

房地产估价报告

案号：(2014)佛城法执字第 4026 号

估价项目名称：林正如拥有的位于禅城区绿景一路 19 号 F 座 807 房因法院
拍卖需要而进行的房地产价值估价

委托方：佛山市禅城区人民法院

估价方：佛山市南兴宇房地产与土地评估有限公司



估价人员：叶卓波、杨伟红

估价作业日期：2015 年 03 月 10 日至 2015 年 03 月 18 日

估价报告编号：佛兴房字第 [2015] 04152 号

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	8
(一) 委托方	8
(二) 估价方	8
(三) 估价对象概况	8
(四) 估价目的	9
(五) 价值时点	9
(六) 价值定义	10
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 估价人员	13
(十二) 估价作业日期	13
(十三) 估价报告应用的有效期	13
五、房地产估价技术报告	14
(一) 估价对象实物状况描述与分析	14
(二) 估价对象权益状况描述与分析	14
(三) 估价对象区位状况描述与分析	14
(四) 市场背景描述与分析	15
(五) 最高最佳使用分析	17
(六) 估价方法适用性分析	18
(七) 具体评估测算过程	19
(八) 估价结果确定	22
六、附 件	23

- (一) 估价对象现场照片
- (二) 估价对象所在位置平面示意图
- (三) 估价委托书（复印件）
- (四) 《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) 估价人员资格证书（复印件）

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我公司对林正如拥有的位于禅城区绿景一路 19 号 F 座 807 房（建筑面积为 125.62 平方米）进行了估价，为委托方对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据。

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，仔细考察估价对象的地理位置、周边环境 and 建筑特征及相关房地产市场状况，确定估价对象于价值时点 2015 年 03 月 10 日的估价结果（未扣除交易税费、拍卖佣金、评估费等交易有关费用）为：

建筑面积：125.62 平方米

单位价格：8,060.00 元/平方米

总价值：¥1,012,497.00 元（大写人民币壹佰零壹万贰仟肆佰玖拾柒元整）

结果详见《房地产估价结果一览表》

估价机构：佛山市南兴宇房地产与土地评估有限公司

法定代表人：



二〇一五年三月十八日

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的和准确的；
- 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》(GB/T50291-1999)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查勘；
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

实地查勘日期：2015年03月10日

注册房地产估价师：杨伟红（杨伟红）

注 册 号：4420060147

注册房地产估价师：叶卓波（叶卓波）

注 册 号：4420020178

三、估价的假设和限制条件

1、 一般假设

- ① 在价值时点的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；
- ② 假设估价对象按现在的功能持续使用；
- ③ 假设委托方提供的资料 and 情况都是真实有效的，估价师并不保证资料和信息准确性；
- ④ 估价师应对影响房地产的法律和所有权问题给予必要的关注，但并不承担产权证明的责任。在无其他声明的情况下假定房地产权利界定清晰并可在市场销售；
- ⑤ 假定房地产地基、建筑结构、原材料不存在隐藏的或不明的情况。估价师对这些状况，或对要揭露这些隐藏状况需进行的调查不负任何责任；
- ⑥ 本估价报告中所披露的权属情况及估价对象建筑面积是根据委托方提供的《查询结果信息一览表》复印件所记载的内容而确定的，估价方未核对过《查询结果信息一览表》的原件，亦无进行测量，估价时假设该资料复印件内容属实。

2、 未定事项假设

- ① 估价对象实地查勘由委托方带领前往，我方已核对房屋平面、门牌地址等状况与证载情况基本一致，但未经权威部门鉴定不能确认实地标示门牌地址是否真实并与评估范围一致，估价时假设经核对的现场与评估范围一致；
- ② 未调查确认权属人是否有欠缴地价款、房产税费、水电费、物业管理费等情况，本次估价不考虑欠缴费用对估价结果的影响。

