



世联评估
WORLDUNION APPRAISAL

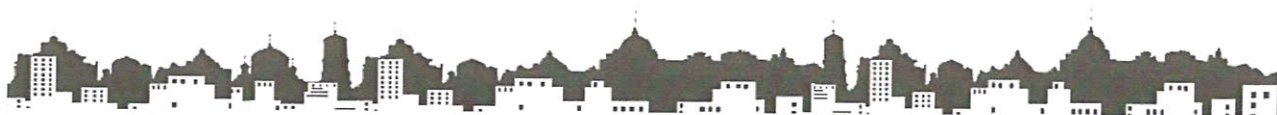
估价报告书



佛山市南海区桂城南一路 39 号江南
名居御苑 8 座 602 房

VALUATION
REPORT

深圳市世联土地房地产评估有限公司
深圳市世联土地房地产评估有限公司佛山市分
公司 2015 年 06 月 30 日



www.worldunion.cn



房地产估价报告

估价项目名称：佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房

委 托 方：广东省佛山市禅城区人民法院

估 价 方：深圳市世联土地房地产评估有限公司
深圳市世联土地房地产评估有限公司佛山市分公司

估 价 人 员：
何思华 卜炜 陈志威

估价作业日期：2015 年 06 月 24 日至 2015 年 06 月 30 日

估价报告编号：世联咨字 FS[2015]H06026 号

致电 (0757) 82706055 查询本报告真伪!

特别提示：请向世联评估工作人员索取正式发票。我们拒绝提供收据和虚假证明

目 录

一 致委托方函.....	1
二 注册房地产估价师声明.....	2
三 估价的假设和限制条件.....	3
四 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托方.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	6
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型及定义.....	6
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 估价人员.....	9
(十二) 估价作业时间.....	9
(十三) 估价报告应用有效期.....	9
五 附件.....	10
■ 物业位置图	
■ 物业照片	
■ 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》	
■ 《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	
■ 《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	
■ 权属证明资料	
■ 评估机构企业法人营业执照	
■ 房地产估价机构资质证书	
■ 注册房地产估价师证书	

一 致委托方函

广东省佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我们对贵院委托评估的位于佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房进行评估。估价目的是：为贵院处置资产提供房地产价值参考依据，价值时点是：2015 年 06 月 24 日。经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 1,127,520 元，大写金额人民币壹佰壹拾贰万柒仟伍佰贰拾元整。

《估价结果明细表》

序号	物业名称	建筑面积	评估单价	市场价值
		(m ²)	(元/m ²)	(元)
1	佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房	125.28	9,000	1,127,520
-	合计	125.28	-	1,127,520

备注：

- 1、表中的评估价值已取整至十位。
- 2、本估价报告自 2015 年 06 月 30 日起壹年内有效。

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：罗礼坤

二〇一五年六月三十日

深圳市世联土地房地产评估有限公司佛山市分公司


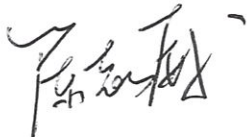
负责人：管少峰

二〇一五年六月三十日

二 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 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。
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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。
6. 我司估价人员已于2015年06月24日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。
7. 没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

	注册号	签名(盖章)
注册房地产估价师：	卜 炜 4420110035	
注册房地产估价师：	陈志威 4420140059	

三 估价的假设和限制条件

估价报告结论成立的假设前提：

1. 本次评估报告中的市场价值为价值时点的公开市场价值，公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的成交价格。前提为：
 - (1) 房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场；
 - (2) 交易双方有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
 - (3) 在估价有效期内房地产市场保持稳定；
 - (4) 买卖双方不因任何特殊利益关系抬高或降低房地产交易价值；
 - (5) 不考虑特殊买家的额外出价；
 - (6) 评估物可以在公开市场上自由转让。
2. 委托方提供的资料属实。
3. 估价对象合法、持续使用。
4. 估价对象建筑结构、设施完好，满足使用条件。
5. 估价对象权属清晰无异议，不存在可能影响其价值的他项权利限制、不存在任何债务、法律纠纷、不受租赁条件限制。
6. 我们没有进行实地丈量，估价对象之建筑面积参照委托方提供的评估资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
7. 报告中有关产权证明材料（详见本报告书附件）由委托方提供并负责其准确性和真实性，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任。
8. 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
9. 房地产价值时点为估价对象实地查勘之日。
10. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规为前提。

估价报告使用的限制条件：

1. 本估价报告结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
2. 所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。
3. 未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
4. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
5. 本估价报告有效期为一年。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
6. 本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，报告使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。
7. 报告中所使用的币种为人民币。

