

房地产估价报告

估价项目名称：佛山市禅城区绿景三路6号1区一座2901房的房地产价值评估

委托方：佛山市禅城区人民法院

估价方：佛山市中毅土地房地产评估有限公司

估价人员：邓慧娟、梁飞

估价作业日期：二〇一五年七月十六日至二〇一五年七月二十日

估价报告编号：顺中评报字[2015]J07208号

案号：(2015)佛城法评字第329号

目 录

- 一、致委托方函
- 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) 委托方
 - (二) 估价方
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 估价时点
 - (六) 价值定义
 - (七) 市场背景描述与分析
 - (八) 最高最佳使用分析
 - (九) 估价依据
 - (十) 估价原则
 - (十一) 估价方法
 - (十二) 估价结果
 - (十三) 估价人员
 - (十四) 估价作业日期
 - (十五) 估价报告应用的有效期
- 五、附件
 - (一) 估价对象实物照片
 - (二) 估价对象位置示意图 (截图)
 - (三) 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(复印件)
 - (四) 《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》(复印件)
 - (五) 估价机构营业执照复印件
 - (六) 估价机构资格证书复印件
 - (七) 房地产估价师注册证书

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我公司对（2015）佛城法评字第 329 号执行标的物佛山市禅城区绿景三路 6 号 1 区一座 2901 房的房地产进行了评估，为贵方执行司法拍卖提供价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑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项目价值因素的分析，确定估价对象在估价时点（2015 年 07 月 16 日）的评估结果为：人民币叁佰玖拾壹万元整（¥3,910,000 元），按建筑面积单价 12941 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，欲了解估价项目的详细情况，应认真阅读估价报告全文。

估价机构法定代表人：

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

二〇一五年七月二十日

房地产估价结果一览表

估价报告编号: 顺中评报字[2015]J07208号

价值时点: 2015年07月16日

权属人	估价对象	房产证号	建筑面积(m ²)	交易成本(万元)	土地使用权性质: 国有	
					变现价值	单价(元/m ²)
----	佛山市禅城区绿景三路6号 1区一座2901房	0100114718	302.15	32.0271	391.0	12941

需要说明的事项:

- 1、估价对象权属资料以《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》记载为准。
- 2、本评估报告仅为人民法院依法拍卖估价对象提供市场价值参考, 不作其它用途。
- 3、本次交易成本内涵: 执行过程中因房地产转让发生的, 需由转让方缴纳的税、费等。
- 4、本次交易成本的确定, 以估价师知悉的相关计费标准为参考, 实际需补交的交易成本金额以有关管理机构核定及服务机构收费为准。
- 5、本评估报告须整体使用, 单独使用任何一部分是无效的。



估价机构: 佛山市中毅土地房地产评估有限公司 (加盖公章)

二〇一五年七月二十日

二、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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：



注册房地产估价师：



三、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设

(1) 本报告以价值时点的估价对象权益、实物、区位状况以及房地产市场状况、房地产政策、法规为前提;

(2) 在本价值时点, 估价对象为住宅, 产权明晰;

(3) 估价对象建筑工程质量合格, 无基础、结构等方面问题或缺陷;

(4) 委托人所提供的有关估价对象的资料真实、有效。

(二) 估价的限制条件

1、有关估价对象的产权等资料取自委托方, 其合法性、真实性、完整性由委托方负责, 本机构不负任何责任, 如资料有误, 本报告随之失效;

2、本次估价未考虑查封等权利限制对其价值的影响, 另外, 由于委托方未提供估价对象权属及相关土地登记信息, 本估价报告仅对估价对象市场价值进行估价, 对估价对象权属人不能确定, 敬请报告使用者向政府相关部门查询; 对估价对象涉及的土地使用权份额按出让类型处理, 特此说明;

3、本估价报告结果未考虑待估房地产租赁契约(包含租赁面积、租赁期限、租金及租金的收取方式、是否转租)等因素影响;

4、本估价报告结果未考虑待估房地产是否拖欠物业管理费、有线电视费、水电费等费用影响;

5、本报告未考虑估价对象所有权人和其经营者所承担的债务和决策失误对估价对象价值的影响;

6、本报告的估价结果是估价对象在报告所列明之价值时点的价值, 不能作为在其他时点的价值;

7、本估价报告仅适用于报告所列明之估价目的, 其他用途的运用均无效;

8、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效, 本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任;

9、本估价报告应在应用有效期内使用, 超过应用有效期本报告随之失效, 对于超过此期限使用本报告的, 本公司不承担任何责任;

10、本报告解释权属本公司所有。

四、房地产估价结果报告

(一) 委托方: 佛山市禅城区人民法院

(二) 估价方: 佛山市中毅土地房地产评估有限公司

法人代表: 梁飞

地址: 佛山市顺德区大良凤山中路 3 号 1002 办公室

资质等级: 贰级

估价资质证书编号: 粤房估证字贰 1300044-1/1

联系人: 梁景祥

联系电话: 0757-22381116 13823471691

(三) 估价对象

1、区位状况

待估房地产位于佛山市禅城区绿景三路 6 号 1 区一座 2901 房, 估价对象位于禅城较大型高档住宅区, 所属建筑物门前临约 6 米小区路, 小区门前多条公交线路经过, 交通便捷度高。商服繁华度较好, 周围环境、景观好。该区域社服设施配套齐备, 附近有亚洲艺术公园、文华公园、佛山市第一人民医院、佛山市实验学校、华英学校、汇思购超市、政府办公大楼、银行等。该区域内各项市政基础设施配套完备, 能满足该地段使用要求。

2、房地产状况:

