

佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

FOSHAN ZHONGDINGCHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

房地产估价报告

委托方：广东省佛山市禅城区人民法院

中房评字 FY[2014]第 1093 号

项目名称：杨结英所拥有的房地产拍卖底价评估

估价机构：佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

估价师：余爱生 许骆柳

作业日期：2014年11月25日至2014年11月28日

地 址：佛山市南海区桂城街道简平路1号天安南海
数码新城3栋414室

电 话：86209112 传 真：86209114



致委托方函


广东省佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我们对位于禅城区普澜路7号341房的住宅进行了评估，估价目的是为贵院处置估价对象确定其拍卖底价时提供参考。

根据贵院所提供的房地产权属调查资料，经过市场调查和实地查看，遵照《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，我们选用市场比较法对估价对象进行了评定估算。经过认真估算，并结合估价人员的经验和综合分析，我们确认上述估价对象在估价时点2014年11月25日的价值为人民币贰拾捌万肆仟伍佰元整（RMB284,500.00元），单价为7,600元/平方米。

佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

法定代表人： 

2014年11月28日 



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的和准确的。
- 2、本次估价对象房屋、土地产权登记资料由委托方提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》取得。
- 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2014年11月25日对估价对象进行了实地查看。
- 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。

中国注册房地产估价师：

注册号：4420040058

注册号：4420060129

2014年11月28日

估价的假设和限制条件

一、估价假设前提

1、本次估价参考公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，但考虑到短期强制处分(快速变现)等因素的影响，其拍卖底价可能会低于其市场价值。

2、本次估价基于以下概念：

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象的客观合理价格进行估算并得出结论的过程。

所称客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

3、本报告是在公开市场前提下测算的房地产市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价格造成的影响。

4、我公司估价人员已经查看了估价对象视力可及的部分，但未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，在评估过程中我们假设其结构为正常。

二、估价限制条件

1、同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

2、本次估价报告是为委托方拍卖估价对象提供价格参考，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作出必要修正甚至重新估价。

3、本次价格评估，采用基于市场的价值标准，但报告使用者需考虑短期强制处置等因素，估价对象拍卖价格可能会低于其市场价格。



4、房地产拍卖底价由法院根据有关法规确定。

5、评估报告中采用的面积数据均以委托方提供的资料为准，资料的真实性、合法性和完整性由委托方负责。

6、本次估价对象房屋、土地产权登记资料由委托方提供《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件取得。

7、估价结果已扣除预计转让时应支付的拍卖手续费、法定税费等款项。

三、估价报告使用说明

1、如未获得我公司的书面许可，本估价报告书的全文或任何部分内容均不能刊载于任何公开媒体。

2、本估价报告的使用权归委托方所有，本公司保留对估价报告及其结果的解释权。

3、本报告估价结果仅作参考。

4、报告有效期从出具报告之日起，一年内有效。



房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：广东省佛山市禅城区人民法院

二、估价方

全 称：佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

法定代表人：余爱生

资格等级：二级

证书编号：粤房估证字贰 1300041

有效期限：2015 年 03 月 20 日止

三、估价对象

本次估价对象位于禅城区普澜路 7 号 341 房的房地产。根据委托方提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》等复印件，其具体权属、范围、用途、实物及周边区位情况如下：

(一) 房地产权属说明

房地座落		禅城区普澜路 7 号 341 房		
房 屋 情 况	权属证明文件	0100134745	权属人	杨结英
	占有份额	全部	房屋用途	——
	建筑结构	钢混	层数	15
	建筑面积	37.44 平方米		



(二) 个别因素分析 (包括结构、装修、设施、实际用途等情况):
估价对象位于佛山市禅城区, 普澜一路以东, 卫国路以南, 金鱼街以西, 普澜一街以北, 逸彩美寓内。

估价对象所属建筑物为钢混结构共 15 层, 估价对象位于第 3 层, 电梯楼, 建筑面积 37.44 平方米, 房屋装修状况如下:

