

房地产估价报告

项目名称：佛山市禅城区南庄镇紫洞南路 96 号 1 区四座 305 房

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：二〇一五年六月十八日至二〇一五年六月二十三日

估价报告编号：正评字【2015】06239 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（2015）佛城法执字第 1551 号案所涉及的位于佛山市禅城区南庄镇紫洞南路 96 号 1 区四座 305 房的价格进行评估，估价时点为 2015 年 6 月 18 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伍拾玖万肆仟元正（¥594,000.00 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：



二〇一五年六月二十三日

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》、《广东省省商品房买卖合同》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	佛山市禅城区南庄镇紫洞南路 96 号 1 区四座 305 房					
权属状况	产权人	黄焕生		权证号码	合同 1301006633	
土地使用权状况	用地面积	32037.24	土地用途	住宅 商业 文化办公 娱乐	使用权类型	国有出让
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	估价对象位于禅城港宏世家住宅区内，邻近紫洞南路，交通较方便，附近有南庄镇政府、幼儿园、图书馆、影剧院、艺术展览馆、小学及各类商铺，配套设施较完善。				
建筑物概况	房屋用途	住宅	结构层数	钢混十七层	所在楼层	三层
	建筑面积 (m ²)	122.84	外墙	陶瓷砖	整体成新度	95%

(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

二〇一五年六月十八日

(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

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，在限时强制变价情况下的房地产市场价格。

（七）估价依据

- 1、《评估、核价委托书》；
- 2、委托方提供的《广东省省商品房买卖合同》等资料；
- 3、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 6、估价对象现场勘察记录；
- 7、本估价机构掌握和收集的房地产市场相关资料。

（八）估价原则

- 1、合法原则；
- 2、清算原则；
- 3、替代原则；
- 4、估价时点原则；
- 5、谨慎原则。

（九）估价方法及过程

根据本次评估的目的结合估价对象实际情况，因估价对象同一区域、近期且类似的房地产交易案例较多，故本报告采用市场比较法进行评估并考虑限时强制变价处置方式带来的影响。

市场比较法是根据替代原则，调查近期估价对象所在区域房地产价格信息，选取三个与估价对象相类似的交易实例，然后根据其交易时间、交易方式、区域因素和个别因素等情况对参照物房地产交易单价进行修正，再取参照物修正后单价的算术平均值为估价对象的评估单价，乘以其建筑面积，得出被估价

对象的评估值一种方法。

其计算公式为：

$$\text{比准价格} = \text{比较实例交易单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易时间修正系数} \\ \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

$$\text{评估价值} = \text{市场价值} - \text{资产处置费用} - \text{卖方应缴交易税费} \times \text{综合快速变现系数}$$

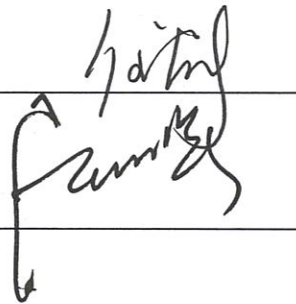
(十) 估价结果

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伍拾玖万肆仟元正（¥594,000.00元），详见附件《房地产清查评估明细表》。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师：_____

注册房地产估价师：_____



(十二) 估价作业日期

二〇一五年六月十八日至二〇一五年六月二十三日

(十三) 估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自出具估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

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、《广东省省商品房买卖合同》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：佛山市盈正房地产评估有限公司

