

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：佛山市禅城区人民法院委托评估的位于江门市鹤山十里  
方圆岚山叠翠岚山一街 17 号的房地产拍卖项目的价格评估

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

房地产估价机构：佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

估价人员：王映凑、林咏华

价值时点：二〇一四年八月十一日

估价作业日期：二〇一四年八月十一日至二〇一四年九月十六日

估价报告编号：佛鸿房评字[2014]第 0904 号

## 一、致估价委托人函

佛山市禅城区人民法院：

我司接受贵院的委托，遵循独立、客观、公正、科学的原则，对委估的房地产运用比较法进行了估价，现将估价结果摘要如下：

房地产权属人	杨结英	房地产名称	江门市鹤山十里方圆岚山叠翠岚山一街17号的房地产拍卖项目的价格评估
房地产座落	江门市鹤山十里方圆岚山叠翠岚山一街17号		
房地产用途	住宅	土地使用权类型	不详（设定为国有出让）
权属资料	佛山市禅城区人民法院提供的由鹤山市住房和城乡建设局出具的《公证书》、《查询结果通知书》		
建筑面积	315.28 m <sup>2</sup>	共用地面积	\
估价目的	为估价委托人拟确定委估房地产拍卖底价提供参考	价值时点	2014年8月11日
估价结果	人民币大写：壹佰叁拾叁万伍仟捌佰肆拾壹元整（¥1,335,841.00元） 估价结果单位价值：4237.00元/平方米 详见《房地产估价结果一览表》		

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本评估项目的全面情况应认真阅读房地产估价报告全文。

佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

法定代表人：沙丽珍

二〇一四年九月十六日



## 五、附件

- 1、《房地产估价结果一览表》
- 2、估价对象现场照片
- 3、广东省佛山市禅城区人民法院评估委托书（复印件）
- 4、估价委托人提供的由鹤山市住房和城乡建设局出具的《公证书》、  
《查询结果通知书》（复印件）
- 5、佛山市鸿科土地房地产评估有限公司营业执照（复印件）
- 6、佛山市鸿科土地房地产评估有限公司房地产评估资质证书（复印件）
- 7、中国注册房地产估价师资格证书（复印件）

## 二、估价师声明

我司接受佛山市禅城区人民法院的委托，对估价对象进行估价，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》的有关规定，在此郑重声明：

1、特别提请本报告使用者注意，本次评估的估价结果已包含建筑物及相应分摊的土地使用权的价值。根据估价委托人提供的资料及调查了解所得，本次评估设定其土地使用权性质为国有出让。另外，估价对象已办理借款抵押，本报告未考虑估价对象设定借款抵押、担保等他项权利、权属人负债等因素对估价结果的影响。

2、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

3、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。

4、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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

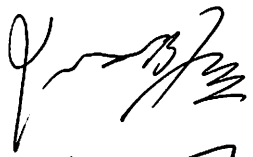
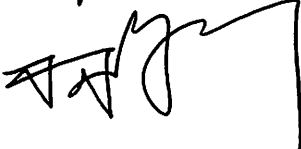
6、我们已于二〇一四年八月十一日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价标的物的查勘限于标的物的外观和使用状况，不承担对估价标的物建筑结构质量进行调查的责任，不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

8、本报告估价所依据的有关资料由估价委托人提供，权属人应

对资料的真实性负责。

9、委估房地产的建筑面积、用途、权属状况等以佛山市禅城区人民法院提供的由鹤山市住房和城乡建设局出具的《公证书》、《查询结果通知书》等复印件为依据，估价人员并没有对委估对象的面积进行测量，也没有到当地房产及土地管理部门调查核实估价对象宗地及建筑物的权属状况，如有差异应以当地房管、国土等相关部门确认为准，且评估报告也应作相应的调整，在此提醒报告使用者注意。

	签 名	注册号
中国注册房地产估价师：		4420040235
中国注册房地产估价师：		4420020233

二〇一四年九月十六日

### 三、估价假设和限制条件

#### (一) 估价假设条件

权属人合法取得房地产权证,并按房地产权证确定的用途合法使用并保持现状。

根据估价委托人提供的由鹤山市住房和城乡建设局出具的《公证书》等资料所载,估价对象已办理借款抵押,本报告未考虑估价对象设定借款抵押、担保等他项权利、权属人负债等因素对估价结果的影响。

