

## 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佛山市顺德区陈村镇谭洲村委会碧桂花城紫华苑三街 9 座 G08 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至二〇一五年七月七日

估价报告编号：佛鸿房评字[2015]第 0703 号

# 目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
  - (一) 估价委托人
  - (二) 房地产估价机构
  - (三) 估价对象
  - (四) 估价目的
  - (五) 价值时点
  - (六) 价值类型
  - (七) 估价依据
  - (八) 估价原则
  - (九) 估价方法
  - (十) 估价结果
  - (十一) 估价人员
  - (十二) 估价作业日期
  - (十三) 估价报告使用期限

## 五、附件

- 1、《房地产估价结果一览表》
- 2、估价对象现场照片
- 3、广东省佛山市禅城区人民法院评估核价委托书（复印件）
- 4、估价委托人提供的佛山市顺德区档案馆出具的《证明》（编号：201409100332526093）（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）

## 一、致估价委托人函

佛山市禅城区人民法院：

我司接受贵院的委托，遵循独立、客观、公正、科学的原则，对委估的房地产运用比较法进行了估价，现将估价结果摘要如下：

权属人	冯慧鸣	房地产名称	佛山市顺德区陈村镇谭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08号
房地产座落	佛山市顺德区陈村镇谭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08号		
房地产用途	成套住宅	土地性质	国有
权属资料	估价委托人提供的佛山市顺德区档案馆出具的《证明》(编号：201409100332526093)		
套内建筑面积m <sup>2</sup>	196.3	共用地面积m <sup>2</sup>	228.5
估价目的	为估价委托人拟确定委估房地产拍卖底价提供价值参考	价值时点	2015年6月4日
房地产估价结果	人民币大写：壹佰叁拾伍万伍仟零伍拾玖元整(¥1,352,703.00元) 估价结果单位价值：6891.00元/平方米 详见《房地产估价结果一览表》		

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本评估项目的全面情况应认真阅读房地产估价报告全文。

佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

法定代表人：林咏华

二〇一五年七月七日

## 二、估价师声明

我司接受佛山市禅城区人民法院的委托，对估价对象进行估价，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分摊的土地使用权的价值。另外，由于估价委托人提供的由佛山市顺德区档案馆出具的《证明》并未注明估价对象的土地性质，故根据其所载的登记日期推算，本次评估设定其土地性质为国有出让，若与国土部门最终核实的情况有差异，则估价结果亦应作相应调整。

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。

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本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价标的物的勘察限于标的物的外观和使用状况，不承担对估价标的物建筑结构质量进行调查的责任，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. 委估房地产的套内建筑面积、用途、权属状况等以估价委托人提供的佛山市顺德区档案馆出具的《证明》（编号：201409100332526093）复印件为依据，估价人员并没有对委估对象的面积进行测量，也没有到当地房产及土地管理部门调查核实估价对象宗地及建筑物的权属状况，如有差异应以当地房管、国土等相关部门确认为准，且评估报告也应作相应的调整，在此提醒报告使用者注意。

	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

二〇一五年七月七日

### 三、估价的假设和限制条件

#### (一) 估价假设条件

权属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。

根据估价委托人提供的佛山市顺德区档案馆出具的《证明》(编号: 201409100332526093)等资料所载, 估价对象已办理抵押登记。本报告未考虑估价对象设定抵押、担保等他项权利、权利人负债等因素对估价结果的影响。此外, 由于估价委托人提供的由佛山市顺德区档案馆出具的《证明》, 并未注明估价对象的土地性质, 故根据其所载的登记日期推算, 本次评估设定其土地性质为国有出让。

#### (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价值参考。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, 自估价报告提交之日起一年内有效。

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。

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。

## 四、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人:

估价委托人: 佛山市禅城区人民法院

权属人: 冯慧鸣

联系人: 刘伟坤

联系电话: 0757-83808790

联系地址: 佛山市禅城区汾江中路209号

### (二) 房地产估价机构:

估价机构: 佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

法定代表人: 林咏华

联系人: 林咏华

地址: 佛山市禅城区岭南大道北131号二座1008、1011房

资质证书等级及编号: 房地产贰级 粤房估证字贰1300049

联系电话: 0757-83209672

### (三) 估价对象:

#### (1) 估价对象产权状况

估价对象是位于佛山市顺德区陈村镇谭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08号的房地产。根据估价委托人提供的佛山市顺德区档案馆出具的《证明》(编号: 201409100332526093)记载: 估价对象的权属人为冯慧鸣, 房屋用途为成套住宅。估价对象土地使用权性质为国有, 土地用途为住宅, 土地共用面积为228.5平方米。估价对象权属清楚, 估价对象权属清楚, 于估价时点已设置他项权。

#### (2) 房屋建筑物状况

估价对象所在房屋建筑物为框架七层结构的楼房, 建筑物高度约



为22米。估价对象位于第一层（复式住宅），层高约为3米，套内建筑面积为196.3平方米，东南朝向，现作为住宅使用。根据评估人员现场勘察，估价对象房屋建筑物维修保养一般，成新率约为75%。装饰（修）情况：