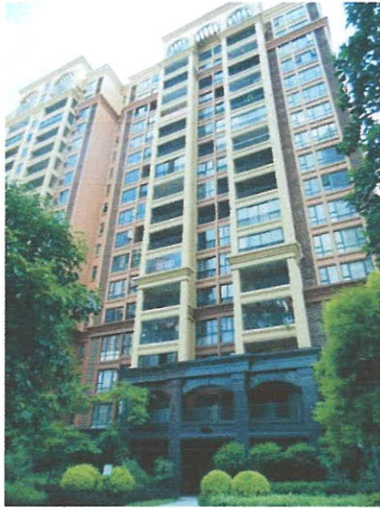
估价报告编号：正评字【2015】06239号

评估基准日：2015年6月18日

序号	广东省商品房买卖合同	产权人	项目	土地概况			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	
				用途	用地面积 (m ²)	终止日期	建筑面积 (m ²)	外装修	内装修						成新率
1	1301006633	黄焕生	佛山市禅城区南庄镇紫洞南路96号 1区四座305房	住宅 商业 文化办公 娱乐	32037.24	2079-6-8 2049-6-8	122.84	陶瓷砖	中档	95%	6740.48	6.80	0.80	59.40	
			合计		32037.24		122.84					6.80		59.40	

估价对象现场照片

项目名称：佛山市禅城区南庄镇紫洞南路96号1区四座305房
案号：（2015）佛城法执字第1551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 223 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,经摇珠确定委托贵公司对本院(2015)佛城法执字第 1551 号案中佛山市禅城区南庄镇紫洞南路 96 号 1 区四座 305 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:崔晓威 联系电话:0757-83280932





1301006633

商品房买卖合同

(合同编号: 1301006633)

合同双方当事人:

出卖人: 佛山市禅城区南庄镇南庄集团有限公司

注册地址: 佛山市禅城区南庄镇南庄管理区

营业执照注册号: 440602000124554

企业资质证书号: 粤佛房开证字第 1301108 号

法定代表人: 罗礼显 联系电话: 82014030

邮政编码: 528000

委托代理人: x x x 地址: x x x

邮政编码: x x x 联系电话: x x x

委托代理机构: x x x

注册地址: x x x

营业执照注册号: x x x

法定代表人: x x x 联系电话: x x x

邮政编码: x x x

买受人: 黄煊生

【本人】姓名: 黄煊生 国籍: 中国

【身份证】 44052019710401261X

地址: 佛山市禅城区季华西路瓷海国际C区10座20-22号

邮政编码: 528000 联系电话: 13670621116

【委托代理人】姓名: x x x 国籍: x x x

地址: x x x

邮政编码: x x x 联系电话: x x x



1301006633

广东省 商品房买卖合同

(适用于商品房预售、销售)

广东省建设厅
广东省工商行政管理局



1301006633

本条中的逾期付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期付款与该期的实际已付款的差额确定。

* 2、 * * * *

第八条 交付期限。

出卖人应当在2012年08月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第1种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

- ✓ 1、该商品房经验收合格。
- × 2、该商品房经综合验收合格。
- × 3、该商品房经分期综合验收合格。
- × 4、 * * * *

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- 1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起15日内告知买受人的；
- 2、因政府部门原因，对已完成的工程可以进行基本验收而未验收的；
- 3、因城市规划变更，影响施工进度及其他非出卖人所能控制的事件；或因工程建设中遇到重大事故、异常地质情况或重大技术难题等；或因买受人逾期未付购房款、违约金的。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下述第1种方式处理：

- ✓ 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）
 - (1)逾期不超过60日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之三的违约金，合同继续履行；
 - (2)逾期超过60日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起30天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的5%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日



1301006633

房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

买受人签订本买卖合同时，应与出卖人或其委托的物业管理公司签订《前期物业管理服务协议》。

买受人在签订本买卖合同时，须另外按购房款总额的1%支付物业管理维修基金。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款：

- ✓ 1、该商品房属预售，按套出售，按套内建筑面积计算，该商品房单价为(人民币)每平方米7855.72元，总金额(人民币) * * * * 仟 * * * * 佰捌拾壹万叁仟贰佰肆拾柒元 * * * * 角 * * * * 分。
- × 2、该商品房属预售，按整幢出售，按建筑面积计算，该商品房单价为(人民币)每平方米 * * * * 元，总金额(人民币) * * * * 仟 * * * * 佰 * * * * 拾 * * * * 万 * * * * 仟 * * * * 佰 * * * * 拾 * * * * 元 * * * * 角 * * * * 分。
- × 3、该商品房属现房，按套出售，总价款为(人民币) * * * * 仟 * * * * 佰 * * * * 拾 * * * * 万 * * * * 仟 * * * * 佰 * * * * 拾 * * * * 元 * * * * 角 * * * * 分。