#### (二) 估价限制条件

1、本次估价按既定的估价目的提供给估价委托人使用,即为估价委托人拟确定委估房地产拍卖底价提供参考。若改变估价目的及使用条件需向本公司咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

2、按照有关规定,估价报告结果在市场未发生重大变化的情况下,自估价报告出具之日起一年内有效。

3、本估价报告的附件为本估价报告的组成部分,与正文具有同等法律效力。

4、本报告的估价结果已考虑特殊变现方式和时间的影响。

5、本估价报告中的估价对象如发生转让,其应向国家缴纳的税金和有关费用,未考虑在估价结果中。

6、未经本公司书面同意,本报告的全部或部分均不得向估价委托人及其上级主管部门、估价报告审查部门之外的单位和个人提供本报告,报告书的全部或部分内容亦不得见诸于任何公开媒体。

## 四、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人:

估价委托人: 佛山市禅城区人民法院

权属人: 杨结英

联系人: 黄小茁

联系电话: 0757-83808770

联系地址: 佛山市禅城区汾江中路209号

### (二) 房地产估价机构:

估价机构: 佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

法定代表人: 沙丽珍

联系人: 林咏华

地址: 佛山市禅城岭南大道北131号二座1008、1011房

资质证书等级及编号: 房地产贰级 粤房估证字贰1300049

联系电话: 0757-83209672

### (三) 估价对象:

#### (1) 估价对象产权状况

估价对象是位于江门市鹤山十里方圆岚山叠翠岚山一街17号的房地产。根据由鹤山市住房和城乡建设局出具的《查询结果通知书》记载: 估价对象的权属人为杨结英, 权属人占有房屋份额全部。估价对象权属清楚, 于估价时点已设置他项权。

#### (2) 房屋建筑物状况

估价对象所在房屋建筑物为框架结构三点五层的楼房(联排别墅), 建筑物高度约为10米。估价对象为整栋, 平均层高约为3米, 建

筑面积315.28平方米，现作为住宅使用。根据评估人员现场查勘，估价对象房屋建筑物维护保养一般，成新率约为92%。装饰(修)情况：

估价对象装修情况：大门为防盗门，外墙墙身喷涂料，室内地面为水泥砂，内墙及天花扫乳胶漆，属毛坯房，目前空置。

### (3) 周边环境及配套

估价对象是位于江门市鹤山十里方圆岚山叠翠岚山一街17号的房地产，属十里方圆住宅小区的一部分。十里方圆临佛开高速，区域内有多条公交线路经过，交通便捷度较好，周边有鹤山沙坪第六小学、银行、酒楼食肆等生活配套设施。附近有柏丽湾、赤坎花园等住宅楼盘，综合居住环境较好。

### (四) 估价目的：

为委估方拟对委估房地产进行拍卖（或变卖）提供价值参考。

### (五) 价值时点：

根据估价委托人要求，价值时点为二〇一四年八月十一日。

### (六) 价值类型：

是指估价对象在价值时点以确定房地产拍卖底价为目的所表现的公开拍卖市场的快速变现价值。

### (七) 估价依据：

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国拍卖法》；
- 4、《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》；
- 5、国家及地方的有关法律、法规；
- 6、粤建市[2010]15号广东省住房和城乡建设厅印发《广东省建设工程计价依据》的通知；



- 7、《鹤山市工程造价信息》;
- 8、2014年2季鹤山市建材价格信息;
- 9、佛山市禅城区人民法院提供的由鹤山市住房和城乡建设局出具的《公证书》、《查询结果通知书》;
- 10、估价人员搜集的有关资料。

#### (八) 估价原则:

- 1、独立、客观、公正原则;
- 2、合法原则;
- 3、价值时点原则;
- 4、替代原则;
- 5、最高最佳利用原则;
- 6、谨慎原则。

#### (九) 估价方法:

估价对象是房地产权属人杨结英所有的住宅房地产。由于目前同类型房地产市场交易较活跃且房地产交易案例较多,因此,使用比较法评估出来的结果较真实的反映了当前市场状况,故根据估价目的,本次估价采用比较法。

比较法:选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价目的,考虑估价委托人的评估要求,结合市场需求、销售速率、买方心理和卖方心理以及拍卖交易的市场行情等多方面因素的影响,确定变现率。

基本公式为:

$$\text{① 估价对象比准单价} = \text{比较实例交易单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交}$$