四 估价结果报告

世联咨字 FS[2015]H06026 号

(一) 估价委托方

委托人：广东省佛山市禅城区人民法院

(二) 估价机构

受托单位：深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：罗守坤

住 所：深圳市福田区福华一路免税商务大厦裙楼东 04 层 1A 号单元

资质等级：一级

证书编号：粤建房估证字[2015]014

有效期限：2018 年 04 月 16 日止

联系电话：(0757) 82706655

分公司地址：佛山市禅城区季华六路 11 号 1 座恒福国际 14 楼 1410-1411 室

负责人：管沁静

(三) 估价对象

本次估价对象为潘文杰拥有的佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房，估价对象房产类型为住宅，建筑面积为 125.28m²。包括房屋的所有权和所占的土地在剩余使用年期的使用权，以及内部装修。

产权状况

佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房

房地产座落	佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房
权属人	潘文杰
房产类型	住宅
建筑面积	125.28 平方米
份额比例	单独所有
地号	440605001008GB00086

独用面积	95900.3
终止日期	2072年09月24日
备注	-

2、物业概况

(1) 土地状况

估价对象位于江南名居，所在小区东至南一路、南至其他建筑、西至居民楼，北至海八西路。地块形状规则，地形平坦，地质水文状况较好，基础设施完备程度较高，土地开发程度为宗地红线外六通“通路、通上水、通下水、通电、通讯”和宗地红线内一平“场地平整”，地上现建有住宅楼及其相关配套设施等建筑物。

(2) 建筑物状况

估价对象为江南名居，估价对象所在楼栋外墙为贴墙砖，至价值时点，因委托方原因，估价人员无法入室查勘，故本次估价假设其内部装修情况均为毛坯。

3、区位状况

(1) 交通状况

估价对象所在小区附近有江南名居站，有桂05路、桂14路等多路公交车途经，对外交通较便捷。

(2) 外部配套设施状况

估价对象所在小区周边有江南双语艺术幼儿园、桂江小学、建设银行、农业银行、邮政、农商银行、叠北幼儿园等公共配套设施。市政基础设施较齐全，公共配套服务设施较完善。

(四) 估价目的

为广东省佛山市禅城区人民法院处置资产提供房地产价值参考依据。

(五) 价值时点

2015年06月24日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型及定义

本次估价采用公开市场价值标准，本报告所指市场价值是指评估物业于价值时点 2015 年 06 月 24 日，产权清晰、完整下的公开市场价值。

市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

（七）估价依据

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国土地管理法》
- 《中华人民共和国城乡规划法》
- 《中华人民共和国拍卖法》
- 《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
- 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）
- 《房地产估价基本术语标准》（GBT 50899-2013）

其他资料：

- 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》
(2015) 佛城法评字第 254 号
- 《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
- 《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
- 《佛山市统计年鉴》
- 政府相关政策法规
- 估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 委托方提供的其他资料

（八）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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价值或价格的原则。

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。

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的原则。

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的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（九）估价方法

1. 技术路线

本次评估目的是为广东省佛山市禅城区人民法院处置资产提供房地产价值参考依据，求取的是房地产的市场价值，根据估价对象的特点，估价人员采用比较法求取估价对象的市场价值。

2. 估价方法

估价对象房产类型为住宅，此两类物业在区域内房地产市场交投较为活跃，区域内此类物业在交易案例较多，我们遵循评估工作中的合法原则、最高最佳利用原则、替代原则和价值时点原则，估价师选取了其中三套与估价对象相似的市场案例，通过比较和修正后得出估价对象的市场价值，故我们采用比较法评估估价对象的市场价值。

3. 估价原理

比较法：

比较法是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。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评估单价：人民币 9,000 元

大写金额：人民币玖仟整

市场价值：人民币 1,127,520 元

大写金额：人民币壹佰壹拾贰万柒仟伍佰贰拾元整

(十一) 估价人员

	注册号	签名(盖章)
估价人员：		何思华
注册房地产估价师：	卜 炜 4420110035	卜 炜
注册房地产估价师：	陈志威 4420140059	陈志威

(十二) 估价作业时间

2015年06月24日至2015年06月30日

(十三) 估价报告应用有效期

本估价报告自2015年06月30日起壹年内有效。

五 附件

- 物业位置图
- 物业照片
- 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》
- 《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
- 《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
- 权属证明资料
- 评估机构企业法人营业执照
- 房地产估价机构资质证书
- 注册房地产估价师证书

