

房地产估价报告

估价项目名称：位于佛山市禅城区湖景路 8 号 2 区十四座的房地产市场价值评估

估价委托人：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：二〇一五年五月十四日至二〇一五年六月十五日

估价报告编号：佛公房估字[2015]第 114 号



目 录

致估价委托方函	2
注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
一、估价的假设条件	4
二、估价的限制条件	4
三、其他需要说明的事项	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象及其范围	7
五、估价时点及其确定理由	9
六、价值定义	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、估价作业日期	11
十二、估价报告应用的有效期	11
十三、估价人员	11
附 件	12
一、《广东省佛山市禅城区人民法院函》复印件	12
二、估价对象位置图	12
三、估价对象现场照片	12
四、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件以及估价人员在佛山市禅城区国土城建与水务局网站查询到的信息资料复印件	12
五、估价机构营业执照复印件	12
六、估价机构资格证书复印件	12
七、房地产估价人员资格证书复印件	12

致估价委托方函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我对位于佛山市禅城区湖景路8号2区十四座的房地产进行了评估。根据贵院提供的《禅城区房地产登记信息查询结果》复印件复印件，估价对象的房地产状况详见表1：

表1：

房屋座落	权利人	权利证号	房屋用途	面积 (m ²)	建筑结构及层数	登记时间	备注
佛山市禅城区湖景路8号2区十四座	何巾连、杨映荷	0100073371	住宅	834.36 (建筑)	钢混3层	2011-6-28	已抵押，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，采用市场比较法进行评估，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，评估得出估价对象于2015年6月2日正常房地产市场价格：

建筑面积：834.36平方米，

房地产单价：39,045元/平方米，

房地产总价：3257.76万元（大写：人民币叁仟贰佰伍拾柒万柒仟陆佰元整）。

佛山市公信房地产土地估价有限公司

法定代表人：




二〇一五年六月十五日

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6月2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，依据委托人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、本次估价以委托人提供的资料为基础进行估价，委托人应对其所提供的资料的真实性、合法性、有效性、完整性负责。如由于委托人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，已按规定支付完有关税费。

二、估价的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在估价时点的正常市场价值，该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、本次依据委托人提供的《禅城区房地产登记信息查询结果》复印件的记载内容确定估价对象的权属情况和建筑面积，房屋权利人为何巾连、杨映荷共同所有，其中产权比例为：杨映荷占 1/100、何巾连占 99/100，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人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 6 月 15 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、本报告估价结果已包含土地使用权价值和房屋产权价值，但未考虑未来交易（转让）时应缴纳的各种非正常承担的税费对价格的影响。

3、根据委托方提供的《广东省佛山市禅城区人民法院协助执行通知书》复印件及《广东省佛山市禅城区人民法院送达回证》复印件，估价对象已设立抵押登记；估价对象已查封，查封单位为佛山市禅城区人民法院，何巾连名下份额属于轮候查封，杨映荷名下份额查封期限为2014年4月10日-2016年4月9日，本次评估未考虑上述因素对评估结果的影响，在此提醒委托方及报告使用人注意，并在处置估价对象时处理好各方利益关系，以免造成纠纷。

4、如对估价对象进行拍卖等短期强制变现处分，受交易信息无法充分传播、交易时间相对较短和交易价款需短时间支付等因素影响，实际变现价格很可能会低于公开市场价值。

5、根据估价人员在佛山市禅城区国土城建与水务局网站查询到的资料，估价对象所在共用宗地的土地用途为住宅和商业，所在小区为高档住宅小区，估价对象房屋实际用途为住宅，本次评估根据合法原则和最有效使用原则，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。

另，佛山市禅城区国土城建和水务局网站公布的数据显示，待估宗地原所在共用宗地的土地使用权类型为国有土地出让，土地证号为：佛府国用（2005）第06000633426号，商业用途的终止使用日期为2045年11月

25日，住宅用途的终止使用日期为2075年11月25日，以此推断，估价对象的剩余使用年限约为60.5年。

6、估价人员在2015年6月2日对估价对象进行现场踏勘，由于估价对象的业主未达到现场，故估价人员未能进入房屋内部查勘，估价人员仅在估价对象的外围踏勘，估价人员现场咨询物业管理了解到，估价对象已空置较长一段时间。同时，经咨询经办法官的意见，本次评估设定估价对象的房屋内部为普通装修，并出具相应的价格，设定情况与实际情况可能有差异，在此提醒委托方及报告使用人注意，并在公开拍卖估价对象时将上述情况告知竞买人。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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、估价委托人