易期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

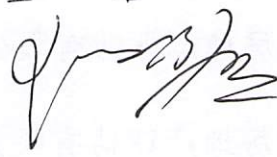
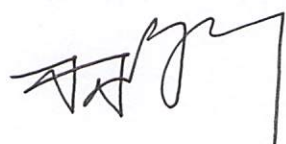
② 估价结果 = 估价对象比准单价 × 建筑面积 × 变现率

(十) 估价结果:

经过分析计算, 结合估价经验, 确定估价对象房地产在估价目的及相应价值类型下于二〇一四年八月十一日的估价结果为人民币大写壹佰叁拾叁万伍仟捌佰肆拾壹元整(¥1, 335, 841. 00元), 估价结果单位价值为4237. 00元/平方米。

(估价结果详见《房地产估价结果一览表》)。

(十一) 估价人员:

	签 名	注册号
中国注册房地产估价师:		4420040235
中国注册房地产估价师:		4420020233

(十二) 估价作业日期:

二〇一四年八月十一日至二〇一四年九月十六日。

(十三) 估价报告使用期限:

自估价报告出具之日起壹年内使用(即自2014年9月16日至2015年9月15日内使用)。

## 五、附件

- 1、《房地产估价结果一览表》
- 2、估价对象现场照片
- 3、广东省佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书（复印件）
- 4、估价委托人提供的由鹤山市住房和城乡建设局出具的《公证书》、  
《查询结果通知书》（复印件）
- 5、佛山市鸿科土地房地产评估有限公司营业执照（复印件）
- 6、佛山市鸿科土地房地产评估有限公司房地产评估资质证书（复印件）
- 7、中国注册房地产估价师资格证书（复印件）

## 房地产估价结果一览表

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

价值时点：2014年8月11日

金额单位：人民币元

序号	权证编号	权利人	房地产座落位置及名称	结构	建筑面积 (平方米)	估价结果(元)	估价结果单位价值 (元/平方米)	备注
1	估价委托人提供的由鹤山市住房和城乡建设局出具的《公证书》、《查询结果通知书》	杨结英	江门市鹤山十里方圆岚山叠翠岚山一街17号	框架3.5层	315.28	1,335,841.00	4237.00	
合 计				*	315.28	1,335,841.00	*	

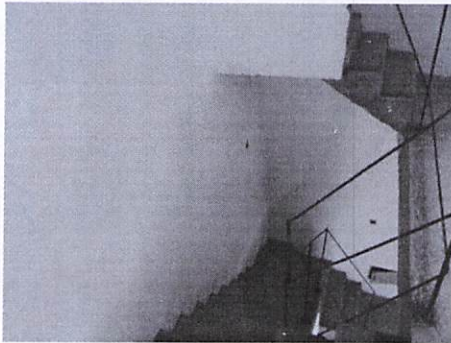
房地产估价机构：佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

填表日期：2014年9月16日

估价人员：王映凑、林咏华



估价对象现场照片



江门市鹤山十里方圆岚山叠翠岚山一街 17 号

# 佛山市禅城区人民法院

## 评估、核价委托书

(2014)佛城法评字第212号

佛山市鸿科土地房地产评估有限公司：

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（2014）佛城法执字第1658号案中：1. 鹤山十里方圆岚山叠翠岚山一街17号房产；2. 佛山市桂城海六路海景花园海濠楼2楼E座、海华楼首层43号汽车房进行评估。

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。

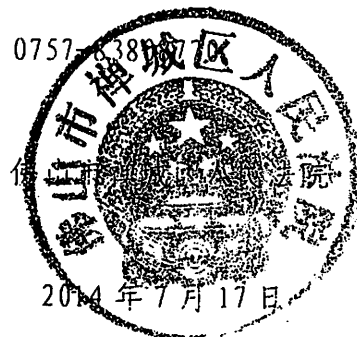
二、评估机构在完成现场勘查后（标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起）10日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤，报告内必须附有3张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的，应在期限届满前3日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请，如无特殊情况又不能按时提交评估报告的，取消6个月参与本院摇珠的资格。

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：黄小茜 联系电话：0757-83898888



# 公 证 书



中华人民共和国广东省鹤山市公证处

5/5

# 借款抵押合同

出借人、抵押权人（甲方）：曾小明，男，一九八二年三月二十七日出生，公民身份号码：440106198203270337，现住广东省广州市天河区牛利岗大街一巷60号。

