

房地产估价报告

估价项目名称：佛山市南海区狮山镇官窑瑶平
路 37 号豪景新城汇景苑 7 号
楼 1103 房的房地产市场价格
评估

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

房地产估价机构：国众联资产评估土地房地产
估价有限公司

注册房地产估价师：张志军、史晓林

估价报告出具日期：二〇一五年五月二十九日

估价报告编号：国众联评字（2015）第 F-1091 号



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区深南东路 2019 号
东乐大厦第 1008 室

分公司地址：佛山市禅城区同济西路 12 号
一座 1906 室

电话：(0757)83126189 82917389

传真：(0757)82917389 邮政编码：528000

目 录

一、致估价委托人函	1
二、注册房地产估价师声明	3
三、估价假设和限制条件	4
(一) 估价假设条件	4
(二) 估价限制条件	5
(三) 估价报告使用限制	6
四、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价对象概述	7
(四) 估价目的	8
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 估价作业期	11
(十三) 估价报告使用期限	11
五、附件	12

一、致估价委托人函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，本估价机构对贵院委托的房地产进行评估，价值时点为二〇一五年五月二十日，估价目的为贵院解决纠纷诉讼而评估房地产市场价值。根据贵院提供的有关资料，依据我国有关法规、制度，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和影响房地产价值因素的分析，对该房地产的市场价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路 37 号豪景新城汇景苑 7 号楼 1103 房，建筑面积为 91.47 平方米，该房地产在价值时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价的评估价值为 RMB484,791 元（大写：人民币肆拾捌万肆仟柒佰玖拾壹元整）。

详见《房地产估价结果明细表》及《房地产权属状况明细表》。

房地产估价结果明细表

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

价值时点：2015 年 05 月 20 日

地址	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)
佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路 37 号豪景新城汇景苑 7 号楼 1103 房	91.47	5,300	484,791

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年五月二十九日

房地产权属状况明细表

序号	合同号	买受人	地址	建筑面积(平方米)	房屋用途	占有份额	土地用途	终止日期	备注
1	20121011533212	李家文	佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103房	91.47	住宅	全部	城镇住宅用地	2073年7月23日	

备注：1、以上资料来源于估价委托人提供的《佛山市（南海区）商品房合同登记查询证明》复印件。

2、经口头咨询佛山市南海区土地房产档案馆，估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2073年7月23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、张志军、史晓林、李泳欣已于二〇一五年五月二十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自报告提交之日起一年，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

注册房地产估价师： 张志军

(注册证号：4420070001)



注册房地产估价师： 史晓林

(注册证号：4420110114)



二〇一五年五月二十九日

三、估价假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1、估价委托人向本估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、不考虑特殊买家的额外出价。

4、对于房地产的评估值，本估价机构是基于以下假设条件：

(1) 自愿销售的卖主；(2) 有一段合理的洽谈交易时间，能够通盘考虑房地产市场行情进行议价；(3) 在此期间，房地产价值将保持相对稳定。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

6、根据估价对象的《佛山市（南海区）商品房合同登记查询证明》复印件，显示估价对象佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103房已办理抵押和查封，抵押权人为中国农业银行股份有限公司南海松岗支行，查封单位为佛山市禅城区人民法院。提请报告使用者注意的是，本次估价设定估价对象的评估价值为完全产权下的市场价值，不考虑他项权利限制对市场价值的影响。

7、由于估价委托人提供的相关资料未记载估价对象的土地使用权信息。经口头咨询佛山市南海区土地房产档案馆，佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103房的土地用途为城镇住宅用地，终止日期为2073年07月23日，如若与实际状况有较大出入，估价结果应做相

应调整。

8、估价委托人提供的《佛山市（南海区）商品房合同登记查询证明》可知，估价对象未办理产权证明，本次评估设定评估价值为估价对象可通过竣工验收并取得产权证的完全产权下的市场价值，提醒报告使用者注意。