附件一、物业位置图



佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房

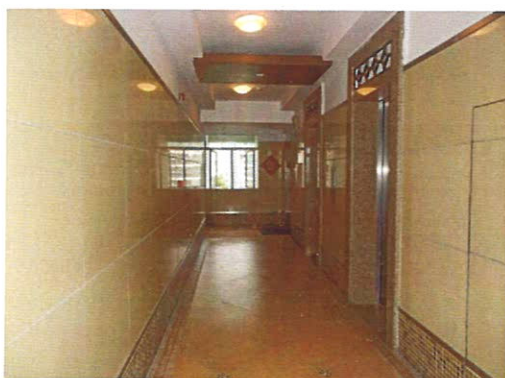
附件二、物业照片



估价对象楼栋外观



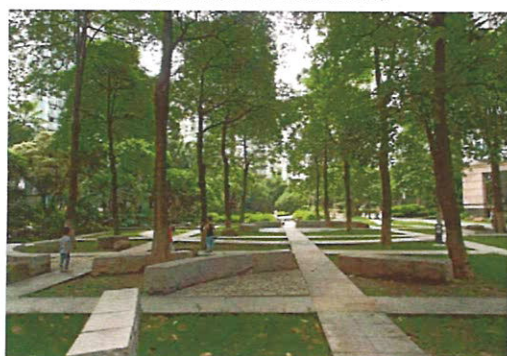
估价对象楼栋名称



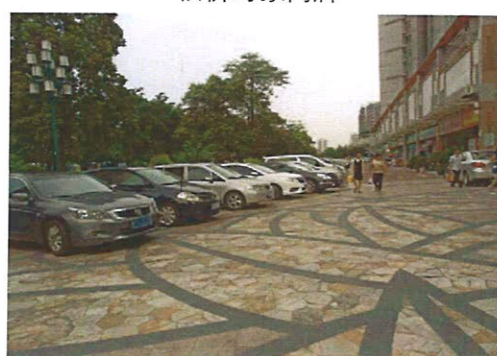
估价对象所在楼层走廊



估价对象门牌



估价对象小区环境



估价对象所在楼栋周边环境

佛山市南海区桂城南一路 39 号江南名居御苑 8 座 602 房

佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

深圳市世联土地房地产评
估有限公司佛山市分公司

(2015)佛城法评字第254号

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(2015)佛城法执字第2307号案中佛山市南海区桂城南一路39号江南名居御苑8座602房进行评估。

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:郑泽坚 联系电话:0757-83808437



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	(2015)佛城法执字第2307号	查询对象	潘文杰
证件类型	港澳居民来往内地通行证	证件号码	H134919(A)
承办人	郑泽坚	书记员	毛晓欣

房产坐落	佛山市南海区桂城南一路39号江南名居御苑8座602房				
房产证号	5483835				
地号					
面积	125.28	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	登记价格	
交易登记时间	2007/4/19 16:56:09	反馈人	杜健平	反馈录入日期	2015/5/29 11:54:22
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
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法民二初字第53、54号	2016/1/9 0:00:00
			佛山市中级人民法院	(2014)佛中法立保字第32号	

制表单位：佛山市南海区国土城建和水务局(房管)

制表时间：2015/05/29 12:27:57

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	(2015)佛城法执字第2307号	查询对象	潘文杰
证件类型	港澳居民来往内地通行证	证件号码	H134919(A)
承办人	郑泽坚	书记员	毛晓欣

产权证号	国用(2007)0104270	土地面积	95900.3	权属类别	国有土地使用权
国土资源地址 或权属说明	佛山市南海区桂城南一路39号江南名居御苑8座602房			份额比例	
共有情况		成交登记价格		成交登记时间	2007/04/09 15:24:09
权利人	潘文杰	地号	440605001008GB00086	土地状态	
独用面积	95900.3	分摊面积		终止日期	2072/09/24 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	2015/05/28 09:57:45
备注					

控制信息	抵押权人	查封机关	查封文号	抵押贷款金额	查封开始日期	查封结束日期
		佛山市中级人民法院	(2014)00080		2014/01/22 14:28:12	2016/01/21 14:28:12

制表单位：佛山市南海区国土城建和水务局(国土)

制表时间：2015/05/28 11:24:28

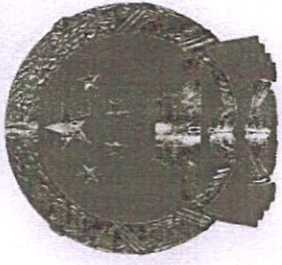
中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司
法定代表人：罗守坤
(执行合伙人)
住所：深圳市福田区福华一路免税商务大厦裙楼东04层1A号单元
营业执照注册号：440301102951739
资质等级：壹级
行政许可决定书号：粤建许准(2015)849号
证书编号：粤建房估证字[2015]014
有效期限：2018年04月16日止



行政许可机关(公章)
2015年04月16日



企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301102951739

名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司

企业类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区福华一路免税商务大厦裙楼东04层1A号单元

法定代表人 罗守坤

成立日期 二〇〇三年四月二日

登记机关



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、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批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临时信用信息平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 (分)440602000140048

名称	深圳市世联土地房地产评估有限公司佛山市分公司
类型	其他有限责任公司分公司
营业场所	佛山市禅城区季华六路11号1座14层10、11房
负责人	管沚静
成立日期	2010年03月18日
营业期限	2010年03月18日 至 2033年04月02日
经营范围	承接总公司业务。(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

2015

年 月 日