- (1) 外墙: 方形砖
- (2) 内墙: 乳胶漆
- (3) 天花: 乳胶漆
- (4) 楼地面: 抛光砖
- (5) 门窗: 铝合金窗、外不锈钢防盗门
- (6) 厨房: 瓷片到顶、地铺防滑地砖
- (7) 卫生间: 地铺防滑地砖

(三) 一般及区域因素分析 (估价对象所在镇区及周边区位情况):

禅城区是佛山市五个行政区之一, 是佛山政治、金融、文化、教育、科技、信息和物流中心, 为佛山市人民政府驻地, 总面积 154.68 平方公里。禅城区有着优越的地理环境和自然条件, 地处珠江三角洲腹地, 境内河流纵横, 地势平坦, 土地肥沃, 气候温和, 特产丰富, 经济网站文化一向较为发达。禅城区东距南方大都市广州仅 6 公里, 东南距香港 96 公里, 南距澳门 135 公里, 广珠(海)、广湛(江)公路和广茂铁路横贯境内, 距佛山机场仅 6 公里, 是个适合发展经济的好地方。

2013 年禅城区一手住宅共成交 116.14 万平米, 同比上升 4.78%; 总成交金额为 111.60 亿元, 同比上涨 28.62%; 整体成交均价为 9609 元/平米, 同比上升 8.84%。禅城区成交量整体较为平稳的, 主要受限于禅城区地域范围, 中心地段多为老城区, 所以房地产大规模开发需要考虑的因素较多, 而离中心较远的郊区, 城建和交通等配套还没足够成熟, 对购房者吸引力还不够。

禅城区 2013 年各月销量有些波动, 其中成交最高月度为 1 月, 共成交出 13.51 万平米, 最低的为 8 月, 成交仅为 6.02 万平方米, 其他各月整体维持在 10 万平米幅度波动, 禅城全年的供销比为 1.16: 1, 供略大于求, 这对禅城区楼市市场是一个良好的发展趋势。



2014年禅城区一手住宅共成交42.57万平方米，同比减少30.9%；整体成交均价9901元/平方米，同比微涨1.4%，禅城区整体市场表现量跌价平，主要是禅城区位于佛山中心城区，开发商率先形成以价换量的态势，但成效并不理想，月成交量都不足10万方。禅城上半年的供销比为1.22:1，供略大于求。

估价对象位于佛山市禅城区，逸彩美寓内，其四至如下：东至金鱼街，南至普澜一街，西至普澜一路，北至卫国路，附近有农业银行、佛山市第三中学、佛山市第二医院、逸彩坊、佛山市儿童活动中心、流行前线、好好多超市等，生活配套设施完善。

委估物业距公交车站较近，有103、107、110、111、115、116、123、126、130、153等公交线经过，外交通便捷。

四、估价目的

为委托方处置估价对象确定其拍卖保留价时提供参考。

五、估价时点

根据法院《司法委托评估委托书》确定，估价时点为2014年11月25日。

六、价值定义

本次评估确定的估价结果是估价对象于估价时点的公开市场价值。

公开市场价值：

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

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 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》(GB/T50291-1999)；



5、《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);

6、佛山市国有建设用地土地出让金及租金计收标准的通知;

7、法院出具的《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》;

8、委托方所提供的房地产权属查询及其他资料;

9、估价人员实地查勘和市场调查的资料。

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、估价时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则:

独立、客观、公正原则:要求估价机构和估价人员具有完全独立性;

合法原则:以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价;

替代原则:估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格;

估价时点原则:估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格;

最高最佳使用原则:应以估价对象的最高最佳使用原则为前提估价。

九、估价方法

估价人员结合估价目的,深入细致地分析了本次估价对象的特点和实际情况,研究了委托方提供的和估价人员所调查掌握的资料,为使估价结果客观合理,我们采用市场比较法对估价对象进行估价。因目前商品房二级市场交易活跃,采用比较法已能充分表现出估价对象的价值,故仅采用一种估价方法。

市场比较法,是将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为:

比准价格=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



十、估价结果

根据委托方所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查看与市场调查，运用科学的估价方法，确定上述估价对象在估价时点的房地产市场价值为人民币叁拾伍万伍仟柒佰元整（RMB355,700.00元）。扣除因强制变现而导致价值减损、拍卖等费用，为法院提供拍卖底价参考的价值为人民币贰拾捌万肆仟伍佰元整（RMB284,500.00元），单价为7,600元/平方米。

十一、估价人员

参与本次房地产估价的人员为：余爱生、许骆柳、房友雄。

十二、估价作业日期

2014年11月25日至2014年11月28日

十三、估价报告应用有效期

在房地产市场波动不太情况下，本报告自2014年11月28日起壹年内有效。若房地产市场有较大波动或超过一年，应重新进行评估。




附 件

- 1、房地产估价结果汇总表
- 2、法院出具的《广东省佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》
复印件
- 3、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件
- 4、估价对象现场照片
- 5、估价对象所属位置示意图
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、房地产评估资格证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件


佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

地址：佛山市南海区桂城街道简平路1号
天安南海数码新城3栋414室

电话：86209112 86209114

报告复核人：

注册号：4420040058

注册房地产估价师：

注册号：4420060129

二〇一四年十一月二十八日

房地产估价结果汇总表

估价委托人：广东省佛山市禅城区人民法院

估价时点：2014年11月25日

单位：M²、元/M²、元

序号	名称	地 址	权属人	证号	建筑面积	层 次	建筑 结构	评估单价	评估总价	备注
1	住宅	禅城区普澜路7号341房	杨结英	0100134745	37.44	3	钢混	7,600.00	284,500.00	
合 计					37.44				284,500.00	

评估机构：佛山市中鼎威土地房地产评估有限公司
 法定代表人：余爱生

填表人：芦燕华

日期：2014年11月28日



佛山市禅城区人民法院

评估、核价委托书

(2014)佛城法评字第 259 号

佛山市中鼎成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 1650 号案中佛山市禅城区玫瑰大街 25 号 702 房房产(曾凯伦)；佛山市禅城区普澜路 7 号 321、341 房房产；佛山市禅城区湖景路 18 号三十座 701 房及地下室 DS286、DS287 号车位(杨结英)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：黄小苗 联系电话：0757-83687740



业务专用章

佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

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	384936	查询日期	2014-9-23 10:07:58
房屋坐落	禅城区普澜路7号341房		
权利人	杨结英		
权证号码	0100134745		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	壹拾伍层		
建筑面积	叁拾柒点肆肆平方米		
	其中住宅面积	叁拾柒点肆肆平方米	
占有份额	全部	登记时间	2013-4-26
有无抵押	有	有无查封	有
备注			

查询编号	384941	查询日期	2014-9-23 10:08:52
房屋坐落	禅城区普澜路7号341房		
抵押人	杨结英		
抵押权人	深圳发展银行股份有限公司佛山分行		
他项权证号	20100100671		
抵押面积	叁拾叁点捌玖平方米		
抵押起始时间		抵押终止时间	
履债起始时间		履债终止时间	2019年1月19日
备注			





佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

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	384971	查询日期	2014-9-23 10:19:02
房屋坐落	禅城区普澜路7号341房		
被限制人	杨结英		
限制单位	佛山市禅城区人民法院		
限制面积			
限制文号	(2014)佛城法民二初字第144号		
限制起始时间	2014-3-12	限制终止时间	2016-3-11
备注			

查询编号	384976	查询日期	2014-9-23 10:19:34
房屋坐落	禅城区普澜路7号341房		
被限制人	杨结英		
限制单位	佛山市禅城区人民法院		
限制面积			
限制文号	(2014)佛城法民三初字第1246号		
限制起始时间		限制终止时间	
备注	轮候查封。受理时间：2014-8-12。		



