施行）
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第055号，1990年5月19日起施行）

（二）估价采用的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 2、建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》（2006年3月1日起施行）
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《房屋平面图》复印件

（四）房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场勘查获得的估价对象实况资料
- 2、佛山市房地产市场租售价格调查及有关信息

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

2、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。。

3、最高最佳利用原则

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。

4、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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5、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。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对委估对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究，考虑估价对象所在区域类似房地产交易市场较为活跃，可比交易案例较易取得，因此选取市场比较法求取估价对象价值；此外，估价对象作为住宅，主要用于居住，收益能力不强，其租金收入不能完全体现其市场价值，故不选取收益法进行估价。成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区，对求取估价对象价值适用性较差，因此本次评估不采用成本法进行估价。

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

根据委托方所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查看与市场调查，运用市场比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2015 年 3 月 24 日的市场价值为 RMB53.24 万元，大写人民币伍拾叁万贰仟肆佰元整。详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

估价对象	《评估委托书》编号	产权人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
佛山市禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房	(2012)佛中法鉴(评)字第 66 号	招得津	120.82	4,407	53.24
合 计			120.82	—	53.24

注：评估结果为房地产市场价值，已扣除转让过程中应缴纳的相关交易税费。

十一、估价人员

估价师助理	签 字	
黄志雄	黄志雄	
注册房地产估价师	注册证号	签 字
吴丽娟	4220090054	吴丽娟
刘伟祥	4420140041	刘伟祥

十二、估价作业日期

二〇一五年三月二十四日至二〇一五年三月二十六日

十三、估价报告使用期限

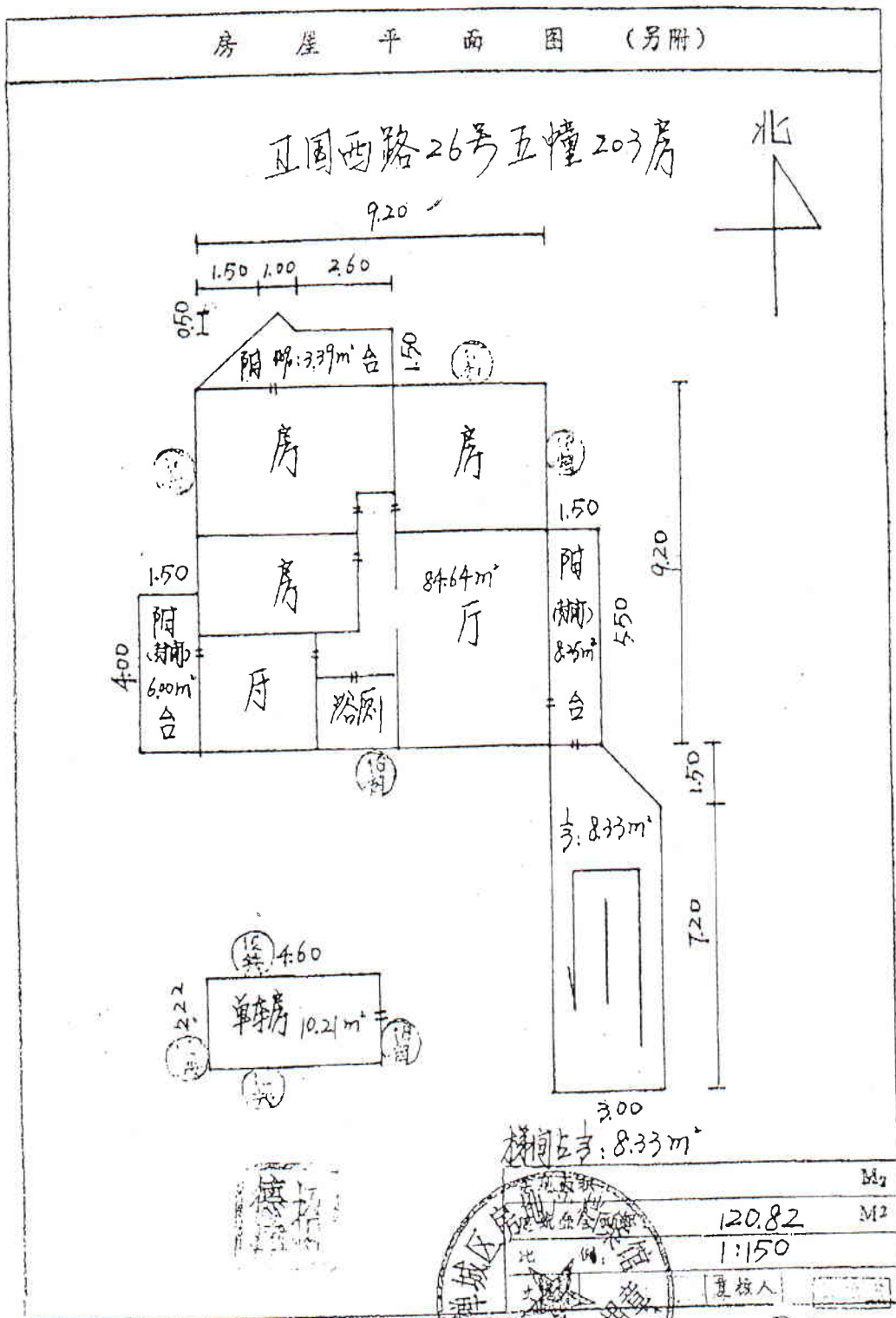
本报告在房地产市场无大波动情况下有效期为一年（自二〇一五年三月二十六日起至二〇一六年三月二十五日止，从报告递交之日起一年内使用有效），若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