第五条 面积确认及面积差异处理。(当事人选择按套计价的，不适用本条约定)

本条款适用于商品房预售，该商品房交付使用后，合同约定计价面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。产权登记面积与合同约定计价面积发生差异(含误差，下同)，双方同意按以下原则处理：

- 1、差异值为±0.6%以内(含本数)的，买卖双方不作任何补偿；
- 2、差异值为±0.6%以上(不含本数)至±3%以内(含本数)的，买卖双方按买卖合同约定的房屋单价多退少补；
- 3、差异值超过±3%以上(不含本数)的，买受人可选择多退少补或退回所购商品房。选择退房的，出卖人应在买受人书面提出退房申请的30日内退回已收的全部购房款及利息(以付款日起至退款日止为期，以退款日同期银行固定资产贷款利率计算)。

$$\text{面积差异百分比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定计价面积}}{\text{合同约定计价面积}} \times 100\%$$



1301006633

商不成的，按下述第2种方式解决：

- × 1、提交 × × × × 仲裁委员会仲裁。
- √ 2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 17 页，一式 五 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出让人叁份，买受人壹份，佛山市禅城区房地产交易所壹份，× × × 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出让人向佛山市禅城区房地产交易所申请登记备案。



出让人（签章）：
买受人（签章）：

【法定代表人】：
【委托代理人】：
（签章）
【法定代表人】：
【委托代理人】：
（签章）

2013年 04 月 19 日

签于



1301006633

× × ×

第十三条 出让人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出让人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出让人按照下述第2种方式处理：

- × 1、出让人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- √ 2、买受人可要求出让人按约定装饰、设备标准进行整改。
- × 3、× × ×

第十四条 出让人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出让人承诺与商品房正常使用直接关系的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、供水、供电在商品房交付使用时达到使用条件
- 2、管道煤气、有线电视及电话由出让人按装修标准安装，由买受人自费申请开通。

3、× × ×

1、× × ×

2、× × ×

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、确属出让人责任的，由出让人按日支付总价款万分之一的违约金。
- 2、× × ×
- 3、× × ×

第十五条 关于产权登记的约定。

出让人应当在商品房交付使用后 90 日内，将办理权属登记需由出让人提供的资料报产权登记机构备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第3项处理；

- × 1、买受人退房，出让人在买受人提出退房要求之日起 × × × 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 × × × % 赔偿买受人损失；
- × 2、买受人不退房，出让人按已付房价款的 × × × % 向买受人支付违约金。
- √ 3、如由于出让人未能按照合同约定提交资料报产权登记机构备案，导致