借款人、抵押人（乙方）：曾凯伦，男，一九六八年二月二十日出生，公民身份号码：44060119680220061X，现住广东省佛山市禅城区成凤里72号204房。

杨结英，女，一九六七年八月十七日出生，公民身份号码：440601196708170944，现住广东省佛山市禅城区湖景路18号30座701房。

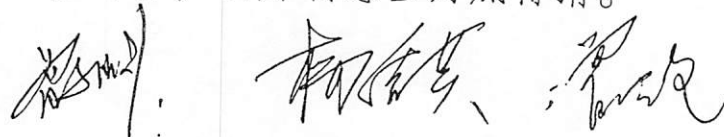
乙方因资金周转困难，需向甲方借款，现甲、乙双方就借款抵押事宜订立如下协议：

一、乙方向甲方借款人民币壹佰壹拾万元整（小写：¥1100000元），甲方须于二〇一四年三月十九日将上述借款交付给乙方。

二、借款用途：所借款项必须用于乙方的经营活动，不得另作他用。

三、借款期限：从二〇一四年三月十九日至二〇一四年六月十八日止。

四、本借款的利息：借款期内每月利息按中国人民银行同期同类贷款利率的四倍计算，当月利息当月底付清。





五、座落在鹤山市沙坪十里方圆岚山叠翠岚山一街17号的房产[房地产权证号码：粤房地权证鹤山字第0100005423号，国有土地使用证号码：鹤国用（2010）第002773号]是乙方的夫妻共同财产，乙方自愿将上述财产作为抵押物，抵押给甲方，并无条件办理抵押登记。

六、债权数额：人民币壹佰壹拾万元整。债务履行期限：二〇一四年三月十九日至二〇一四年六月十八日债务履行期限届满。

七、抵押物由乙方使用、收益，未经甲方同意不得另设抵押，也不能将抵押物转让，抵押物风险由乙方自行承担。

八、如乙方不能如期归还上述借款及利息，甲方可以依法处置乙方所抵押的房产予以优先受偿。


九、办理房产的抵押登记、借款抵押合同公证等有关费用由乙方承担。

十、本合同一式三份。甲方收执一份，乙方收执一份，广东省鹤山市公证处存档一份，本合同自甲、乙双方签名及甲方向乙方提供借款时生效。

甲方签字：



乙方签字：



二〇一四年三月十四日

# 公 证 书

2014年03月14日

申请人：

出借人、抵押权人（甲方）：曾小明，男，一九八二年三月二十七日出生，公民身份号码：440106198203270337，现住广东省广州市天河区牛利岗大街一巷60号

借款人、抵押人（乙方）：曾观伦，男，一九六八年二月二十日出生，公民身份号码：44060119680220061X，现住广东省佛山市禅城区成凤里72号204房

杨结英，女，一九六七年八月十七日出生，公民身份号码：440601196708170944，现住广东省佛山市禅城区湖景路18号30座701房

公证事项：借款抵押合同

甲、乙双方于二〇一四年三月十四日向我处申请办理前面的《借款抵押合同》公证，申请公证时提交的资料有：1、身份证、户口簿；2、结婚证；3、房地产权证、国有土地使用证；4、房地产权项权注销证明；5、查询结果通知书

经查，甲、乙双方经协商一致订立了前面的《借款抵押合同》。甲、乙双方在订立合同时具有法律规定的民事权利能力和民事行为能力，双方当事人签订《借款抵押合同》的意思表示真实，合同内容具体、明确，乙方向甲方借款人民币壹佰壹拾万元（小写：¥1100000元），甲方须于二〇一四年三月十九日将上述借款交付给乙方。借款用途：所借款项必须用于乙方经营活动，不得另作他用。借款期限：从二〇一四年三月十二〇一四年六月十八日止。本借款的利息：借款期内每

月利息按中国人民银行同期同类贷款利率的四倍计算，当月利息当月底付清。乙方以下列的夫妻共同财产作为抵押物，抵押给甲方，并无条件办理抵押登记：座落在鹤山市沙坪十里方圆岚山叠翠岚山一街 17 号的房产[房地产权证号码：粤房地权证鹤山字第 0100005423 号，国有土地使用证号码：鹤国用（2010）第 002773 号] 的产权。其他内容详见《借款抵押合同》。

