

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禅城区季华六路3号2区地下二层停车场D2S699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: 二〇一五年六月十八日

估价作业日期: 二〇一五年六月十八日至二〇一五年七月七日

估价报告编号: 佛鸿房评字[2015]第0707号

(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、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禅城区房地产档案馆出具的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》及佛山市禅城区地籍档案馆出具的《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》（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。

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十八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价标的物的查勘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、委估房地产的建筑面积、用途、权属状况等以估价委托人提供的由佛山市禅城区房地产档案馆出具的《佛山市禅城区房地产登记

三、估价假设和限制条件

(一) 估价假设条件

购房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。

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。

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。根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象权属清楚，在价值时点未设置他项权。

（2）房屋建筑物状况

估价对象所在房屋建筑物为钢混结构三十二层的的楼房，建筑物高度约97米。估价对象位于负二层，层高约3米，建筑面积27.46平方米，现作为车位使用。估价对象为负二层地下室划线车位，地面涂地坪漆，其所在位置出入方便程度一般，根据评估人员现场勘察，估价对象房屋建筑物维护保养一般，成新率约为92%。

（3）周边环境及配套

估价对象是位于佛山市禅城区季华六路3号2区地下二层停车场 D2S699号的房地产，属九鼎国际城的一部分。九鼎国际城临季华六路，区域内有多条公交线路经过，交通便捷度较好，周边有岭南明珠体育馆、超市、银行、等生活配套设施，附近有恒福新城、鸿业城市花园等住宅楼盘，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十八日。

（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》；

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


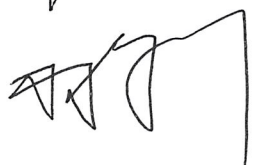
② 估价结果 = 估价对象比准单价 × 建筑面积 × 变现率

(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及相应价值类型下于二〇一五年六月十八日的估价结果为人民币大写壹拾陆万捌仟捌佰元整(¥168,800.00元)，估价结果单位价值为168,800.00元/个。

(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：

二〇一五年六月十八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2016年7月6日内使用)。

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	建筑面积 (平方米)	估价结果 (元)	估价结果单位价 值 (元/个)	备注
1	估价委托人提供的由佛山市禅城区房地产档案馆出具的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》及佛山市禅城区地籍档案馆出具的《佛山市禅城区地籍档案馆藏案查询结果答复书》	陈洁	佛山市禅城区季华六路3号2区地下二层停车场D2S699号	钢混32层	27.46	168,800.00	168,800.00	
				*	27.46	168,800.00	*	
		合 计						

估价委托人：佛山市禅城区人民法院 价值时点：2015年6月18日 金额单位：人民币元

填表日期：2015年7月7日 估价人员：王映溱、林咏华

房地产估价机构：佛山市鸿科土地房地产评估有限公司



估价对象现场照片



佛山市禅城区季华六路3号2区地下二层停车场 D2S699 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190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(2015)佛城法执字第1804号案中禅城区季华六路3号2区地下室二层停车场D2S669号房产进行评估。

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：陈文戈 联系电话：0757-83808771



佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

业务专用章

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产登记信息系统。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，可在三日内书面提出。

查询编号	435126	查询日期	2015-4-22 9:05:09
房屋坐落	禅城区季华六路3号2区地下二层停车场D2S699号		
购房人	陈洁		
合同号码	1401008524		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	叁拾贰层		
建筑面积	贰拾柒点肆陆平方米		27.46
	其中车位面积	贰拾柒点肆陆平方米	
占有份额	全部	登记时间	2014-8-28
有无抵押	无	有无查封	无
备注			

佛山市禅城区房地产权档案馆



佛山市禅城区 地籍档案馆档案查询结果答复书

(查询日期: 2015-07-03)

答复书编号: 佛禅20151007

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效, 不作权力凭证, 仅供参考, 最终以档案内记载内容为准, 当事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。

单位: 元、平方米

档案号	21C31-2012-17208	
权利人	佛山市永新房地产开发置业有限公司	
地号	4406040000000154	
土地坐落	佛山市禅城区季华六路3号2区地下二层停车场D2S669号	
使用权证号	佛禅国用(2012)第1204052号	
土地用途	城镇住宅用地(住宅)	
权属性质	国有土地使用权	
使用权类型	出让(终止日期:2077-11-07)	
使用权面积	52502(共用)平方米	
查封状态	有查封	
抵押状态	无抵押	
查封文号	(2015)佛城法执字第1804号	
查封机构	佛山市禅城区人民法院	
查封日期	2015-04-27	
*	此表仅供	使用。
	经办人	经办时间 2015-07-03





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