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	191306	查询日期	2012-2-10 16:03:23
房屋坐落	卫国西路26号五幢203房		
权利人	招德津		
权证号码	3880648		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	壹拾壹层		
建筑面积	壹佰贰拾点捌贰平方米		
	其中住宅面积	壹佰贰拾点捌贰平方米	
占有份额	全部	登记时间	1993-10-23
有无抵押	无	有无查封	有
备注			

佛山市禅城区房地产档案馆

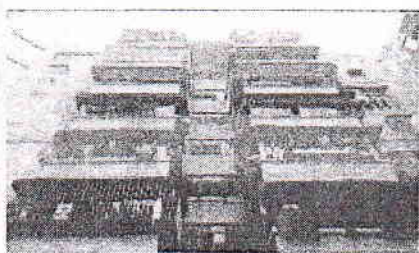


此影印件由我馆提供，供参考。

佛山市禅城区房地产档案馆
2012年10月15日

估价对象照片

地址：佛山市禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房



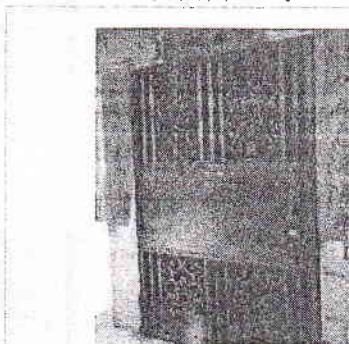
卫国西 26 号



卫国西 26 号



卫国西 26 号



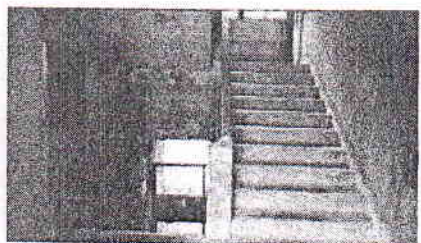
卫国西 26 号



卫国西 26 号



卫国西 26 号



卫国西 26 号

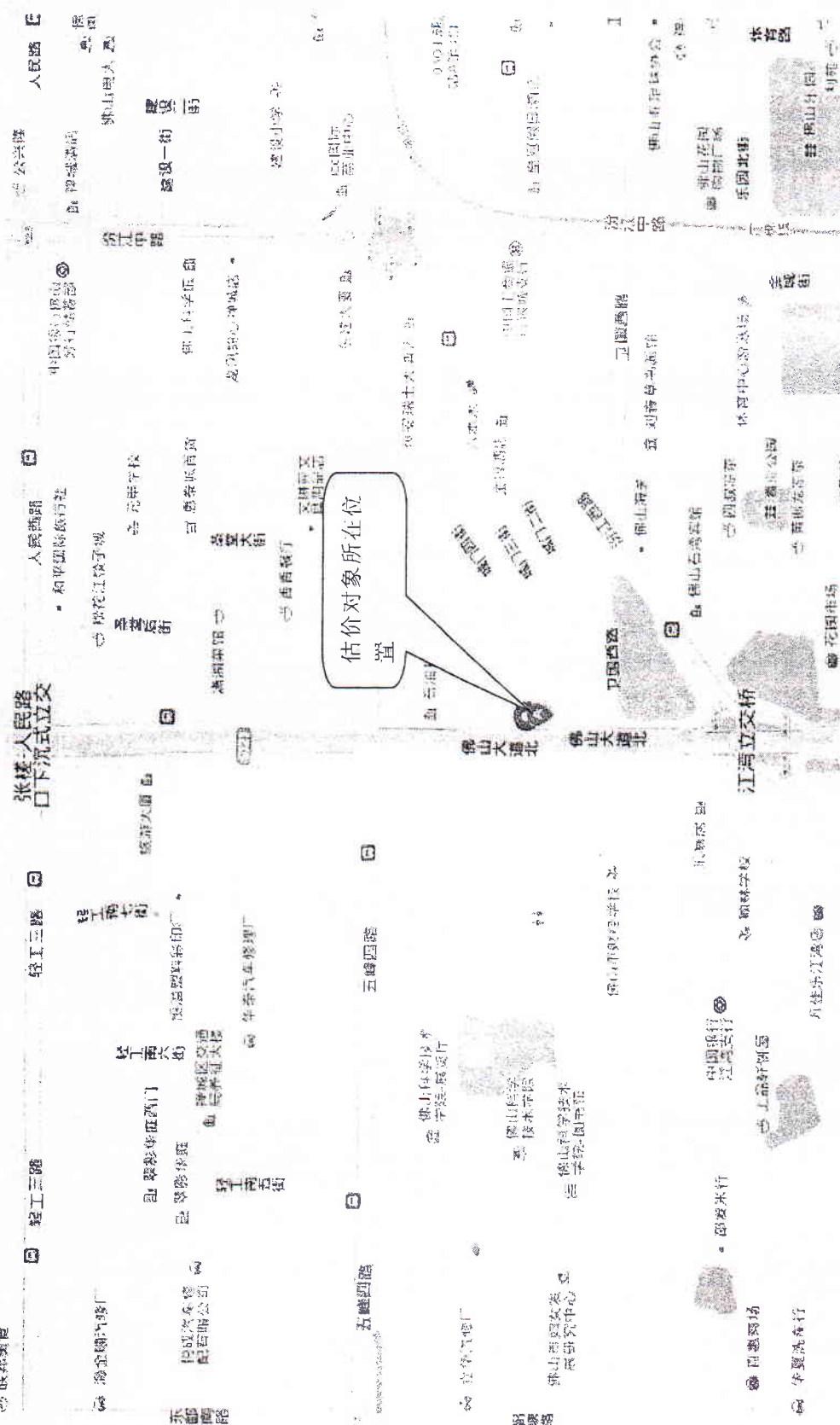


周边路况



周边路况

估价对象位置：佛山市禅城区卫国西路26号五幢203房



广东省佛山市中级人民法院 评估（房产）委托书

（2012）佛中法鉴（评）字第 66 号

深圳市国策房地产土地估价有限公司

本院在执行（2012）佛中法执恢字第 3 号案件过程中，经摇珠选定，特委托贵单位对被执行人招德津所有的 1、位于禅城区南庄镇石南路东村段（权证号码：3249494）；2、位于禅城区南庄镇溶洲乡季华村（权证号码：3766960、3766961）；3、位于禅城区卫国西路 26 号五幢 203 房（权证号码：3880648）进行评估。

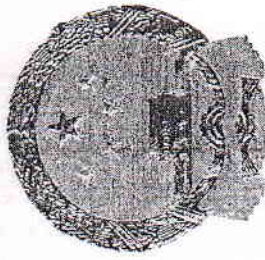
请贵单位在接到委托书后 15 日内完成上述标的物的评估工作，具体事项请与案件承办人联系。

承办人：方敏

联系电话：0757-82630866

二〇一二年十二月九日





企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301102968826

名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司
企业类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房
法定代表人 骆晓红
成立日期 一九九五年九月廿九日

- 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、法规规定应当经批准的项目，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. 信息公示：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可在担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信用信息公示平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关



二〇一三年三月廿七日



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

深圳市国策房地产土地估价有限公司

骆晓红

深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B
房

440301102968826

一级

建住房许(2012)361

建房估证字[2012]078号

2012年8月27日至2015年8月26日

行政许可机关(公章)

二〇一二年八月三日

机构名称:

法定代表人:
(执行合伙人)

住所:

营业执照注册号:

资质等级:

行政许可决定书号:

证书编号:

有效期:

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. 00006100

姓名 / Full name

吴丽娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420104198101071648

注册号 / Registration No.

4220090054

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司
佛山分公司

有效期至 / Date of expiry

2016-4-9

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.



发证机关

No. 00082182

姓名 / Full name

刘伟祥

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441421198512165515

注册号 / Registration No.

4420140041

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司
佛山分公司

有效期至 / Date of expiry

2017-7-23

持证人签名 / Bearer's signature

