



## 房地产估价报告

估价项目名称：陈经雄、潘志芬所属的位于佛山市南海区九江镇江滨新区331号誉江华府誉龙湾4座2301房的房地产价值估价报告

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

估价机构：佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：谭国伟(注册号：4420100096)

周继东(注册号：4319970120)

估价作业日期：2015年6月4日至2015年7月16日

估价报告编号：佛贵房估字【2015】07Q3020号



## 目 录

一、致委托方函.....	3
二、注册房地产估价师声明.....	5
三、估价假设和限制条件.....	6
四、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 估价机构.....	8
(三) 估价对象.....	8
(四) 估价目的.....	9
(五) 价值时点.....	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.....	10
(十一) 估价人员.....	10
(十二) 估价作业日期.....	11
(十三) 估价报告应用的有效期.....	11
五、附 件.....	12
(一) 委托方提供的产权资料复印件.....	12
(二) 估价对象现场照片及位置示意图.....	12
(三) 估价机构营业执照复印件.....	12
(四) 房地产价格估价机构资格证书复印件.....	12
(五) 估价人员资格证书复印件.....	12



## 一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院:

承蒙委托,本估价机构本着客观、公正、独立、科学、合法的基本原则,对佛山市南海区九江镇江滨新区 331 号誉江华府誉龙湾 4 座 2301 房的房地产市场价值作出估价。

估价对象具体情况详见下表:

估价对象状况一览表

项目	估价对象
坐落	佛山市南海区九江镇江滨新区 331 号誉江华府誉龙湾 4 座 2301 房
房产证号	房产证号: 0200463698、0200463699; 土地证号: 国用(2014)0300151
土地使用权类型	国有出让
土地使用权终止日期	2077 年 07 月 25 日
土地使用权面积	118475.8 m <sup>2</sup>
建筑结构	—
建成年代	2013 年
所在楼层	第 23 层
面积	140.96 m <sup>2</sup>
实际用途	住宅
权属人	陈经雄、潘志芬

估价对象包括房地产本身价值,但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。

估价目的: 为法院强制拍卖委估房地产提供价值参考而评估房地产市场价值。

价值时点: 2015 年 6 月 4 日(以实地查勘日为价值时点)

估价方法: 比较法

估价依据: 在整个估价过程中,注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准。

估价结果: 估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为:

估价面积: 140.96 平方米

单位价格: 6,400.00 元/平方米

估价总值: 人民币(大写)玖拾万零贰仟壹佰元整(¥902,100.00)




估价结果详见《房地产估价结果一览表》。

估价报告应用有效期：自本报告完成之日起一年。

需要声明的是，贵方在使用本报告时，务请注意本估价结果报告中的估价假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的估价报告。

详见后附的房地产估价报告全文。

佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人： 

二〇一五年七月十六日



# 房地产估价结果一览表

报告编号: 佛贵房估字【2015】07Q3020号

委托估价方: 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	权属人	权证编号	房地座落	土地使用权性质	土地终止日期	土地面积(m <sup>2</sup> )	实际用途	建筑结构	所在楼层	面积(m <sup>2</sup> )	估价价值		备注	
											单位价格(元/m <sup>2</sup> )	估价总值(取整)		
1	陈经雄、 潘志芬	房产证号: 0200463698、 0200463699; 土地证号: 国 用(2014) 0300151	佛山市南海区 九江镇江滨新 区331号誉江华 府誉龙湾4座 2301房	国有出 让	2077年 7月25 日	118475.8 (共用)	住宅	—	第23层	140.96	6,400.00	902,100.00		
合计												*	902,100.00	*

受托估价机构: 佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

出具报告日期: 2015年7月16日

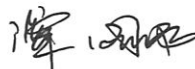
估价人员: 周继东、谭国伟、曾金娟

## 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、完整和准确的。
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，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有偏见，也没有个人利害关系。
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）的规定进行分析，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估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地勘察并记录，但由于业主方面的原因，未能进入室内勘察，我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观与目前维护管理使用状况，尤其因提供资料的有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 我们在该估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师（签字）：



注册房地产估价师（签字）：





### 三、估价假设和限制条件

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，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

#### （一）本次估价的假设前提

1. 本次估价对象的产权以合法权益为前提，即估价对象必须合法使用、合法交易以及合法处分为前提。
2. 估价对象不受任何权利限制，产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 强制拍卖期间房地产价值将保持稳定。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。
6. 估价时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产状况等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响，如果对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价报告。

#### （二）未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1. 本估价报告出具的估价对象估价结果包含国有土地使用权出让金。如至估价时点止原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费应按照规定缴纳或从估价总值中相应扣除。
2. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