门窗：铝合金窗、大门为实木门，室内为夹板门

外墙：贴外墙砖

地面：厅地面铺地砖、房间地面铺木地板

内墙及天花：扫乳胶漆，厨房墙身贴瓷砖、房间墙身贴墙纸

建筑物外观质量：完好

公共配套设施完备程度：完备

估价对象当前使用状况为：空置

### （3）周边环境及配套

估价对象位于佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08号，属碧桂花城住宅小区的一部分。碧桂花城所处位置临佛陈路，区域内有多条公交线路经过，交通状况较方便，周边有碧桂花城小学、碧桂花城大酒店、银行等生活配套设施，附近有星英半岛、万科水晶城、怡景苑等楼盘住宅小区，综合居住环境较好。

### （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价值参考。

### （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：

是指估价对象在价值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》;
2. 《中华人民共和国土地管理法》;
3. 《中华人民共和国拍卖法》;
4. 《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》;
5. 国家及地方的有关法律、法规;
6. 粤建市[2010]15号广东省住房和城乡建设厅印发《广东省建设工程计价依据》的通知;
7. 《佛山市工程造价信息》;
8. 2015年1季度佛山市建材价格信息;
9. 估价委托人提供的佛山市顺德区档案馆出具的《证明》(编号:201409100332526093);
10. 估价人员搜集的有关资料。

#### (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冯慧鸣所有的住宅房地产。由于目前同类型房地产市场交易较活跃且房地产交易案例较多,因此,使用比较法评估出来的结果较真实的反映了当前市场状况,故根据估价目的,本次估价采用比较法。

比较法: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。

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。基本公式为：


①估价对象比准单价 = 比较实例交易单价 × 交易情况修正系数 × 交易期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

②估价对象估价结果 = 估价对象比准单价 × 套内建筑面积 × 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下于二〇一五年六月四日的估价结果为人民币大写壹佰叁拾伍万伍仟零伍拾玖元整(¥1,352,703.00元)，估价结果单位价值为6891.00元/平方米。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：

二〇一五年七月七日至二〇一五年七月七日。

#### (十三) 估价报告应用的有效期：

自估价报告提交之日起壹年内有效。(即自2015年7月7日至2016年7月6日内有效)。

## 五、附件

- 1、《房地产估价结果一览表》
- 2、估价对象现场照片
- 3、广东省佛山市禅城区人民法院评估核价委托书（复印件）
- 4、估价委托人提供的佛山市顺德区档案馆出具的《证明》（编号：201409100332526093）（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）

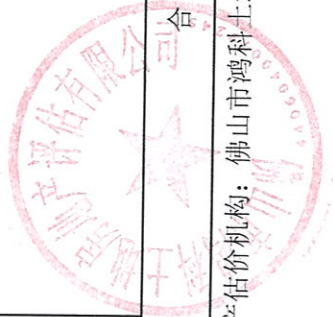
## 房地产估价结果一览表

序号	权证编号	权利人	房地产座落位置及名称	结构层数	套内建筑面积 (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顺德区档案馆出具的《证明》(编号: 201409100332526093)	冯慧鸣	佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08号	框架7层	196.30	1,352,703.00	6891.00	
合 计					*	1,352,703.00	*	

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



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: 王映溱、林咏华

# 估价对象相片



顺德区陈村镇谭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08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，经摇珠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



编号: 201409100332526093

# 证 明

经查实产权主: 冯慧鸣

身份证号: 440601196001091548 之房地

产座落于: 陈村镇潭洲村委会碧桂花城紫华苑三街9座G08号

房产证号: (此项空白)

用地面积: 228.5 平方米 套内建筑面积: 196.3 平方米

土地性质: 国有 土地证号: (此项空白)

房屋用途: 成套住宅 土地用途: 住宅

房产登记字号: 041404041

房地产权证号: 1777015

权利限制: 抵押、抵押开始日期: 2012-3-19, 查封、查封日期: 2014-1-13

文件号码: (2014)佛城法南民初字第2号, (2014)佛城法民三初字第46-1号, (2014)佛南法桂民一初字第140号, (2014)佛南法丹民二初字第50-2号, (2014)佛城法

他项权利人: 中国建设银行股份有限公司佛山市分行

他项权证号: 0312004760

备注: (2014)佛城法民二初字第659号, (2014)佛城法民二初字第1680号

特此证明。







# 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

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）

2014年 月 16日



机构名称	佛山市鸿科土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	沙丽珍
住 所	佛山市禅城区同济东路道济坊63号A座六楼
邮 政 编 码	528000
联 系 电 话	0757-83209672
营业执照注册号	440602000023639
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2003年03月27日
注 册 资 本 (出资数额)	200万元
资 质 等 级	贰 级
行政许可决定书号	粤建许准(2014)54号
证 书 编 号	粤房估证字贰1300049-1/1
有 效 期 限	2017年01月16日止

备 注

企业住所变更为：佛山市禅城区巴岭南大道北131号二座1018室  
(0757-83209672)

法定代表人变更为：林文江  
(0757-83209672)