（二）估价限制条件

1、估价对象之建筑面积等数据信息以估价委托人提供的《佛山市（南海区）商品房合同登记查询证明》记载的面积为准，本估价机构并未进行实地丈量。

2、必须说明：本估价机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对房地产内部有无缺损本估价机构不能完全确定。

3、本估价报告估价结果包含市场地价及转让时应发生的各项税费，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、受客观条件限制，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观及周边环境，未能进入估价对象室内查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。根据估价对象周边类似物业的室内装修情况，本次估价假定估价对象室内为毛坯、水电设施以及配套并能够正常使用，不存在影响其价格的朝向、景观、装修、功能布局等重大因素。若与实际不符，则本次估价结果需要调整或者重新评估。

(三) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为估价委托人解决纠纷诉讼提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责，本估价机构不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期自二〇一五年五月二十九日至二〇一六年五月二十八日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

4、本估价报告必须全文使用，任何单位或个人未经本估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：佛山市禅城区人民法院

承办人：郑泽坚

联系电话：0757-83808437

(二) 房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许（2012）366

证书编号：建房估证字〔2012〕083号

有效期限：2015年7月26日止

(三) 估价对象概述

1、权益状况

根据估价委托人提供的《佛山市(南海区)商品房合同登记查询证明》(复印件)所载数据可知：佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103房买受人为李家文，合同号为20121011533212，建筑面积为91.47平方米，房屋用途为住宅，占有份额为全部，经口头咨询佛山市南海区土地房产档案馆，估价对象的土地用途为城镇住宅用地，终止日期为2073年07月23日。

2、区位状况

估价对象位于佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城楼盘内，该楼盘东临俊景花园，南临市政道路，西临市政道路，北临官华路；生活圈内有汇利广场、豪景幼儿园、官窑文化广场、体育馆、润和商业广场等。附近设有“瑶平西路”公交站，南高06A、06B路公交车停靠。

3、实物状况

佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103房位于一栋11层钢筋混凝土结构的第11层，外墙贴条形砖，建筑面积为91.47平方米。进户门为木门。该小区设有24小时保安、水电、通讯等设备齐全。受客观因素限制，评估人员未能进入估价对象内部进行实地勘查，只能对估价对象外观、周边环境进行查看。故本次评估设定估价对象内部为毛坯，能达到正常使用状态。

（四）估价目的

估价目的为估价委托人解决纠纷诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

（五）价值时点

本次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为二〇一五年五月二十日。

（六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 4、《中华人民共和国物权法》
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
- 7、估价委托人提供的估价对象有关资料
- 8、评估人员现场查勘、拍照和记录
- 9、价值时点佛山市房地产市场相关价格信息

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

本次估价的各项估价基础数据、参数的取值均按国家的法律法规、房地产估价的相关依据来进行评估，估价人员严谨遵循职业操守进行操作，体现了“独立、客观、公正原则”。

2、合法原则

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。

本次估价对象的证载用途与实际用途一致，即满足了“合法原则”。

3、价值时点原则

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。

由于估价委托人没有特别要求，本次估价以实地查勘之日为价值时点。

4、替代原则

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偏差在合理范围内的原则。

本次估价参考同类房地产的正常交易价格。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求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。

本次估价中注册房地产估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论，也就是说能实现最有效使用。

(九) 估价方法

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃，同类型性质的房地产交易案例较多，估价人员认为采用比较法进行评估比较适宜。

比较法是指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。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P——估价对象房地产价格

n ——选取的可比实例个数

X_i ——第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i ——第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、
房地产状况的修正系数。

(十) 估价结果

估价对象为佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路 37 号豪景新城汇景苑 7 号楼 1103 房，建筑面积为 91.47 平方米，该房地产在价值时点，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价的评估价值为 RMB484,791 元（大写：人民币肆拾捌万肆仟柒佰玖拾壹元整）。