2013年 04 月 19 日

签于



1301006633

附件三：装饰、设备标准

1、外墙

高级面砖，局部石材

2、内墙

水泥砂浆粗批荡

3、顶棚

结构面

4、墙面

结构面

5、门窗

门扇：入户木门，阳台铝合金门（局部阳台只留门洞）；窗户：铝合金窗

6、厨房

结构面

7、卫生间

地面防水处理，天花结构面

8、阳台

金属栏杆

9、电梯

名牌电梯

10、其他

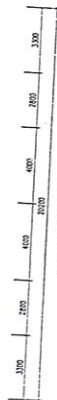
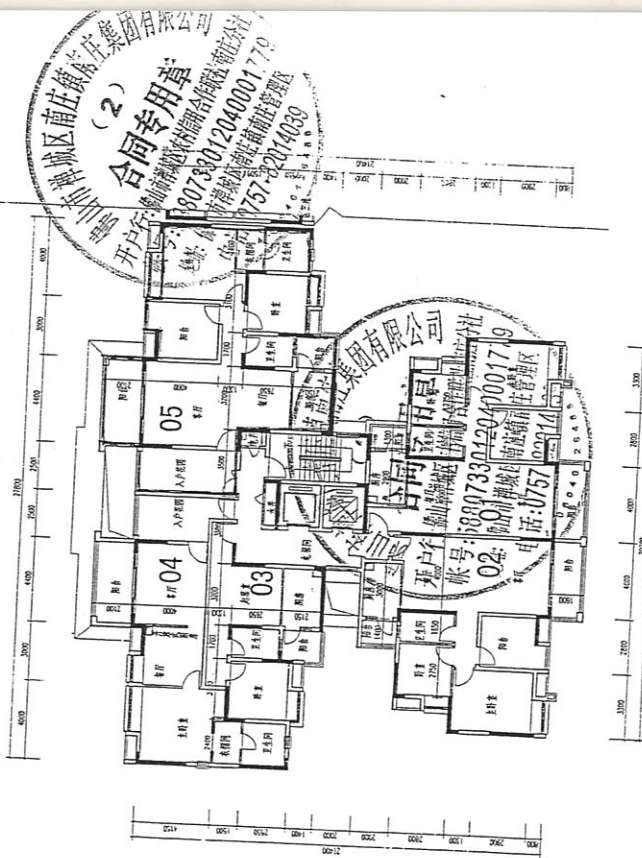
Handwritten signature and stamp



1301006633

附件一：房屋平面图

Handwritten signature and stamp



佛山市禅城区南庄镇南庄社区居委会

一区四座三层 305

RECEIVED BY THE APPLICANT

1. SIGNATURE OF APPLICANT

DATE: _____

广东省地税局
发票(电子)
发 票 联

电子发票 手写无效

发票代码 244061109990
发票号码 06763939

开票日期: 2011-08-17 11:08:06
业务类别: 其他销售不动产

付款方名称: (单位) 黄焕生

付款方识别号: 44062019710401261X

收款方名称: 佛山市禅城区南庄镇南庄集团有限公司

收款方识别号: 44060472707377X

主管税务机关: 佛山市禅城区地税南庄税务分局



防伪码: 12117199465516302657806

不动产名称	不动产项目编号	销售不动产项目编号	面积 (m²)	单价 (元/m²)	金额 (元)	款项性质
港宏世家	2011001501	禅城区南庄镇棠涌南路96号1区四座305房	建筑面积: 122.8400	6,538.97	803,247.00	售房款

合计 (大写): 人民币捌拾万叁仟贰佰肆拾柒圆整

合计 (小写): ¥803,247.00



NO. 1005001-00282241 开票人: 范荣辉

开票单位盖章

附件四: 合同补充协议

(Handwritten signature)



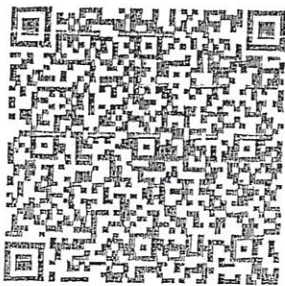
营业执照

(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。)



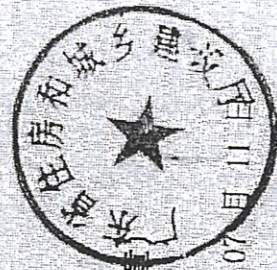
登记机关



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。

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



行政许可机关(公章)

2013年07月11日

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. 00075271

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. 00075272

姓名 / Full name

何永彪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440601196910150912

注册号 / Registration No.

4419980012

执业机构 / Employer

佛山市盈正房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-4-15

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

陈振强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440106197102091837

注册号 / Registration No.

4419970015

执业机构 / Employer

佛山市盈正房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-4-15

持证人签名 / Bearer's signature