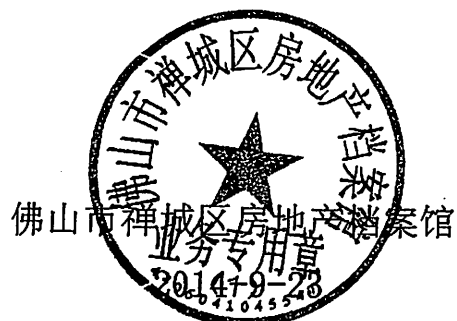


佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

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	384974	查询日期	2014-9-23 10:19:22
房屋坐落	禅城区普澜路7号341房		
被限制人	杨结英		
限制单位	佛山市顺德区人民法院		
限制面积			
限制文号	(2014)佛顺法陈民初字第396号		
限制起始时间		限制终止时间	
备注	轮候查封。受理时间：2014-6-23。		

查询编号	384973	查询日期	2014-9-23 10:19:10
房屋坐落	禅城区普澜路7号341房		
被限制人	杨结英		
限制单位	佛山市禅城区人民法院		
限制面积			
限制文号	(2014)佛城法民三初字第620号		
限制起始时间		限制终止时间	
备注	轮候查封。受理时间：2014-4-8。		



估 价 物 照 片

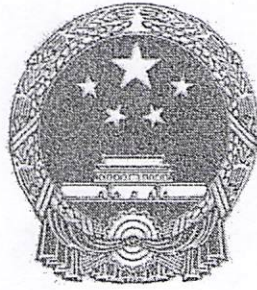


权属人：杨结英
地 址：禅城区普澜路 7 号 341 房
证 号：0100134745

委评对象位置示意图



权属人：杨结英
地 址：禅城区普澜路 7 号 341 房
证 号：0100134745

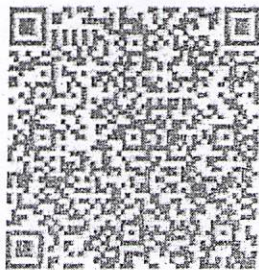


营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 440602000002395

名称	佛山市中鼎成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	佛山市南海区桂城街道简平路1号天安南海数码新城3栋414室
法定代表人	余爱生
注册资本	人民币壹佰零壹万元
成立日期	2003年08月19日
营业期限	长期
经营范围	土地、房地产价格评估, 房地产投资、开发项目的经济评估与可行性分析, 房地产信息咨询。(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



2014年 9月 9日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

法定代表人：余爱生
(执行合伙人)

住所：佛山市南海区桂城街道简平路1号天安南海数码新城3栋414室

营业执照注册号：440602000002395

资质等级：贰级

行政许可决定书号：粤建许准〔2012〕345号

证书编号：粤房估证字贰1300041

有效期限：2015年03月20日止



行政许可机关(公章)
2012年03月20日

24
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00051999

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00071519

姓名 / Full name

余爱生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422128197312310010

注册号 / Registration No.

4420060129

执业机构 / Employer

佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2015-8-30

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440803196811211517

注册号 / Registration No.

4420040058

执业机构 / Employer

佛山市中鼎成土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-2-10

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国 组织机构代码证

代 码 7 5 3 6 6 2 3 6 - 7



机 构 名 称 佛山市中鼎成土地房地产评估
有限公司

机 构 类 型 企业法人(法定代表人:余爱生)

地 址 广东省佛山市南海区桂城街道
简平路1号天安南海数码新城
3栋414室

有 效 期 自2014年08月13日至2018年08月13日

颁 发 单 位 广东省佛山市南海区质量技术监督
局

登 记 号 组代管440605-089642



说 明

1. 中华人民共和国组织机构代码是组织机构在中华人民共和国境内唯一的,始终不变的法定代码标识,《中华人民共和国组织机构代码证》是组织机构法定代码标识的凭证,分正本和副本。
2. 《中华人民共和国组织机构代码证》不得出租、出借、冒用、转让、伪造、变造、非法买卖。
3. 《中华人民共和国组织机构代码证》登记项目发生变化时,应向发证机关申请变更登记。
4. 各组织机构应当按有关规定,接受发证机关的年度检验。
5. 组织机构依法注销、撤消时,应向原发证机关办理注销登记,并交回全部代码证。

中 华 人 民 共 和 国 国 家 质 量 监 督 检 验 总 局



今后每年08月证书年检
不再另行通知

年 检 记 录

年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
-------	-------	-------	-------

NO.2014 3414113