（二）估价的限制条件

1. 本报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的（为委托方对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据）下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估；
2. 本报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象评估价值的影响；
3. 报告应用有效期为自估价报告出具之日起一年内，如在此期间上述假设和限制条件或房地产市场发生较大变化，报告使用方应定期或在房地产价格变化较快时对房地产价值进行再评估；
4. 报告的全部或部分内容未经本评估机构书面同意，不得发表于任何公开媒体上；
5. 估价报告使用人应全面阅读估价报告，如有疑问，可咨询估价公司，报告使用人如因片面理解而错误使用报告结果的，估价方不负法律责任。

（三）需要特殊说明的事项

1. 估价结果考虑为估价对象在符合合法原则及最高最佳使用原则下的产权价值，未考虑诸如风水、特许经营权、使用人品牌价值等特殊因素的影响
2. 估价范围由委托方指定，本报告结果仅提供估价对象市场价值参考意见，并不代表拍卖底价和实际成交金额；
3. 估价结果未扣除交易税费、拍卖佣金、评估费等交易有关费用，本次估价假定这些费用由原权属人承担，因此成交后应按实际发生额由拍卖所得款中扣付。评估测算的参考费用如下（假设成交价等于评估价的情况下），该

测算费用仅供参考，并不代表实际发生的税费，实际发生金额待拍卖后以税局、拍卖行、评估公司核定为准：

费用名称	收费依据	计算方式	估算额（元）
应赋税费	有关税法	拍卖成交额的 9%	91,125.00
拍卖佣金	法释[2004]16号	以拍卖成交额为计费基础按收费依据估算	50,625.00
评估费	计价格[1995]第971号	以拍卖成交额为计算基础按收费依据估算	5,031.00
合 计			146,781.00

四、估价结果报告

(一) 委托方

委托方名称：佛山市禅城区人民法院

(二) 估价方

估价方名称：佛山市南兴宇房地产与土地评估有限公司

法定代表人：叶卓波

地址：佛山市顺德区乐从镇乐从大道东星光国际商务大厦13A楼

01-04单元

资格等级：房地产估价二级

资格证书编号：粤房估证字贰1300004-1/1

资质有效期：2015年10月08日

联系电话：(0757) 82362934 82360448

传真电话：(0757) 82362904

(三) 估价对象概况

1、地理位置与周边环境

估价对象位于禅城区绿景一路19号绿景轩小区内，东至绿景花苑，南至绿景一路，西汾江南路，北至平远南街，道路通达度强，交通方便，旁边有汾江南公交车站，有112路、118路、133路、154路、154路高峰线等公交车途经停靠，公共交通方便，卫生状况良好，居住环境良好，基础配套设

施齐全，区域有学校、医院、银行、购物中心、休闲娱乐场所、肉菜市场等。

2、权属状况:

估价对象权益状况

序号	相关资料	座落	权属人(占有份额)	共有人(占有份额)	房屋所有权取得方式	房屋性质	房屋用途	房屋建筑面积(m ²)
1	《查询结果信息一览表》	禅城区绿景一路19号F座807房	林正如(1/1)	无	购买	私有	住宅	125.62

估价对象所占土地权益状况

序号	相关资料	座落	土地使用者	土地使用权类型	土地用途	地号	土地使用权面积(m ²)	土地使用权终止日期
1	《查询结果信息一览表》	禅城区绿景一路19号F座807房	林正如	国有出让	无记载	无记载	无记载	无记载

本次估价范围：估价范围为上述房地产全部产权面积的房地产价值。

3、实地查勘状况:

待估建筑物现状描述

序号	相关资料	座落	建筑面积(m ²)	结构层数	建成年月	建筑质量	利用现状	保养程度	综合成新率	装修使用情况
1	《查询结果信息一览表》	禅城区绿景一路19号F座807房	125.62	钢混25层	约2006年	良好	住宅	较好	87%	楼宇外墙贴外墙砖，铝合金窗，外防盗门，内木板门；厅内地面铺地砖，内墙与天花刷乳胶漆；房间内地面铺木地板，内墙与天花刷乳胶漆；厨房、卫生间铺防滑砖，瓷片到顶，扣板吊顶。

(四) 估价目的

为委托方对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据。

(五) 价值时点

2015年03月10日(价值时点为实地查勘日期)