

房地产估价报告

估价项目名称：位于广东省佛山市南海区大沥镇广佛路横江段 28 号银
丰花园 42 座 501 房的房地产市场价格价值评估

估价委托人：广东省佛山市中级人民法院

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 郑新 何建欣

估价作业日期：二〇一四年十一月二十五日至二〇一五年五月六日

估价报告编号：佛公房估字[2015]第 081 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限.....	12
十三、估价人员.....	12
附 件.....	13
一、《广东省佛山市中级人民法院评估（房产）委托书》复印件.....	13
二、估价对象位置图.....	13
三、估价对象现场照片.....	13
四、《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》、《佛山市南海区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》复印件.....	13
五、估价机构营业执照复印件.....	13
六、估价机构资格证书复印件.....	13
七、房地产估价人员资格证书复印件.....	13

致估价委托方函

广东省佛山市中级人民法院：

承蒙委托，我对广东省佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房的房地产进行了评估。根据贵院提供的《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》、《佛山市南海区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》复印件，估价对象的房地产状况详见表1：

表1

房屋坐落	权利人	房产证号	房产类型	建筑面积 (m ²)	份额比例	抵押权人	备注
广东省佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房	梁锦才	02002617 14	住宅	89.43	单独所有	中国建设银行股份有限公司佛山分行	已抵押

在整个估价过程中，估价人员根据估价目的（为委托方广东省佛山市中级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及使用和维护情况，对房地产选取市场比较法进行估价，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2014年12月5日的正常房地产市场价值：

建筑面积：89.43平方米；

房地产单价：8,626元/平方米；

房地产总价：77.14万元。（大写：人民币柒拾柒万壹仟肆佰元整）

佛山市公信房地产土地估价有限公司

法定代表人： 

二〇一五年五月六日

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2014年12月5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》(G2/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



郑新

4420050019



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、估价对象的权属情况和评估面积依据委托方提供的《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》、《佛山市南海区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》复印件上记载内容确定，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，价格也应做相应的调整。

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5月6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《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》复印件，估价对象已办理抵押，抵押权人为中国建设银行佛山分行，本次评估根据评估目的，不考虑估价对象存在抵押对价格的影响，在此提醒报告使用人注意，并在处置估价对象时处理好各方关系，以免产生纠纷。

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、根据委托方提供的《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》、《佛山市南海区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》复印件的记载内容及估价人员现场踏勘了解的信息，估价对象的房屋登记用途为住宅，估价对象的房地产实际用途为住宅，经现场踏勘，估价对象所在小区属于住宅区，本次评估根据评估目的、合法原则以及最有效使用原则，设定估价对象的用途为住宅，另，估价对象的产权证号为国用（2011）0710543，土地权属类别为国有土地使用权，所在宗地共用面积为43141. m²，土地使用期限至2074年8月26日止，剩余土地使用年限约为59.9年，本次评估以此为依据出具相应的价格。

6、估价人员在经办法官的指引下对估价对象进行现场踏勘，但由于未能进入室内，故只在估价对象的外围进行踏勘，可以看到估价对象的入户大门为不锈钢门和木门，公共走廊楼地面为瓷砖地面。根据现场询问法官

的相关意见，设定估价对象的室内为普通装修，并依此为依据对估价对象作评估，如估价对象的实际情况与设定情况不一致，价格应作相应的调整，在此提醒报告使用人注意。

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：广东省佛山市中级人民法院

地址：广东省佛山市禅城区魁奇二路51号

邮政编码：528200

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中级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

估价对象位于广东省佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房，所在区域路网较为密集，区域交通便捷程度较优。估价对象距离学校、农贸市场、银行等有一定距离，生活便利度一般，公共服务设

施完备度一般；估价对象周边商业门市数量较多，商业繁华度较高；估价对象所在小区的基础设施开发程度达到六通，基础设施配套设施完善度较优；区域规划、人口密度较高；人文社会环境、治安状况一般。

2、权益状况

(1) 房产登记状况

根据委托方提供的《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》复印件，估价对象的房产登记状况如表 2：

表 2

房屋座落	权利人	房产证号	房屋类型	建筑面积 (m ²)	所在大楼的建筑结构及层数	所在层数	抵押权人	备注
佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房	梁锦才	0200261714	住宅	89.43	钢混结构11层	5层	中国建设银行股份有限公司佛山分行	已抵押

(2) 土地登记状况

根据委托方提供的《佛山市南海区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》复印件，产权证号为国用（2011）0710543，估价对象所在土地为共用宗地，地号为440605007025GB00081，共用宗地使用权面积为43141.5平方米，土地权属性质为国有土地使用权，土地终止日期为2074年8月26日。

3、实物状况

(1) 建筑物状况

估价对象位于广东省佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房，所在大楼建筑结构为钢筋混凝土结构，共11层，估价对象位于第5层，建筑面积为89.43平方米。估价人员于2014年12月5日对估价对象进行查勘，所在建筑物的外墙贴条形小瓷片，入楼大门为落地玻璃防盗门，入户大门为不锈钢门和木门，安装铝合金玻璃窗。房屋为南北向，

一层4户，有2部电梯，一个走火梯。走火楼梯地面为水泥硬质地面，墙面、天花批荡刮塑，安装铁扶手。公共走廊部分：地面铺抛光砖，墙面瓷砖到顶，简易石膏天花。由于产权人不在现场，经办法官也没有门钥匙，所以评估人员未能进入室内踏勘，经现场咨询法官的意见，本次评估设定估价对象的室内为普通装修，并以此为依据进行评估。建筑物的建筑耐用年限为60年，估价对象约建成于2008年，剩余建筑耐用年限为54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90%。

（2）土地状况

估价对象所在大楼四至：东面临银丰花园43座，南、西面临小区花园，北面小区外道路。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”，宗地地上建有住宅楼。

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2014年12月5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，土地使用权类型为出让，土地剩余使用年限为59.9年，于估价时点为2014年12月5日的市场状况和现状及设定装修条件下的房地产市场价值，不考虑抵押对价值的影响。

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、《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）；
- 7、委托方提供的《佛山市南海区国土城建和水务局（国土）查询结果信息一览表》复印件及《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》复印件。
- 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。

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。

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，结合估价人员对南海区大沥镇房地产市场的调查、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。

估价对象位于佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园内，区域内有大量的住宅，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（为委托方广东省佛山市中级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及使用和维护情况，对房地产选取市场比较法进行估价，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2014年12月5日的正常房地产市场价值：

建筑面积：89.43平方米；

房地产单价：8,626元/平方米；

房地产总价：77.14万元。（大写：人民币柒拾柒万壹仟肆佰元整）

十一、估价作业日期

2014年11月25日至2015年5月6日。

十二、估价报告应用的有效期

2015年5月6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
郑新	4420050019



名



附 件

- 一、《广东省佛山市中级人民法院评估（房产）委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象现场照片
- 四、《佛山市南海区国土城建和水务局（房管）查询结果信息一览表》、
《佛山市南海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）

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128号

佛山市公信房地产土地估价有限公司 :

本院在执行(2014)佛中法执字第672号案件过程中,经摇号选定,特委托贵单位对被执行人梁锦才所有的位于佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房(产权证号:0200261714)及相应的土地使用权[国用(2011)0710543]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。

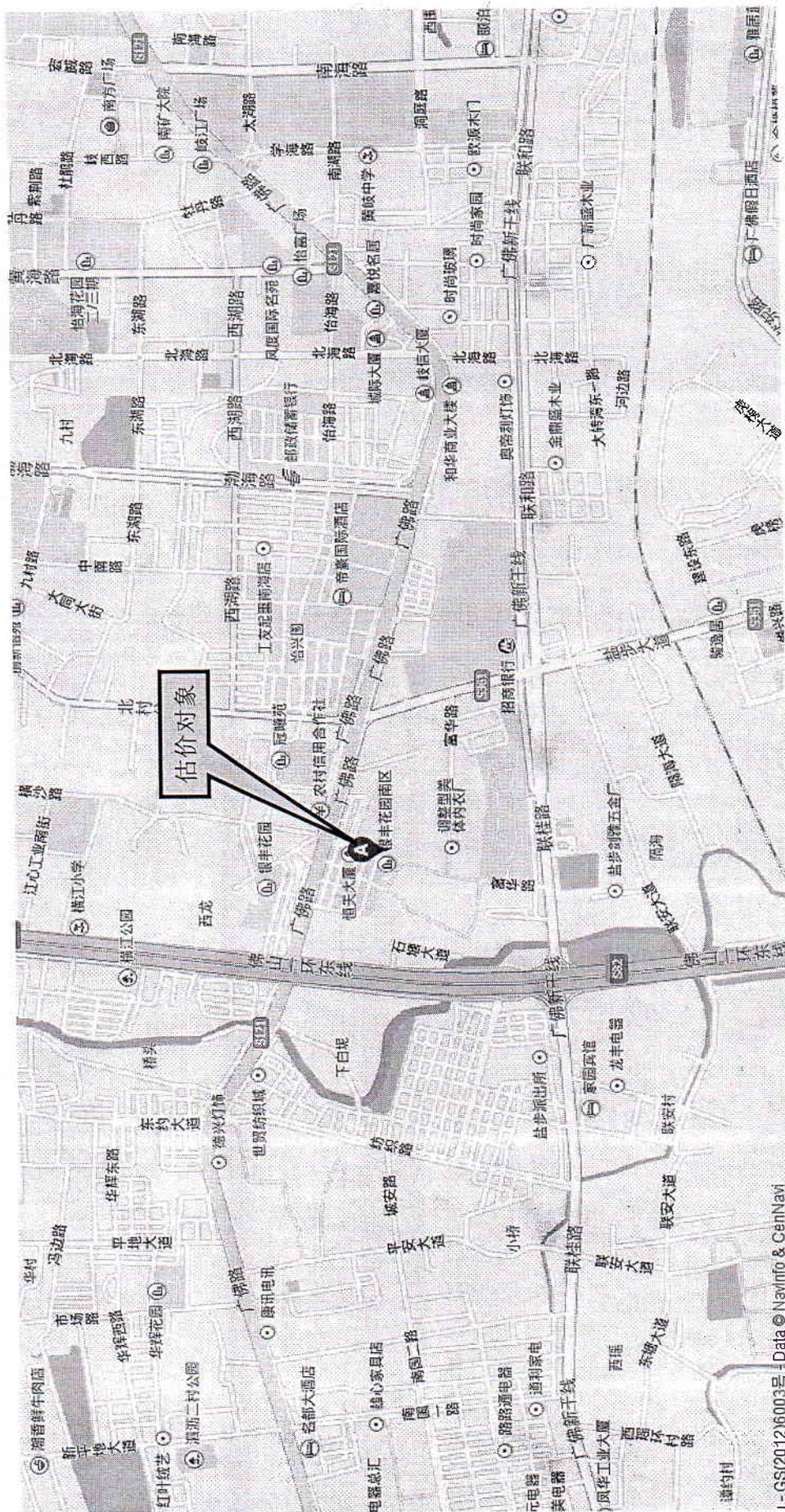
承办人:郑振康

联系电话:0757-82631209



二〇一四年十一月二十五日

附件二 估价对象位置示意图



附件三 估价对象现场相片



估价对象入户大门



估价对象所在大楼走火楼梯



估价对象所在大楼公共走廊



估价对象所在小区出入口



估价对象所在大楼外立面



估价对象小区环境

佛山市南海区国土城建和水务局(房管) 查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2014)佛中法执字第672号	查询对象	梁锦才
证件类型	身份证	证件号码	441230197510196036
承办人	蒋雯	书记员	刘洋

房产坐落	佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房		
房产证号	0200261714		
地号			
面积	89.43	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	单独所有
交易登记时间	2011/8/3 15:03:43	反馈人	杜健平
		反馈录入日期	2014/10/16 11:07:06
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
	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	700200.00			

制表单位：佛山市南海区国土城建和水务局(房管)

制表时间：2014/10/16 11:35:09

佛山市南海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)佛中法执字第672号	查询对象	梁锦才
证件类型	身份证	证件号码	441230197510196036
承办人	蒋雯	书记员	刘洋

产权证号	国用(2011)0710543	土地面积	43141.5	权属类别	国有土地使用权
国土资源地址 或权属说明	佛山市南海区大沥镇广佛路横江段28号银丰花园42座501房			份额比例	
共有情况		成交登记价格		成交登记时间	
权利人	梁锦才	地号	440605007025GB00081		
独用面积	43141.5	分摊面积		终止日期	2074/08/26 00:00:00
使用权人 登记卡续表	使用权人登记卡信息表				
反馈人	欧佩琼		反馈录入日期	2014/10/16 08:50:30	
备注					

控制信息	无
------	---

制表单位：佛山市南海区国土城建和水务局(国土)

制表时间：2014/10/16 10:25:11

企业法人营业执照

(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

住所 佛山市禅城区绿景二路38号碧翠轩五座206

法定代表人姓名 饶秋芳

注册资本 人民币壹佰万元

实收资本 人民币壹佰万元

公司类型 有限责任公司

经营范围 房地产价格评估(凭有效的资格证明经营), 土地评估(凭有效的资质证书经营), 土地评估咨询。



须知

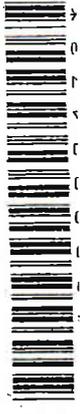
1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

年度检验情况

佛山市禅城区工商分局 2010年度 年检(3)	佛山市禅城区工商分局 2011年度 年检(3)	佛山市禅城区工商分局 2012年度 年检(3)
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

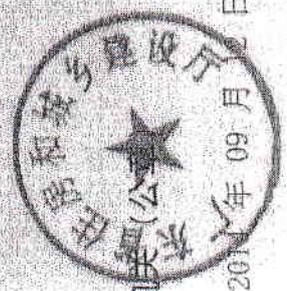
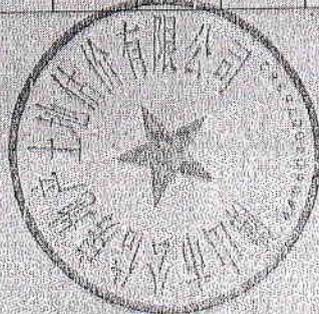
成立日期 二〇〇四年七月二十八日

营业期限 至 长期



二〇一〇

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	粤房估证字贰1300055-1/1
有效期限	2017年09月12日止

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. 00063198

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

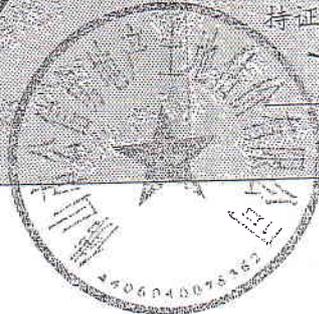
执业机构 / Employer

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



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. 00081286

86



姓名 / Full name

郑新

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370802197111058927

注册号 / Registration No.

4420050019

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

2017-7-16

持证人签名 / Bearer's signature

郑新

