

## 房地产估价报告

估价项目名称: 广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路 41 号十里尚堤花园  
5 栋 2406 房一套住宅房地产市场价格价值估价

估价委托人: 广东省佛山市中级人民法院

估价机构: 广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司

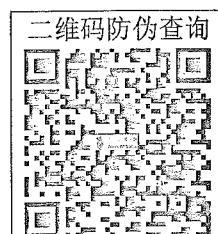
注册房地产估价师: 李武林 (注册号: 4420050018)

侯浪基 (注册号: 4420170169)

估价作业日期: 2019 年 9 月 26 日至 2019 年 10 月 10 日

估价报告出具日期: 2019 年 10 月 10 日

估价报告编号: 粤三瑞评字 FF2019100002 号





## 致估价委托人函

广东省佛山市中级人民法院：

根据贵院出具的《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》（2019）佛中法鉴（评）字第 152 号委托，我对贵院所指定的位于广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路 41 号十里尚堤花园 5 栋 2406 房一套住宅房地产进行了司法处置评估。

估价目的：为司法处置提供价值参考而评估房地产的市场价值。

估价对象：估价对象为位于广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路 41 号十里尚堤花园 5 栋 2406 房（建筑面积为 114.67 平方米）一套住宅房地产，财产范围包括建筑物（含装修）及附属设施，分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2019 年 10 月 9 日。

价值类型：市场价值。

估价人员按照国家和省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循科学、客观、公正、实事求是的原则开展本次委托的评估工作。估价人员查验了贵院提供的估价对象的相关资料，细致地进行现场的勘察鉴定工作，考虑并分析了影响估价对象各项资产价值的诸多因素，合理运用房地产评估的方法，按照房地产评估程序认真完成评估工作。

经采用比较法和收益法进行评估，经过全面细致的测算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2019 年 10 月 9 日的房地产市场价值为人民币 1784300 元（大写人民币壹佰柒拾捌万肆仟叁佰元整）（取整至百位），单价为 15560 元/平方米。

广东三瑞资产评估咨询有限公司

法定代表人：谷洁坤

2019 年 10 月 10 日





## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	8
(一)、估价委托人.....	8
(二)、房地产估价机构.....	8
(三)、估价目的.....	8
(四)、估价对象.....	8
(五)、价值时点.....	10
(六)、价值类型.....	10
(七)、估价原则.....	10
(八)、估价依据.....	11
(九)、估价方法.....	12
(十)、估价结果.....	12
(十一)、估价人员.....	12
(十二)、估价实地查勘期.....	13
(十三)、估价作业日期.....	13
(十四)、估价报告应用的有效期.....	13
四、附    件.....	14
(一) 估价对象外部、周围环境、景观现场照片(复印件).....	14
(二) 估价对象位置示意图(复印件).....	14
(三) 《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》(复印件).....	14
(四) 《佛山市(佛山市)不动产登记预告信息查询结果》(复印件).....	14
(五) 《佛山市(南海区)商品房合同登记信息查询结果》复印件.....	14
(六) 房地产估价机构企业法人营业执照(复印件).....	14
(七) 房地产估价机构备案证书(复印件).....	14
(八) 注册房地产估价师注册证书(复印件).....	14



## 一、估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、本公司估价人员于2019年10月9日在对估价对象进行了实地查勘，并形成了实地查勘记录。

5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司承诺所有参加估价的房地产估价师均具有良好的职业道德，具备专业的胜任能力，能勤勉尽职的完成估价任务。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 二、估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、本次估价的假设前提：

#### （一）一般假设

1、假定在价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由买卖，且市场供应关系、市场结构保持相对稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2、本次估价是以估价对象能保持价值时点 2019 年 10 月 9 日的现状用途，各组成部分能充分合法享有其在整体房地产中应有的各种权益，能正常使用公共部分的配套设施并能产生相应的房地产收益为假设前提。

3、估价人员于 2019 年 10 月 9 日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构内部质量进行调查的责任。同时，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值和价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷。

#### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

1、委托方提供的《佛山市（佛山市）不动产登记预告信息查询结果》记载估价对象套内建筑面积为 88.87 平方米；《佛山市（南海区）商品房合同登记信息查询结果》记载的估价对象套内建筑面积为 88.9 平方米，本次评估以《佛山市（佛山市）不动产登记预告信息查询结果》记载估价对象套内建筑面



积为 88.87 平方米为准，若实际不相一致，则作相应调整或重估。

#### （五）依据不足假设

1、由于委托方仅提供了估价对象权属资料复印件，未提供完整的权属证书原件，注册房地产估价师未能对估价委托人提供的上述资料复印件与权属证书原件进行核对，本次估价假设估价委托人提供的权属资料复印件与产权证记载的内容一致。

2、委托方提供的权属登记资料中未记载估价对象建成年份、建筑结构、总楼层、所在楼层；经估价人员现场查勘：估价对象约建成于 2016 年，建筑结构为钢筋混凝土，楼层为地上 33 层、地下 1 层，所在楼层为第 24 层。

3、由于估价对象权利人不配合估价人员现场查勘，因此无法了解估价对象内部装修装饰状况，本次评估暂设定为毛坯，景观设定为小区园景，朝向设定为南，如果估价对象实际情况与上述设定状况不一致，本报告估价结果应进行相应调整或重新评估。

#### 二、本次估价的限制条件

1、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的房地产市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

2、本报告估价结果仅为司法处置提供价值参考，不适用于其它任何目的，敬请报告使用方注意。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果应作相应调整。

4、本报告仅为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

#### 三、其他需要说明的事项

1、本估价结果为含室内装饰装修价值下的房地产市场价格。本估价结果



中的装饰装修是指固定在估价对象之上的不可移动部分，或拆除后会损毁影响其延续使用的部分，不包含家电、灯具、设备等可移动部分。

2、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途，在外部经济环境保持稳定前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允评估意见。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

3、本报告未考虑估价对象可能存在的查封、抵押、担保、瑕疵等因素对其价值的影响，亦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评估结论的影响。

4、本报告由广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

5、估价对象未办理《不动产权证书》，请报告使用者注意！

6、报告中所使用的币种为人民币。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一)、估价委托人

委托方名称：广东省佛山市中级人民法院

联系人：李强国

联系电话：0757-82630419

#### (二)、房地产估价机构

估价机构全称：广东三瑞资产土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：谷德林

估价备案等级：国家壹级

估价备案证书编号：粤房估备字壹 1300001

住 所：佛山市顺德区大良新滘石湖路 8 号 4 层之 412A

联系人：侯浪基

联系电话：0757-22203919

#### (三)、估价目的

为司法处置提供价值参考而评估房地产的市场价值。

#### (四)、估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为位于广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路 41 号十里尚堤花园 5 栋 2406 房的一套住宅房地产，建筑面积为 114.67 平方米，用途为住宅，土地使用权类型为出让，房屋所有权人为凌小均。

##### 2、估价对象基本状况

估价对象名称	广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路 41 号十里尚堤花园 5 栋 2406 房
不动产登记证明号	0200258328
合同号码	20141224012302
估价对象所有人	凌小均
价值时点	2019 年 10 月 9 日





估价对象现状	房屋证载用途	住宅
	土地性质	出让
	土地用途	未提供相关资料
	是否已腾空	是
	租赁情况	否
	过户情况	/
	经营情况	/
	钥匙	无
权利限制情况	查封	已查封
	抵押	已设定抵押，抵押权人：招商银行股份有限公司佛山分行。
提供的文件	《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》、《佛山市（佛山市）不动产登记预告信息查询结果》、《佛山市（南海区）商品房合同登记信息查询结果》	
估价对象介绍	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	114.67
	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	88.87
	竣工日期	约 2016 年
	装修情况	估价对象外墙面为条形瓷砖，由于估价对象权利人不配合估价人员现场查勘，因此无法了解估价对象内部装修装饰状况，本次评估暂设定为毛坯，最终结果以估价对象实际情况为准。
	房屋户型	未能入内查勘
	楼层	地上共 33 层，地下 1 层，估价对象位于第 24 层
	朝向及景观	设定为南向、望小区园景
	区域概况	估价对象位于广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路 41 号十里尚堤花园 5 栋 2406 房。附近有佛 252 路、里 13 路、佛沥 12 路等公交车经过，交通方便；周边有鸿兴购物中心、大沙综合市场、同声小学、黄岐高级中学、南海区农村商业银行（里水河村支行）等公共服务配套设施，公共服务配套设施完善。附近有宏宇天御江畔、万科金色溪谷等住宅小区，人流密集，估价对象所在小区拥有物业