委托人：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

为委托方广东省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湖景路8号2区十四座，所在小区临湖景路、彩虹路、亚艺一街、亚艺三街，所在区域路网较密集，交通便捷。估价对象距区级商服中心尚有一定距离，生活便利度较优；估价对象距离银行、市场、公交站、学校、电信等较近，公共服务设施完备度较高；估价对象位于高档别墅区，基础设施开发程度达到六通，基础设施配套设施

完善度较好；区域规划、治安情况较优；自然环境景观、人文、社会环境优；人口密度较低。

2、权益状况

(1) 房产登记状况

根据委托方提供的《禅城区房地产登记信息查询结果》复印件，估价对象的房产登记情况详见表2：

表2

房屋座落	权利人	权利证号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	建筑结构 及层数	备注
佛山市禅城区湖景路8号2区十四座	何巾连、杨映荷	0100073371	住宅	834.36	钢混3层	已抵押，已查封

(2) 土地登记状况

根据委估价人员在佛山市禅城区国土城建与水务局网站查询到的资料，估价对象的土地登记情况详见如下表：

表3

原所在共用宗地的土地使用证号	原所在共用宗地的地号	原所在共用宗地的土地权属性质	原所在共用宗地的使用权类型	土地用途	土地使用终止日期
佛府国用(2005)第06000633426号	050027040449	国有	出让	住宅	2075-11-25

3、实物状况

(1) 建筑物状况

估价对象位于佛山市禅城区湖景路8号2区十四座，建筑结构为钢混，共3层，估价对象属于独栋别墅，建筑面积为834.36平方米。估价人员于2015年6月2日对估价对象进行查勘，所在建筑物的外墙贴方形石头砖，安装铝合金玻璃窗；入院门为铁门，有独立花园，内有水池及水池边的简单石头堆砌，估价对象已闲置一段时间，花园内比较多的杂草；估价

对象入户门为木门，由于业主不在现场，故无法进入估价对象内部查勘，估价人员现场咨询物业管理了解到，估价对象已空置较长一段时间。经与经办法官的商议，本次评估设定估价对象的室内装修为普通装修。建筑物的建筑耐用年限为60年，估价对象约建成于2007年，故剩余年限为52年，综合考虑估价对象的实际情况，本次评估以根据直线折旧法为基础结合现场打分法，取建筑物的成新率为76%。

（2）土地状况

估价对象所在大楼四至：东面临小区道路，西面临亚艺三街，南面临2区13座，北面临2区15座。地质状况承载力较好，形状较规则，地势平坦，土地开发程度为宗地外“六通”，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人要求，以现场查勘日为估价时点，即估价时点为2015年6月2日。

六、价值定义

本次估价报告出具的价值，是指估价对象用途为住宅，土地使用权类型为出让，剩余土地使用时间为60.5年，于估价时点为2015年6月2日的市场状况和现状及设定装修条件下的房地产市场价格，但不考虑抵押及查封对估值的影响。

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、《中华人民共和国物权法》。
- 4、《房地产估价规范》（国家标准 GB / T50291-1999）。
- 5、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB / T50899-2013）。

- 6、委托方提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件。
- 7、估价人员实地查勘所得的资料。
- 8、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。
- 9、当地近期房地产市场交易资料。

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的房地产市场的调查、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。

估价对象位于天湖郦都小区内，经调查，区域内有大量住宅，且房地产市场较为活跃，可以找到合适的交易案例，故采用市场比较法进行评估。

市场比较法

市场比较法：将估价对象与在估价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。

比准价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易类型修正 × 交易日期修正 × 使用年限修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

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，采用市场比较法进行评估，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，评估得出估价对象于2015年6月2日正常房地产市场价格：

建筑面积：834.36平方米，

房地产单价：39,045元/平方米，

房地产总价：3257.76万元（大写：人民币叁仟贰佰伍拾柒万柒仟陆佰元整）。

十一、估价作业日期

2015年5月14日至2015年6月15日。

十二、估价报告应用的有效期

2015年6月15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

签 名



附 件

- 一、《广东省佛山市禅城区人民法院函》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象现场照片
- 四、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件以及估价人员在佛山市禅城区国土城建与水务局网站查询到的信息资料复印件
- 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)