#### （三）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1. 估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
2. 由于业主原因无法进入室内勘查，故本次评估假设室内装修为普通装修，水电设施齐全。
3. 估价对象已办理抵押，抵押权人：中国农业银行股份有限公司南海九江支行；已查封，查封机关：佛山禅城区人民法院，查封文号：（2014）佛城法民二初字第 871 号，查封期限截止为 2016 年 9 月 9 日；查封机关：佛山顺德区人民法院，查封文号：（2014）佛顺法民一初字第

348号；查封机关：顺德区人民法院，查封文号：（2015）佛顺法龙民初字第137号；查封机关：佛山市禅城区人民法院，查封文号：（2015）佛城法民三初字第424-1号。本次估价以权属人拥有估价对象的合法产权为前提，并未考虑抵押、查封、租赁等因素对其价值的影响。

#### （四）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 设定估价对象是法律允许在市场上可转让的房地产为限制条件。

3. 本估价报告产权状况，估价人员未经调查确认，是依据委托方提供的相关产权资料估价的，委托方对本次估价所提供的产权资料复印件的合法性、完整性、真实性、有效性负责并承担法律责任，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及注册房地产估价师不对估价对象的法律权属提供保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

4. 本报告以估价对象未来能正常使用为假设前提，且其维护保养状况不低于估价基准日之水平。

5. 房地产估价报告应用的有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年。当估价对象市场价格变化较大时，应当缩短估价报告的应用期。

6. 本估价报告的全部内容或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。





## 四、房地产估价结果报告

佛贵房估字【2015】07Q3020 号

### (一) 估价委托人

委托人名称：佛山市禅城区人民法院

### (二) 估价机构

估价机构名称：佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：胡明权

地址：佛山市禅城区华远东路 13 号发展大厦 26 楼 A

估价资格证号：1300056

资格等级：贰级

联系电话：0757-83280102 83212116

### (三) 估价对象

#### 1. 估价对象基本状况

估价对象坐落于佛山市南海区九江镇江滨新区 331 号誉江华府誉龙湾 4 座 2301 房，估价对象权属人为陈经雄、潘志芬，土地使用权类型为国有出让。委估对象位于第 23 层，电梯楼，竣工日期为 2013 年，面积为 140.96 m<sup>2</sup>。房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。

#### 2. 估价对象范围

本次估价对象范围为佛山市南海区九江镇江滨新区 331 号誉江华府誉龙湾 4 座 2301 房。

估价对象具体情况详见下表：

序号	权属人	估价对象地址	权利证号	用途	土地面积	建筑结构	面积	土地使用期限	装修情况
1	陈经雄、潘志芬	佛山市南海区九江镇江滨新区 331 号誉江华府誉龙湾 4 座 2301 房	房产证号：020046369 8、020046369 9；土地证号：国用(2014) 0300151	住宅	1184 75.8 m <sup>2</sup> (共用)	—	140.96 m <sup>2</sup>	2077 年 7 月 25 日	估价对象所在层数为第 23 层，电梯上落。该楼整体为小方砖，由于业主原因，无法进入估价对象室内勘查，故本次估价假设室内装修为普通装修，水电设施齐全。



#### (四) 估价目的

为法院强制拍卖委估房地产提供价值参考而评估房地产市场价值。

#### (五) 价值时点

根据估价目的及《评估、核价委托书》确定价值时点 2015 年 6 月 4 日（以实地查勘日为价值时点）。

#### (六) 价值定义

本次估价的房地产价值是指估价对象于价值时点在公开市场条件下为法院强制拍卖委估房地产提供价值参考为目的所表现的市场价值。

#### (七) 估价依据

##### 1. 主要法律法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日公布，中华人民共和国主席令 72 号）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日公布，中华人民共和国主席令 28 号）；

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日公布，中华人民共和国主席令 74 号）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日公布，中华人民共和国主席令 62 号）；

(5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

(6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；

(7) 国家、地方有关的法律、法规。

##### 2. 经济行为文件

委托方与本估价机构签订的《广东省佛山市禅城区人民法院评估委托书》（2015）佛城法评字第 252 号、案号：（2015）佛城法执字第 1365、1634 号。

##### 3. 产权证明文件

《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）。

##### 4. 采用估价标准及参考资料

(1) 估价人员对估价对象实地查勘、记录等；



- (2) 房地产估价常用数据与参数手册;
- (3) 有关房地产现行市场询价资料和信息资料;
- (4) 委托方提供的其他相关资料;
- (5) 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

#### (八) 估价原则

本项估价是在独立、客观、公正的工作原则及房地产估价合法、最高最佳利用、替代和价值时点等技术性原则指导下进行的。具体依据以下估价原则:

1. 客观、独立、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的价值或价格的原则。
2. 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。
3. 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。
4. 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偏差在合理范围内的原则。
5. 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。

最高最佳利用: 房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

#### (九) 估价方法

根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法, 本次估价采用比较法进行估价。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 运用科学合理的估价方法, 仔细考察估价对象的自身特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素认真分析的基础上, 确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为:

估价面积: 140.96 平方米

单位价格: 6,400.00 元/平方米





## 五、附 件

- (一) 委托方提供的产权资料复印件
- (二) 估价对象现场照片及位置示意图
- (三) 估价机构营业执照复印件
- (四) 房地产价格估价机构资格证书复印件
- (五) 估价人员资格证书复印件

# 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1365号	查询对象	陈经雄
证件类型	身份证	证件号码	440623196905094213
承办人	赵昌斌	书记员	陈欣健

房产坐落	佛山市南海区九江镇江滨新区331号誉江华府誉龙湾4座2301房				
房产证号	0200463698				
地号					
面积	140.96	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		登记价格	
交易登记时间	2014/2/20 16:39:18	反馈人	何耀辉	反馈录入日期	2015/3/24 16:57:18
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871号	2016/9/9 0:00:00
				佛山市顺德区人民法院	(2014)佛顺法民一初字第348号	
				顺德区人民法院	(2015)佛顺法龙民初字第137号	
				佛山市禅城区人民法院	(2015)佛城法民三初字第424-1号	
	中国农业银行股份有限公司南海九江支行	820000.00				

制表单位：佛山市南海区国土城建和水务局(房管)

制表时间：2015/03/24 17:19:31

# 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1365号	查询对象	陈经雄
证件类型	身份证	证件号码	440623196905094213
承办人	赵昌斌	书记员	陈欣健

产权证号	国用(2014)0300151	土地面积	118475.8	权属类别	国有土地使用权
国土资源地址 或权属说明	广东省佛山市南海区九江镇江滨新区331号誉江华府誉龙湾4座2301房			份额比例	
共有情况		成交登记价格		成交登记时间	2014/02/13 11:10:36
权利人	陈经雄、潘志芬	地号	440605003007GB00003	土地状态	
独用面积	118475.8	分摊面积		终止日期	2077/07/25 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	2015/03/23 14:02:11
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：2015/03/23 14:37:50

# 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1365号	查询对象	潘志芬
证件类型	身份证	证件号码	440125197505292464
承办人	赵昌斌	书记员	陈欣健

房产坐落	佛山市南海区九江镇江滨新区331号誉江华府誉龙湾4座2301房				
房产证号	0200463699				
地号					
面积	140.96	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		登记价格	
交易登记时间	2014/2/20 16:39:18	反馈人	何耀辉	反馈录入日期	2015/3/24 16:57:22
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871号	2016/9/9 0:00:00
				佛山市顺德区人民法院	(2014)佛顺法民一初字第348号	
				顺德区人民法院	(2015)佛顺法龙民初字第137号	
				佛山市禅城区人民法院	(2015)佛城法民三初字第424-1号	
	中国农业银行股份有限公司南海九江支行	820000.00				

制表单位：佛山市南海区国土城建和水务局(房管)

制表时间：2015/03/24 17:19:25



# 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1365号	查询对象	潘志芬
证件类型	身份证	证件号码	440125197505292464
承办人	赵昌斌	书记员	陈欣健

产权证号	国用(2014)0300151	土地面积	118475.8	权属类别	国有土地使用权
国土资源地址 或权属说明	广东省佛山市南海区九江镇江滨新区331号誉江华府誉龙湾4座2301房			份额比例	
共有情况		成交登记价格		成交登记时间	2014/02/13 11:10:36
权利人	陈经雄、潘志芬	地号	440605003007GB00003	土地状态	
独用面积	118475.8	分摊面积		终止日期	2077/07/25 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	2015/03/23 14:02:11
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：2015/03/23 14:37:50

# 估价对象所在位置



# 估价对象现场勘查相片



外观



门口



楼层电梯



景观



楼宇大门



小区环境

房屋坐落：佛山市南海区九江镇江滨新区 331 号誉江华府誉龙湾 4 座 2301 房

权属人：陈经雄、潘志芬

权利证号：房产证号：0200463698、0200463699； 土地证号：国用（2014）0300151



# 营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

注册号 440602000030880

名称	佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市禅城区华远东路13号第二十四层(26字楼)A室
法定代表人	胡明权
注册资本	人民币壹佰万元
成立日期	2004年02月24日
营业期限	长期
经营范围	土地评估, 房地产价格评估, 各类单项资产评估, 企业整体资产评估, 市场所需的其他资产评估或者项目评估(以上项目均须凭有效的资质证经营); 房地产中介、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



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：佛山市贵源土地房地产与资产评估有限公司  
法定代表人：胡明权  
(执行合伙人)

住所：佛山市禅城区华远东路 13 号第二十四层(26 字楼)A 室

营业执照注册号：440602000030880

资质等级：贰级

行政许可决定书号：粤建许准(2014)1258 号

证书编号：粤房估证字贰 1300056

有效期限：2017 年 10 月 06 日止



行政许可机关(公章)  
2014 年 10 月 06 日