

房地产估价报告

项目名称：佛山市禅城区松风路 18 号首层 13A 之一号

委托方：佛山市禅城区人民法院

估价方：佛山市盈正房地产土地评估有限公司

估价人员：何永彪 陈振强

估价作业日期：二〇一五年六月十九日至二〇一五年六月二十四日

估价报告编号：正评字【2015】06241 号

目 录

一、致委托方函.....	3
二、估价人员声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	6-9
五、附件.....	10

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对贵院执行（2012）佛城法执字第 3271 号案所涉及的位于佛山市禅城区松风路 18 号首层 13A 之一号的价格进行评估，估价时点为 2015 年 6 月 19 日，估价目的为委托方拍卖资产提供价值参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，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，确定在满足本报告的估价假设和限制条件下，估价对象于估价时点的评估价值为人民币伍拾叁万叁仟元正（¥533,000.00 元），详见附件《房地产清查评估明细表》。

佛山市盈正房地产土地评估有限公司

法定代表人：



二〇一五年六月二十四日

二、估价人员声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 2、本评估报告中的分析、意见和结论是依据房地产估价原则结合我们自己公正的专业分析、意见和结论，但同时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、我们依照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)和广东省有关评估规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、我们仅对估价对象进行了一般性查勘，未作结构性检验；
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，本公司和估价人员不承担相应的责任；
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供；
- 9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。

注册房地产估价师： 何永彪 注册房地产估价师： 陈振强

注 册 号： 4419980012 注 册 号： 4419970015

三、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件：

- 1、估价对象产权清晰、合法。
- 2、本报告以估价对象在估价时点处于完好状态并达到所需的使用功能为假设前提。

二、估价限制条件：

- 1、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 2、本估价报告中依据的与估价对象有关的产权资料、估价面积是根据委托方提供的《评估、核价委托书》、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》等资料所记载的内容，具体以国土局、房管局核实为准。
- 3、本估价报告未考虑估价对象因抵押、担保、债权债务等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生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。
- 4、本报告估价结果已扣除了本应由卖方承担的、但因限时强制变价处置转而约定由买受人承担的部分交易税费及资产处置费用，并已适当考虑估价对象存在的瑕疵及强制拍卖处置方式对评估价值的影响，其结果为限时强制变价情况下的市场价格。
- 5、估价结果已包含土地出让金。

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：佛山市盈正房地产土地评估有限公司

房地产评估资格证书编号：粤房估证字贰 13000046-1/1

法定代表人：何永彪

估价方地址：佛山市禅城区绿景一路 32 号 601 写字楼

联系人：冯颖贤

联系电话：0757-83395886

(三) 估价对象概况

座落	佛山市禅城区松风路 18 号首层 13A 之一号					
权属状况	产权人	黄广松		产权证号	C5244123	
	共有人	薛丽莲		共有证号	未提供	
土地使用权状况	用地面积	未提供	土地用途	未提供	使用权类型	未提供
区域因素	商服繁华度	一般	公共配套	较齐全	交通条件	较便利
	周围环境	估价对象位于禅城区仿古街，邻近高基街，交通较方便，附近有银行、夜市、商场、梁园及各类商铺，配套设施较完善。				
建筑物概况	房屋用途	商业服务用房	结构层数	钢混六层	所在楼层	首层
	建筑面积 (m ²)	64.11	外墙	外墙涂料	整体成新度	80%

(四) 估价目的

为委托方确定拍卖资产提供价值参考依据。

(五) 估价时点

二〇一五年六月十九日

(六) 价值定义

本报告评估价值为估价对象于估价时点现状下，已扣除本应由卖方承担

五、附 件

- 1、《房地产清查评估明细表》；
- 2、估价对象现场照片；
- 3、《评估、核价委托书》复印件；
- 4、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件；
- 5、估价机构资格证书复印件；
- 6、房地产估价人员资格证书复印件。

