



房地产估价报告

估价项目名称：位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天成路 18 号保利东悦花园 9 座 1802 房的房地产市场价格价值评估

估价委托人：佛山市禅城区人民法院



估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

估价人员：程国清 刘增宏 曾丽萍

估价报告编号：粤佛公评(估)字(2015) 2520064 号

报告交付日期：2015 年 6 月 19 日



目 录

一、致估价委托人函	3
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、房地产估价结果报告	7
(一)估价委托人	7
(二)估价机构	7
(三)估价对象及其范围	7
(四)估价目的	9
(五)价值时点及其确定理由	9
(六)价值类型及其定义	9
(七)估价依据	9
(八)估价原则	10
(九)估价方法	11
(十)估价结果	11
(十一)估价人员	12
(十二)估价作业日期	12
(十三)估价报告应用的有效期限	12
五、附 件	13



一、致估价委托人函

佛山市禅城区人民法院：

受贵法院委托，我司对位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天成路18号保利东悦花园9座1802房的房地产进行了评估。我司遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，经过周密细致的评估，确定估价对象估价情况如下：

估价目的：为委托方司法执行提供价值参考依据。

估价对象及范围：位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天成路18号保利东悦花园9座1802房，建筑面积合计156.67平方米，其中：套内建筑面积合计127.87平方米，房屋用途为成套住宅，登记购房人为何炎宗、梁婉媚。

价值类型及定义：价值类型为市场价值。所谓市场价值，是指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。

价值时点：根据估价目的，价值时点定为实地查勘日2015年06月03日。

估价结果：估价对象（建筑面积合计**156.67**平方米，其中：套内建筑面积合计**127.87**平方米）于价值时点在假设限制条件下的市场价值为**¥1,677,936**元，大写为**人民币壹佰陆拾柒万柒仟玖佰叁拾陆**元整。

估价报告使用期限：本估价报告有效期为报告完成日起一年。

详细过程及有关说明，请见后附的《房地产估价结果报告》。

法定代表人：



广东公评房地产与土地估价有限公司

2015年6月19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、我们已于2015年06月03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了重要专业帮助；
- 7、未经本估价机构的书面同意，估价报告的内容及附件不得发表于任何公开媒体上或提供给委托人及报告审查部门以外的任何单位及个人；
- 8、本估价报告的解释权归广东公评房地产与土地估价有限公司。

中国注册房地产估价师：

姓名	签名	注册号
刘增宏		房地产估价师(4420050077)
曾丽萍		房地产估价师(4420110159)



三、估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

- 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、估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、交易双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识。
- 5、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定,不考虑特殊买家的附加出价。
- 6、本次评估经委托方介绍,估价对象尚未办理房产证,未能取得估价对象的详细土地信息。本次评估根据佛山市顺德区商品房交易信息网中“保利东悦花园 8、9 座”预售项目详细资料:估价设定估价对象共用宗地土地使用权类型为国有出让,土地用途为城镇住宅用地,商服用地,土地使用期限为城镇住宅用地 70 年,自 2010 年 1 月 14 日至 2080 年 1 月 13 日止;商服用地 40 年,自 2010 年 1 月 14 日至 2050 年 1 月 13 日止。估价对象的土地情况不影响本次评估,对估价对象的市场价值不产生影响,对估价对象可在公开市场上自由转让不产生影响。

二、估价报告使用的限制条件及说明：

- 1、估价对象的评估结果未扣除营业税及附加、堤围费、印花税、交易手续费、土地增值税等转让税费,实际发生的转让税费以佛山市顺德区税务部门核定的为准。
- 2、本报告仅为委托方司法执行提供价值参考依据,不作其他用途。
- 3、本报告的估价结果基于房地产市场按正常的趋势发展,未考虑与估价对象有关的应缴税费或法律纠纷(如租赁纠纷)等因素的影响;也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化,以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素。
- 4、本次估价所用有关数据及资料取自委托方提供的《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》((2015)佛城法评字第 232 号)、佛山市顺德区档案馆出具的《商品方单元合同备案结果证明》(编号：

201409161138408446)证明文件,本机构未向政府有关部门核实,其合法性、真实性、完整性由资料的提供者负责。

5、本次估价结果是为委托方司法执行提供价值参考依据,估价结果的价值类型为市场价值。该结果未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。

6、本报告估价结果为价值时点下的评估价格,随着时间、估价目的、估价的假设和限制条件及估价对象状况和房地产市场状况的部分或全部发生变化,本报告将失去效力,估价结果应作相应的调整甚至重估。

7、估价人员在实地查勘时,仅对房屋进行一般性的察看,对估价中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项(如内部质量缺陷等),委托方在委托估价时未作特别说明,在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本机构及估价人员不承担相关责任。

8、根据佛山市顺德区档案馆提供的《商品方单元合同备案结果证明》(编号:201409161138408446),佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城天成路 18 号保利东悦花园 9 座 1802 房存在有按揭,未查封权利限制。于价值时点委托方未能提供产权人是否已还清他项权利剩余款项的相关资料,故本次估价假设产权人对估价对象拥有完全产权,未考虑未注销的抵押权以及被查封的情况对评估结果的影响。

9、本报告出具的评估价格是已含土地使用权价值和房屋产权价值在内的完全价格。提请报告使用者注意该事项。

10、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六月十九日至二〇一六年六月十八日止。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。

11、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。

12、本报告估价结果为估价范围内的估价结果,受“估价的假设和限制条件”制约,敬请估价报告的使用者详细阅读报告内容,并合理使用评估价值。