广东省佛山市禅城区人民法院 函

佛山市公信房地产土地估价有限公司：

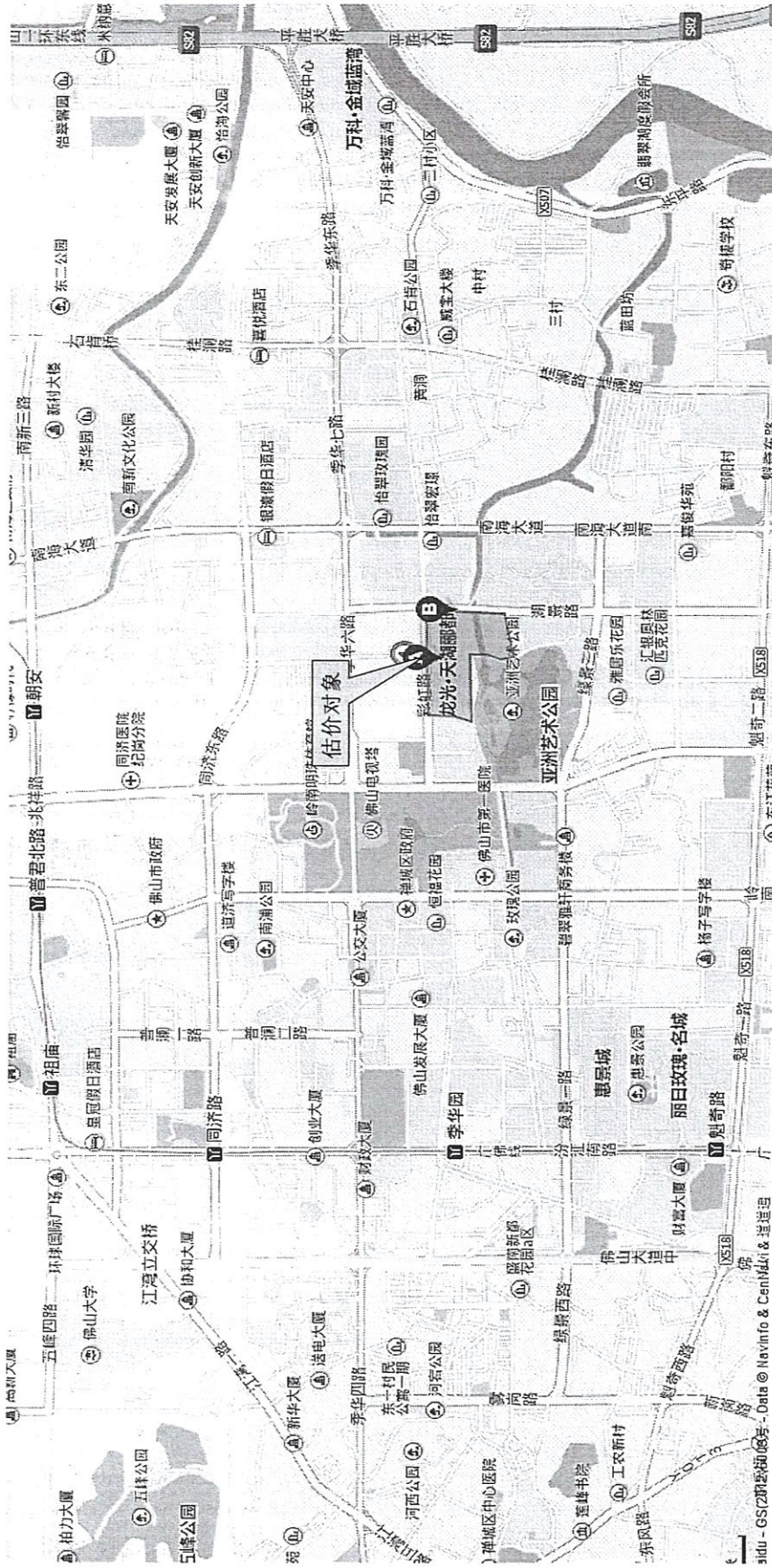
关于本院于2014年8月7日委托你对（2014）佛城法执字第1903号案中的标的物广东省佛山市禅城区湖景路8号2区十四座房产进行评估，你司评估得出估价对象于2014年8月15日正常房地产市场价值为4136.01万元，本案申请执行人交通银行股份有限公司佛山分行于2014年8月28日以评估价值过高向本院提出评估异议，本院向你司送达该评估异议，你司于2014年9月12日答复称该标的评估结果是合理的市场价值。本院经过两次降价，三次拍卖，一次变卖程序后，该标的仍未能成交。现本院决定由你将该标的重新进行评估。

特此函告。



二〇一四年五月十四日

附件二 估价对象位置示意图



附件三 估价对象现场相片



估价对象所在大楼外立面



估价对象东面入户大门



估价对象西面入户大门



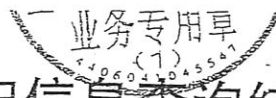
估价对象负一层



估价对象院子



估价对象小区道路



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	345573	查询日期	2014-5-8 15:47:12
房屋坐落	禅城区湖景路8号2区十四座		
被限制人	何巾连, 杨映荷		
限制单位	佛山市禅城区人民法院		
限制面积			
限制文号	(2014)佛城法民三初字第461号		
限制起始时间	2014-3-18	限制终止时间	2016-3-17
备注	仅查封何巾连名下份额。		