		管理，有 24 小时保安守值。
	其他介绍	无

#### （五）、价值时点

估价人员于 2019 年 10 月 9 日进行实地查勘，因无估价委托人特别指定，价值时点一般取实地查勘之日，故价值时点定为 2019 年 10 月 9 日。

#### （六）、价值类型

本报告评估价值类型为估价对象在价值时点的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在保持现有用途，在外部经济环境保持稳定前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允评估意见。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

#### （七）、估价原则

本次估价遵循以下的房地产估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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。要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受外部环境干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

##### 2、合法原则

遵循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。依法指依据国家有关法律、行政法规和地方性法规等，以及合法的产权、批文和合同等。

##### 3、替代原则

遵循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。

##### 4、价值时点原则

遵循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。主要是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是



不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

### 5、最高最佳利用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在咨询对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使咨询对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

### （八）、估价依据

#### 1、国家有关部门颁布的法律法规依据：

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号令）；

1.2 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令2004第28号，2004年8月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）。

#### 2、有关技术规程和技术标准依据：

2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

#### 3、估价委托人提供的相关资料：

3.1 《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》（2019）佛中法鉴（评）字第152号；

3.2 《佛山市（佛山市）不动产登记预告信息查询结果》（复印件）；

3.3 《佛山市（南海区）商品房合同登记信息查询结果》复印件。

4、估价人员掌握的评估资料和实地查勘调查所得的资料：



- 4.1 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；
- 4.2 现场查勘、摄影和记录；
- 4.3 佛山市房地产市场信息；
- 4.4 人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 4.5 其他相关资料。

(九)、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，估价对象用途为住宅用途，在对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，发现估价对象所在区域同性质物业出售出租成交活跃，市场出售出租交易案例较多，特别是估价对象所在区域同类型物业供给和需求旺盛，适宜采用比较法和收益法进行评估。

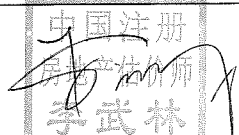
比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法就是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。


(十)、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细分析估价对象的实际情况，考虑到估价对象所在区域房地产市场状况，确定运用比较法和收益法进行全面细致的测算，并结合估价经验及对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点2019年10月9日符合本报告假设和限制条件下的估价结果为人民币1784300元（大写人民币壹佰柒拾捌万肆仟叁佰元整）（取整至百位），单价为15560元/平方米。

(十一)、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李武林	4420050018	 中国注册 房地产估价师 李武林 4420050018	2019年10月10日



侯浪基	4420170169		2019年10月10日
-----	------------	--	-------------

(十二)、估价实地查勘期

2019年10月9日至2019年10月9日

(十三)、估价作业日期

2019年9月26日至2019年10月10日

(十四)、估价报告应用的有效期

2019年10月10日至2020年10月9日



## 四、附 件

- (一) 估价对象外部、周围环境、景观现场照片（复印件）
- (二) 估价对象位置示意图（复印件）
- (三) 《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》（复印件）
- (四) 《佛山市（佛山市）不动产登记预告信息查询结果》（复印件）
- (五) 《佛山市（南海区）商品房合同登记信息查询结果》复印件
- (六) 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
- (七) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (八) 注册房地产估价师注册证书（复印件）