依据上述事实，兹证明曾小明与曾凯伦、杨结英于二〇一四年三月十四日在广东省鹤山市沙坪镇签订了前面的《借款抵押合同》。双方当事人的签约行为符合《中华人民共和国民法通则》第五十五条的规定，合同的内容符合《中华人民共和国合同法》第十二章和《中华人民共和国物权法》第十六章的规定，合同上双方当事人的签字均属实。

该合同自双方当事人签名及甲方向乙方提供借款时生效（抵押权自办理抵押登记时设立）。

中华人民共和国广东省鹤山市公证处

公证员：

叶子东

二〇一四年三月十八日



# 查询结果通知书

申请人： 佛山市禅城区人民法院

经查， 杨结英等4人

在我局登记房产信息如下：

13826198200

(2014)佛民二初字第306

权属人	身份证号码	房屋坐落	房产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	抵押情况	查封情况
杨结英	440601196708170944	沙坪十里方圆岚山叠翠岚山一街17号	粤房地权证鹤山字第0100005423号	315.28	已抵押给曾小明，设定日期为2014-03-19日至2014-06-18日	于2014-03-31日被佛山市禅城区人民法院查封
关秀财	440622197010255045	无房产登记信息				
李广盛	440622197004035118	无房产登记信息				
无房产登记信息		沙坪鹤山碧桂园芳邻十五街29号				



特此通知。

鹤山市住房和城乡建设局档案室

2014年08月17日





# 营业执照

(副本号:2-1)

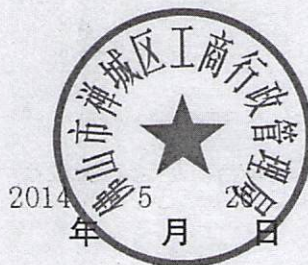
(副本)

注册号 440602000023639

名称	佛山市鸿科土地房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市禅城区岭南大道北131号二座1008、1011房
法定代表人	沙丽珍
注册资本	人民币贰佰万元
成立日期	2003年03月27日
营业期限	长期
经营范围	房地产价格评估, 房地产项目评估, 土地评估; 房地产项目评估咨询、策划; 企业管理咨询服务。(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。) 〰



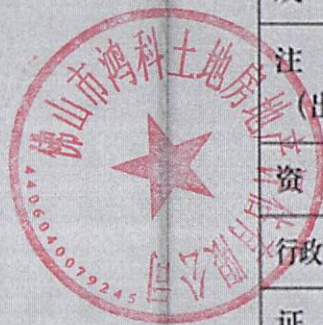
登记机关



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。

行政许可机关(公章)

2014年01月16日



机构名称	佛山市鸿科土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	沙丽珍
住 所	佛山市禅城区同济东路道济坊63号A座六楼
邮 政 编 码	528000
联 系 电 话	0757-83209672
营业执照注册号	440602000023639
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2003年03月27日
注 册 资 本 (出资数额)	200万元
资 质 等 级	贰 级
行政许可决定书号	粤建许准(2014)54号
证 书 编 号	粤房估证字贰1300049-1/1
有 效 期 限	2017年01月16日止

备 注

应世付所变为：佛山市禅城区岭  
南大道北131号二座1008  
(108、109)

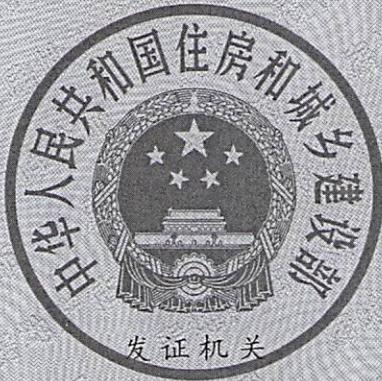


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00078462

姓名 / Full name

王映凌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

61010319691108247X

注册号 / Registration No.

4420040235

执业机构 / Employer

佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-6-2

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations



备注 / Observations



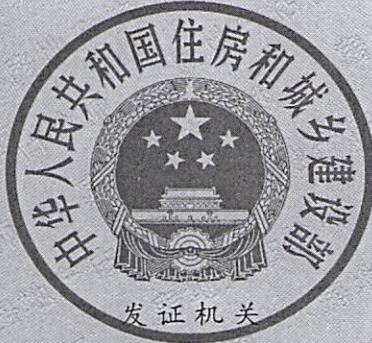


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00045368



姓名 / Full name

林咏华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440602197211140919

注册号 / Registration No.

4420020233

执业机构 / Employer

佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2015-2-6

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations