

## 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：佛山市禅城区人民法院委托的位于佛山市南海区桂城街叠南社区洙泗 20 号房地产拍卖项目的价格评估

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

房地产估价机构：佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

估价人员：王映凑、林咏华

价值时点：二〇一五年六月四日

估价作业日期：二〇一五年六月四日日至二〇一五年七月七日

估价报告编号：佛鸿房评字[2015]第 0704 号

- 1、《房地产估价结果一览表》
- 2、估价对象现场照片
- 3、佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书（复印件）
- 4、估价委托人提供的由佛山市南海区国土城建和水务局出具的《佛山市（南海区）房产查询证明》及《佛山市南海区国土城建和水务局关于佛山市禅城区人民法院（2014）佛城法执字第 2763 号-1 函的复函》（复印件）
- 5、佛山市鸿科土地房地产评估有限公司营业执照（复印件）
- 6、佛山市鸿科土地房地产评估有限公司房地产评估资质证书（复印件）
- 7、中国注册房地产估价师资格证书（复印件）

## 二、估价师声明

我司接受佛山市禅城区人民法院的委托，对委托评估的房地产进行了评估，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》的有关规定，在此郑重声明：

1、特别提请本报告使用者注意，本次评估的估价结果已包含建筑物及相应的集体土地使用权的价值。其中，土地使用权价值已扣除集体土地转让时应补交的相应的土地出让金（具体数额应以国土部门最终核实为准）。

2、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

3、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。

4、我们与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。

5、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。

6、我们已于二〇一五年六月四日对估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。由于估价人员对评估标的物的查勘限于标的物的外观和使用状况，所以，我们不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，亦不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

8、本报告估价所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实性负责。

9、委估对象的建筑面积、土地面积、用途、权属状况等以估价

### 三、估价假设和限制条件

#### (一) 估价假设条件

产权人合法取得房地产权证，并按房地产权证确定的用途合法使用并保持现状，估价对象未设定其他权益。

本报告未考虑估价对象设定抵押、担保等他项权利、权属人负债等因素对估价结果的影响。

#### (二) 估价限制条件

1、本次估价按既定的估价目的提供给估价委托人使用，即为估价委托人拟确定委估房地产拍卖底价提供参考。若改变估价目的及使用条件需向本公司咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

2、按照有关规定，估价报告结果在市场未发生重大变化的情况下，自估价报告出具之日起一年内有效。

3、本估价报告的附件为本估价报告的组成部分，与正文具有同等法律效力。

4、本报告的估价结果已考虑特殊变现方式和时间的影响。

5、本估价报告中的估价对象如发生转让，其应向国家缴纳的税金和有关费用，未作特殊考虑，但已扣除集体土地转让时应补交的相应的土地出让金（具体数额应以国土部门最终核实为准）。

6、未经本公司书面同意，本报告的全部或部分均不得向估价委托人及其上级主管部门、估价报告审查部门之外的单位和个人提供本报告，报告书的全部或部分内容亦不得见诸于任何公开媒体。

平方米。估价对象权属清楚，于估价时点未设置抵押权等其他项权。

## (2) 房屋建筑物状况

估价对象所在房屋建筑物为混合结构三层的楼房，建筑物高度约为10米。估价对象为整幢楼房，建筑面积为217.59平方米，现作为住宅使用。根据评估人员现场查勘，估价对象房屋建筑物维护保养一般，成新率约为48%。装饰(修)情况：

门窗：窗为铝合金窗、大门为不锈钢防盗门，室内为夹板门

外墙：刷水石子（部分贴马赛克）

地面：铺地板砖

内墙及天花：洗手间及厨房内墙墙身部分贴瓷片，天花扫乳胶漆

建筑物外观质量：一般

公共配套设施完备程度：一般

## (3) 周边环境及配套

估价对象是位于佛山市南海区桂城街叠南社区洙泗20号的房地产。估价对象所处位置邻近叠滘路，区域内道路较窄，交通便利度一般。周边多为自建住宅，公共设施完善度一般，综合居住环境一般。

## (四) 估价目的：

为估价委托人拟确定委估房地产拍卖底价提供参考。

## (五) 价值时点：

根据估价委托人要求，价值时点为二〇一五年六月四日。

## (六) 价值类型：

是指估价对象在估价时点以确定房地产拍卖底价为目的所表现的公开拍卖市场的快速变现价值。

## (七) 估价依据：

1、《中华人民共和国房地产管理法》；

关于佛山市禅城区人民法院（2014）佛城法执字第2763号-1函的复函》；

15、估价人员实地踏勘、调查、收集的资料。

#### （八）估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则；
- 2、合法原则；
- 3、价值时点原则；
- 4、替代原则；
- 5、最高最佳利用原则；
- 6、谨慎原则。

#### （九）估价方法：

估价对象是房地产权属人黎兴志自建所得的住宅房地产。本公司估价人员根据委估房地产的具体情况，在对其进行实地勘察（包括对估价对象地理位置、周围环境及委估房地产的建筑、结构及配套设施等）和类似物业调查后，按照估价程序，认真分析了影响委估房地产价值的相关因素，对建筑物采用重置成本法评估，对土地价值采用假设开发法进行评估。其理论依据和技术路线是：委估房屋建筑物为自建住宅用房，与其类似的物业交易实例少且较难取得，故采用重置成本法评估。同时，由于估价对象用途为住宅用地，且委估地块周边的楼盘也基本都是商业、住宅兼容，开发完成后的价值与开发成本、利息、利润、税费都能通过调查比较取得，故经综合考虑，本次估价对待估地块采用假设开发法进行评估。

1、建筑物价值 = 建筑物重置成本价值 × 建筑物成新率

成本法：

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折

(2) 整个开发项目的开发成本：参考目前同类开发项目的开发成本确定。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)，整个开发成本包括前期工程费、房屋建造成本、管理费用、投资利息、销售税费和土地增值税等。估价人员根据广东省建设厅文件《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》、2015 年 1 季度《佛山市工程造价信息》及佛山市建材价格信息，并根据佛山市类似房地产开发的实际情况，将开发成本分为以下几项：

1) 前期工程费（包括建筑设计费、勘察设计费、建筑工程质量监督费、工程定额测量费）：根据估价对象的利用现状及当地房地产开发的实际情况确定。

2) 房屋建造成本：

**【1】建安工程费**（包括建造房屋及附属工程所发生的土建费和安装费等）。

① 土建工程费用：经调查当地工程造价水平，并结合估价对象状况确定；

② 装饰工程费用：在评估过程中，参考估价对象周边相类似物业的装饰、使用情况确定；

③ 水电安装工程费用：在评估过程中，参考估价对象周边相类似物业的水电安装情况确定；

④ 消防等费用：在评估过程中，参考估价对象周边相类似物业的消防工程安装情况确定；

⑤ 电梯工程费用：在评估过程中，参考估价对象周边相类似物业的是否配套安装电梯及其使用情况确定；

⑥ 小区配套费：在评估过程中，参考估价对象周边相类似物业的

7) 土地增值税: 根据《关于调整土地增值税预征率和核定征收率的公告》(佛山市地方税务局公告 2010 年第 1 号) 的规定确定。

(3) 开发项目正常利润: 结合同类型房地产开发利润, 投资利润率以预付资本的一定比例确定。

### 3、估价结果 = (建筑物价值 + 土地价值) × 变现率



根据估价目的, 考虑估价委托人的评估要求, 结合市场需求、销售速率、买方心理和卖方心理以及拍卖交易的市场行情等多方面因素的影响, 确定变现率。

#### (十) 估价结果:

经过分析计算, 结合估价经验, 确定估价对象房地产在估价目的及相应价值类型下于二〇一五年六月四日的估价结果为人民币大写叁拾捌万伍仟捌佰陆拾伍元整 (¥ 385,865.00 元), 估价结果单位价值: 1733.36 元/平方米。

(估价结果详见《房地产估价结果一览表》)。

#### (十一) 估价人员:

	签 名	注册号
中国注册房地产估价师:		4420040235
中国注册房地产估价师:		4420020233

#### (十二) 估价作业日期:

二〇一五年六月四日至二〇一五年七月七日。

#### (十三) 估价报告使用期限:

自估价报告出具之日起壹年内使用 (即自 2015 年 7 月 7 日至 2015 年 7 月 6 日内使用)。



## 房地产估价结果一览表

估价委托人：佛山市禅城区人民法院			价值时点：2015年6月4日			金额单位：人民币元		
序号	权证编号	房地产座落位置及名称	结构层数	建筑面积 (平方米)	估价结果 (元)	估价结果单位价值 (元/平方米)	备注	
1	估价委托人提供的由佛山市南海区国土城建和水务局出具的《佛山市(南海区)房产查询证明》及《佛山市南海区国土城建和水务局关于佛山市禅城区人民法院(2014)佛城法执字第2763号-1函的复函》	佛山市南海区桂城街叠南社区 洙泗20号	混合3层	217.59	385,865	1773.36	估价结果已扣除集体土地转让时应补交的相应土地出让金(具体数额应以国土部门最终核实为准)	
合 计			*	217.59	385,865	*		

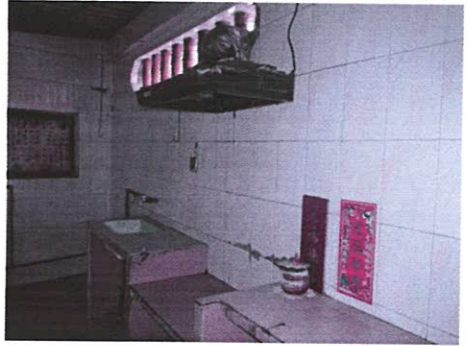
房地产估价机构：佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

填表日期：2015年7月7日

估价人员：王映姿、林咏华



# 估价对象相片



佛山市南海区桂城街叠南社区洙泗 20 号



# 佛山市禅城区人民法院

## 评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第114号

佛山市鸿科土地房地产评估有限公司：

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，经摇号确定委托贵公司对本院（2014）佛城法执字第2763号案中佛山市南海区桂城街叠南社区洙泗20号、顺德区陈村镇潭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08号进行评估。

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：刘伟坤 联系电话：0757-83808790



# 佛山市南海区国土城建和水务局

答复编号：2015135

## 佛山市南海区国土城建和水务局关于佛山市 禅城区人民法院(2014)佛城法执字 第 2763 号-1 函的复函

佛山市禅城区人民法院：

贵院来函《(2014)佛城法执字第 2763 号-1》收悉。经研究，现函复如下：

1. 来函提及的黎兴志名下位于佛山市南海区桂城街叠南社区洙泗 20 号房屋(权利号码：0200257566)对应的宗地的土地证号为集用(1991)007900，土地权属人为黎兴志，地号为 440605001007JC00192(旧地号：0101172984)，土地使用权性质为集体土地使用权，使用权类型为批准拨用宅基地，土地面积为 129.9 平方米。经查，该宗地无查封无抵押记录，目前无征收规划。

2. 根据《土地管理法》第二章第八条规定：宅基地、自留地、自留山，属于农民集体所有。农村住宅用地使用权只能安排给土地所在地本村的村民建住宅使用，未经批准不得转让、出租、抵押。我区现行对农村宅基地转让只限于土地所在地的本村村民或

# 佛山市(南海区)房产查询证明

查询人	禅城法院	身份证件号							
查询目的	其他								
查询条件									
姓名	黎兴志								
身份证件号	440601196008280915								
房屋座落									
房产证号									
查询结果									
房屋座落	佛山市南海区桂城街叠南社区洙泗20号								
房屋自然状况	建筑结构	混合	层数	3	用途	住宅-住宅	建成年份	1989	
	建筑面积	217.59	套内建筑面积	217.59	登记日期	2011-7-15	房改情况		
	土地证号	佛府南集用(1991)第007900号	地号	0101172984	土地使用开始日期		土地使用终止日期		
房屋权利状况	所有权来源		自建		房屋所有权性质				
	权利人	姓名		身份证件号		占有份额		权利证号	
		黎兴志		440601196008280915		单独所有		0200257566	
	转让变更及注销情况								
	抵押情况		无抵押						
查封情况		已办理查封, 类型为: 查封, 查封单位: 佛山市禅城区人民法院, 查封日期: 2014年01月07日, 证明文号: (2014)佛城法南民初字第2号 已办理查封, 类型为: 轮候查封, 查封单位: 佛山市禅城区人民法院, 查封日期: 2014年01月15日, 证明文号: (2014)佛禅法民三初字第46-1号 已办理查封, 类型为: 轮候查封, 查封单位: 佛山市南海区人民法院, 查封日期: 2014年05月14日, 证明文号: (2014)佛南法丹民二初字第50-1号 已办理查封, 类型为: 轮候查封, 查封单位: 佛山市禅城区人民法院, 查封日期: 2014年07月03日, 证明文号: (2014)佛城法民二初字第547号 已办理查封, 类型为: 轮候查封, 查封单位: 佛山市南海区人民法院, 查封日期: 2014年09月23日, 证明文号: (2014)佛南法丹执字第400号							

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:

杜健平

查询时间: 2014-09-24 17:19:37





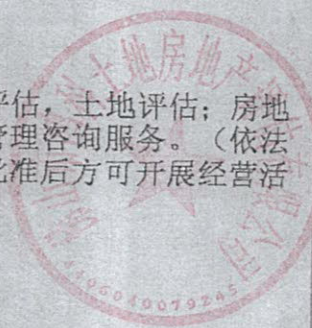
# 营业执照

(副本)

(副本号:2-1)

注册号 440602000023639

名称 佛山市鸿科土地房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 佛山市禅城区岭南大道北131号二座1008、1011房  
法定代表人 林咏华  
注册资本 人民币贰佰万元  
成立日期 2003年03月27日  
营业期限 长期  
经营范围 房地产价格评估, 房地产项目评估, 土地评估; 房地产项目评估咨询、策划; 企业管理咨询服务。(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



企业信用信息公示系统网址:

<http://gsxt.gdgs.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制