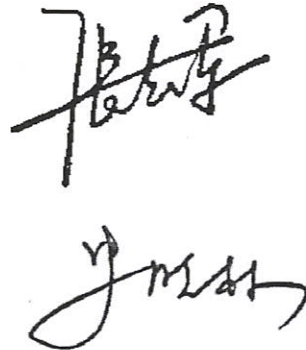
(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师：张志军

（注册证号：4420070001）

注册房地产估价师：史晓林

（注册证号：4420110114）



(十二) 估价作业期

二〇一五年五月二十日至二〇一五年五月二十九日。

(十三) 估价报告使用期限

本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自报告提交之日起一年（二〇一五年五月二十九日至二〇一六年五月二十八日）。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

五、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》[(2015)佛城法评字第214号]复印件
- (四) 《佛山市(南海区)商品房合同登记查询证明》复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

附件二：估价对象实地查勘照片



外观



座号



门牌号



入户门



小区环境



周边环境

房地产买受人：李家文

坐落：佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103房

30509

佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第214号

国众联资产评估土地
房地产估价有限公司

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857号案中佛山市南海区狮山镇官窑平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103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

2015年5月19日 郑泽坚 郑泽坚看现场



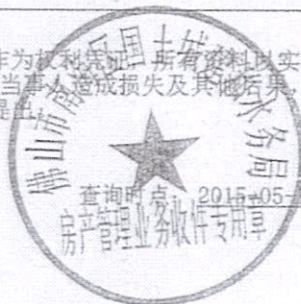
佛山市(南海区)商品房合同登记查询证明

查询人	刘炜	身份证件号	440602198801191817			
查询目的	其他					
查询条件						
房屋坐落						
合同号	20121011533212					
查询结果						
房屋坐落	佛山市南海区狮山镇官窑瑶平路37号豪景新城汇景苑7号楼1103房					
合同基本情况	签订日期	2013-2-1	登记号	F398388	登记时间	2013-3-19
	建筑结构		层数		用途	住宅
	建筑面积	91.47	套内建筑面积	71.91	预售许可证号	南房预字第2012010302号
	出卖人	佛山市南海浩景房地产有限公司			房屋唯一码	2178053276148FWN
	买受人	姓名	身份证件号		占有份额	
		李家文	440682197411150638		全部	
	转让变更及注销情况					
	抵押情况	已办理预抵押登记, 抵押权人: 中国农业银行股份有限公司南海松岗支行, 证书号: 886164659				
	查封情况	已办理查封, 类型为: 查封, 查封单位: 佛山市禅城区人民法院, 查封日期: 2014年12月03日, 证明文号: (2014)佛城法民三初字第2479-1号				

注: 本查询结果涂改、复印无效; 本查询不作为权利凭证, 所有资料以实体档案为准。
 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3个工作日内提出。

打印人:

吴海宏



查询时间: 2015-05-12 9:08:02



企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301105378023

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

企业类型 有限责任公司

住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东座1108室

法定代表人 董西勤

成立日期 二〇〇八年五月廿六日

登记机关



二〇一三年五月十八日

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。



变更（备案）通知书

[2013]第5653590号

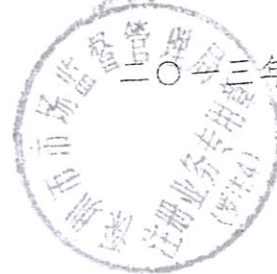
国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

我局已于二〇一三年十月十八日对你企业申请的（企业名称）变更予以核准；对你企业的（ ）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

变更前企业名称： 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

变更后企业名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

深圳市市场监督管理局



二〇一三年十月廿三日

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：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤
(执行合伙人)

住所：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室

营业执照注册号：440301103378033

资质等级：壹级

行政许可决定书号：建住房许(2012)366

证书编号：建房估证字[2012]083 号

有效期限：2015 年 07 月 26 日止

行政许可机关(公章)
2013 年 12 月 27 日