（以下无正文）



小区入口



小区环境



外观



楼栋入口



电梯



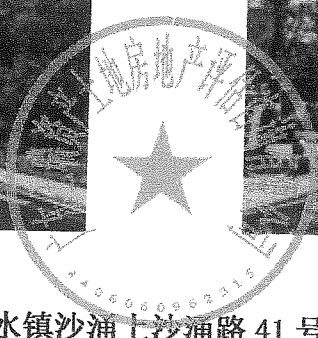
入户门



周边



周边



广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路 41 号十里尚堤花园 5 栋 2406 房

# 佛山市(佛山市)不动产登记预告信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效；本结果不作为权利凭证，仅供参考，最终以实体档案为准。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。

单位：元、平方米

查询编号	fy:2019004649		查询人			
坐落	广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路41号十里尚堤花园5栋2406房					
不动产单元号	/					
购房预告情况						
预告权利人	证件号码	占有份额		不动产登记证明号		
凌小均	41292119761111114X	单独所有		0200258328		
建筑面积	114.67	套内建筑面积	88.87			
用途	住宅					
登记日期	2015-01-27					
抵押预告情况						
登记日期	抵押权人	抵押权证号	债务履行期限	抵押面积或份额		
2015-01-27	招商银行股份有限公司佛山分行	0200258330	2025-01-13	/		
查封等限制情况						
受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制状态	附记	
2016-11-02	(2016)粤0605执保1479号	佛山市南海区人民法院	2016-11-02起, 2019-11-01止	查封		
2017-03-06	(2017)粤0104民初5169-1号	越秀区人民法院	/	轮候查封	第二轮候	
2018-01-08	(2017)粤0106民初25561号	广州市天河区人民法院	/	轮候预查封	第四轮候	
2018-09-13	(2018)粤0605执保3897号	佛山市南海区人民法院	/	轮候预查封	轮候查封	
2017-04-26	(2017)粤06执112号	佛山市中级人民法院	/	轮候查封	第二轮候	
2019-05-27	(2019)粤0605执保3031号	佛山市南海区人民法院	/	轮候预查封	轮候查封	
备注	/					
查询目的	此表仅作 司法协助 使用					

2019年9月6日 19:06

打印人：徐艳玲

打印时点：2019年09月06日03时58分34秒



# 佛山市(南海区)商品房合同登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效；本结果不作为权利凭证，仅供参考，最终以实体档案为准。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。

单位：元、平方米

查询编号	N2019447335	查询人	屠彬琳 李仪敏		
房屋坐落	广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙涌路41号十里尚堤花园5栋2406房				
不动产单元号	440605008019GB02660F00050069				
购房人					
姓名	证件号码	*占有份额		合同号码	
凌小均	4129211976111114X	/		20141224012302	
建筑结构		总层数	1		
建筑面积	114.67	套内建筑面积	88.9		
用途	住宅	登记日期	2017-08-06		
抵押情况					
登记日期	抵押权人	抵押权证号	债务履行期限	抵押面积或份额	
2015-01-27	招商银行股份有限公司佛山分行	0200258330	2025-01	/	
查封等限制情况					
受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制状态	附记
2016-11-02	(2016)粤0605执保1479号	佛山市南海区人民法院	2016-11-02起, 2019-11-01止	查封	
2017-03-06	(2017)粤0104民初5169-1号	越秀区人民法院	/	轮候查封	第二轮候
2017-04-26	(2017)粤06执112号	佛山市中级人民法院	/	轮候查封	第二轮候
2018-01-08	(2017)粤0106民初25561号	广州市天河区人民法院	/	轮候预查封	第四轮候
2018-09-13	(2018)粤0605执保3897号	佛山市南海区人民法院	/	轮候预查封	轮候查封
2019-05-27	(2019)粤0605执保3031号	佛山市南海区人民法院	/	轮候预查封	轮候查封
预告登记情况					
预告登记类型	登记日期	预告权利人		不动产登记证明号	
预购商品房买卖预告登记	2015-01-27	凌小均		0200258328	
备注	/				
查询目的	此表仅作 司法协助 使用				

打印人：李翠结

打印时点：

2019年10月08日14时57分31秒