房地产清查评估明细表



估价机构：佛山市盈正房地产土地评估有限公司

估价报告编号：正评字【2015】06241号

评估基准日：2015年6月19日

序号	产权证号	产权人	项目	建筑物状况				市场单价 (元/m ²)	有关税费及资产处置费 (万元)	拍卖变现系数	评估价值 (万元)	备注	
				房屋用途	建筑面积 (m ²)	外装修	内装修						成新率
1	C5244123	黄广松 薛丽莲	佛山市禅城区松风路18号首层13A之一号	商业服务用房	64.11	外墙涂料	中档	80%	11589.46	6.10	0.80	53.30	
			合计		64.11					6.10		53.30	

估价对象现场照片

项目名称：佛山市禅城区松风路18号首层13A之
案号：（2012）佛城法执字第3271号



佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第 298 号

佛山市盈正房地产土地评估有限公司

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(2012)佛城法执字第 3271 号案中佛山市禅城区松风路 18 号首层 13A 之一进行评估。

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。

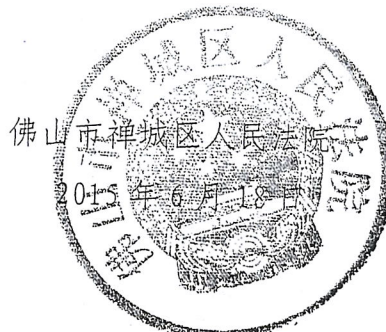
二、评估机构在完成现场勘查后(标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起)10 日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤,报告内必须附有 3 张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的,应在期限届满前 3 日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请,如无特殊情况又不能按时提交评估报告的,取消 6 个月参与本院摇珠的资格。

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:刘永嘉 联系电话:0757-83806279



佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

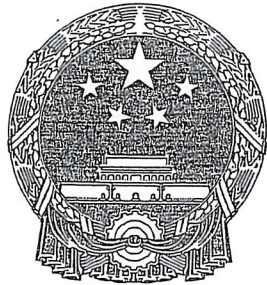


65

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，可三日内书面提出。

查询编号	240247	查询日期	2012-11-9 9:29:04
房屋坐落	禅城区松风路18号首层13A之一号		
权利人	黄广松、薛丽莲		
权证号码	C5244123		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	陆层		
建筑面积	陆拾肆点壹壹平方米		
	其中商业服务用房面积	陆拾肆点壹壹平方米	
占有份额	全部	登记时间	2007-3-13
有无抵押	无	有无查封	无
备注			





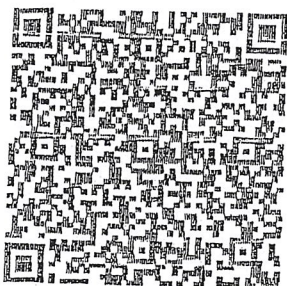
营业执照

(副本)

(副本号:2-1)

注册号 440602000023403

名称	佛山市盈正房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市禅城区绿景一路32号玫瑰园惠景停车楼六楼601写字楼
法定代表人	何永彪
注册资本	人民币贰佰万元
成立日期	2001年01月15日
营业期限	长期
经营范围	房地产、土地评估, 资产评估(以上项目凭资质证经营); 房地产经纪、工程咨询、项目可行性研究咨询、项目评价咨询。(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。)

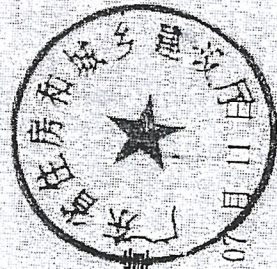


登记机关



2014 10 23

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。



行证许可机关（公章）

2013年07月11日

机构名称	佛山市盈正房地产土地评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	何永彪
住所	佛山市禅城区绿景一路32号玫瑰园惠景停车楼六楼601写字楼
邮政编码	528000
联系电话	0757-83395886
营业执照注册号	440602000023403
组织形式	有限责任公司
成立日期	2001年01月15日
注册资本 (出资额)	200万元
资质等级	贰级
行政许可决定书号	粤建许准(2013)753号
证书编号	粤房估证字贰1300046-1/1
有效期限	2016年07月11日止