(1) 实物状况

估价对象可望一线亚艺湖景, 环境优美、舒适, 建筑面积为 302.15 m², 委估对象位于所属建筑物第 29 层, 楼房层高约 3.0 米, 建筑物外墙面贴条砖, 进户门为实木门, 部分内墙面安装玻璃间隔, 其余内墙面及天花批荡, 楼地面为水泥地面, 室内未装修, 为毛坯房。以电梯为垂直交通工具, 建筑物的通风、采光条件较好, 能保证正常使用之需要, 物业管理为封闭式小区管理。

(2) 权益状况

根据委托方提供《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》记载, 委估对象房产类型为住宅, 交易登记时间为 2012 年 10 月 15 日, 房产证号为 0100114718, 份额比例为全部, (注: 委托方未提供估价对象产权归属及相关土地登记信息, 本估价报

告不作描述，特此说明)。

(四) 估价目的：为委托方执行司法拍卖提供价值参考

(五) 估价时点：二〇一五年七月十六日

(六) 价值定义：本次估价确定待估对象的价值是指估价对象现状于估价时点在公开市场条件下为委托方执行司法拍卖提供价值参考为目的所表现的市场价值。

(七) 市场背景描述与分析

禅城区，隶属于广东省佛山市管辖，位于珠江三角洲腹地，紧连广州市，毗邻香港特别行政区、澳门特别行政区。

初步核算，2014年禅城区实现地区生产总值(GDP)1463.93亿元，比上年增长8.1%。其中，第一产业增加值0.58亿元，增长0.6%；第二产业增加值600.69亿元，增长8.0%，对GDP增长的贡献率为44.1%；第三产业增加值862.66亿元，增长8.2%，对GDP增长的贡献率为55.9%。三次产业结构为0.04：41.03：58.93。在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增长10.3%，批发和零售业增长15.1%，住宿和餐饮业增长3.0%，金融业下降0.7%，房地产业增长6.9%，其他服务业增长8.7%。人均生产总值132207元，按当年平均汇率折算21522美元，增长7.9%。现代服务业增加值501.08亿元，增长7.1%。民营经济增加值764.16亿元，增长9.2%。

2014年禅城区第三产业占整个地区经济总量的比重为58.93%，相对2013年的58.2%有所增长，整个第三产业来看，表现突出的是房地产走向，随着禅城区道路、地铁、轻轨等交通配套的逐渐建设完善，以及去年底二套房贷款政策开始放松，今年3月30日起营业税免征年限从5年改为2年，5月1日起佛山市不再对境内个人购房进行资格审查等政策的实施。货币政策方面，今年以来央行多次降息，在各种利好之下，禅城区楼市将保持“量升价稳”态势。

(八) 最高最佳使用分析

在合法前提下的最高最佳使用是能够使房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态以及其与外部环境是否保持协调等方面的影响，当这些因素配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。据调查估价对象目前估价对象已处于最佳使用。

(九) 估价依据：

1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (4) 《中华人民共和国城市规划法》;
- (5) 《城市房地产转让管理规定》(建设部令第96号);
- (6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- (7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号);
- (9) 《广东省高级人民法院司法委托评估工作细则》(粤高法发〔2009〕86号)和广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定。

2、委托方提供的相关权属资料复印件及其他有关资料复印件

- (1) 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(复印件);
- (2) 《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》(复印件)。

3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 评估人员市场调查所得的转让案例等交易资料;
- (2) 估价机构掌握和估价人员实地勘查资料;
- (3) 本公司收集的房地产市场信息、基准地价、建筑工程造价信息等资料。

(十) 估价原则

- 1、合法原则
- 2、替代原则;
- 3、最高最佳使用原则;
- 4、估价时点原则;
- 5、清算原则。

(十一) 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,进行了实地勘察,并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,决定此次估价采用市场比较法进行估价。

市场比较法是根据替代原理,选取与估价对象的估价时点相近发生了交易的类似房地产进行比较,对这些房地产的已知价格进行交易情况、日期、区域因素、个别因素进

行修正，得出委估对象的价值。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正×建筑面积

(十二) 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，在认真分析现有资料的基础上，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币叁佰玖拾壹万元整（¥3,910,000元），按建筑面积单价12941元/平方米（详见《房地产估价结果一览表》）。

(十三) 估价人员

估价人员：邓慧娟

签名：

估价人员：梁飞

签名：



(十四) 估价作业日期

2015年07月16日至2015年07月20日

(十五) 估价报告应用的有效期

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年（自2015年07月20日起至2016年07月19日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

二〇一五年七月二十日



五、附件

- (一) 估价对象实物照片
- (二) 估价对象位置示意图 (截图)
- (三) 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(复印件)
- (四) 《佛山市禅城区房屋登记中心查询结果信息一览表》(复印件)
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构资格证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书

佛山市禅城区绿景三路 6 号 1 区一座 2901 房



佛山市禅城区人民法院

评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第 329 号

佛山市中毅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)佛禅法执字第 2677 号案中佛山市禅城区绿景三路 6 号 1 区一座 2901 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:黄远东 联系电话:0757-83808433



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。



2013年04月22日

机构名称	佛山市中毅土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	刘清虹
住所	佛山市顺德区大良凤山中路3号1002办公室
邮政编码	528300
联系电话	0757-22381116
营业执照注册号	440681000120176
组织形式	有限责任(公司)
成立日期	2002年08月20日
注册资本 (出资数额)	100万元
资质等级	贰级
行政许可决定书号	粤建许准(2013)441号
证书编号	粤房估证字贰1300044-1/1
有效期限	2016年04月22日止

备注

法定代表人刘清虹
(刘清虹)