佛山市禅城区房地产档案馆

2014-5-8

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	368809	查询日期	2014-7-28 15:04:09
房屋坐落	禅城区湖景路8号2区十四座		
权利人	何巾连、杨映荷		
权证号码	0100073371		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	叁层		
建筑面积	捌佰叁拾肆点叁陆平方米		
	其中住宅面积	捌佰叁拾肆点叁陆平方米	
占有份额	全部	登记时间	2011-6-28
有无抵押	有	有无查封	有
备注	产权比例：杨映荷占1/100、何巾连占99/100。		



佛山市禅城区房地产管理局

项目详细信息

你现在的位置: 首页 -> 项目查询 -> 项目详细信息

预售许可情况:

- 预售许可情况
- 国土使用权及规划许可情况
- 楼盘总体情况
- 户型图
- 地理位置图
- 楼盘鸟瞰图
- 销售说明
- 商品房销售价目表

预售许可证编号	2007005901			
开发企业名称	佛山市龙光房地产有限公司	开发资质证书号	粤房开证字第0130F51号	
项目名称	天湖郿都二期	项目坐落	禅城区湖景路8号2区十三座至十七座	
预售房屋建筑面积	4175.72	土地使用证号及用途	佛府国用(2005)第06000633426号/住宅用地,商业	
其中	住宅	4175.72 平方米 5 套	预售房屋栋号及层数	十六座/4、十七座/4、十三座/4、十四座/4、十五座/4
	商业用房	0 平方米 0 套	发证时各栋已建层数	十六座/4、十七座/4、十三座/4、十四座/4、十五座/4
	其他	0 平方米 0 套		
预售款专用帐户开户银行	中国工商银行股份有限公司佛山分行	预售款专用帐户	2013021019200084823	
预售房预售许可证有效期	2007年12月27日 到 2009年12月27日			
发证日期	2007年12月27日	监督投诉电话	0757-83876229	
销售地址	佛山市禅城区湖景路8号1区41座	销售电话	83786188	

幢信息:

幢号(楼号)	批准销售套数	已售套数	可售套数	竣工日期	签约撤消次数	用途和平均价格	楼房表
十六座	1	1	0	2007-05-31	0	进入>>	进入>>
十七座	1	1	0	2007-05-31	0	进入>>	进入>>
十五座	1	1	0	2007-05-31	0	进入>>	进入>>
十四座	1	1	0	2007-05-31	4	进入>>	进入>>
十三座	1	1	0	2007-05-31	2	进入>>	进入>>

项目详细信息

你现在的位置: 首页 -> 项目查询 -> 项目详细信息

国土使用权及规划许可情况: <1/1>

- 预售许可情况
- 国土使用权及规划许可情况
- 楼盘总体情况
- 户型图
- 地理位置图
- 楼盘鸟瞰图
- 销售说明
- 商品房销售价目表

土地证件	土地使用权证书	土地证号	佛府国用(2005)第06000633426号
使用权	出让	地号	060027040449
座落	佛山市禅城区调调湖东北角、湖景路西侧(二期地块)		
用途信息	用途:住宅用地,年限:70,终止日期:2075年11月25日;用途:商业,年限:40,终止日期:2045年11月25日		
土地抵押信息	无		
规划许可	证号:佛规(禅)工证[2005]J176号,,规划面积:4133.5		
施工许可	证号:440601200601251001		

幢信息:

幢号(楼号)	批准销售套数	已售套数	可售套数	竣工日期	签约撤消次数	用途和平均价格	楼房表
十六座	1	1	0	2007-05-31	0	进入>>	进入>>
十七座	1	1	0	2007-05-31	0	进入>>	进入>>
十五座	1	1	0	2007-05-31	0	进入>>	进入>>
十四座	1	1	0	2007-05-31	4	进入>>	进入>>
十三座	1	1	0	2007-05-31	2	进入>>	进入>>



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。)

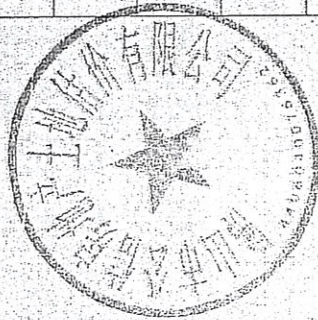


登记机关



21

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)
2017年09月12日

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	粤房估证字武1300055-1/1
有效期限	2017年09月12日止