

# 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的位于佛山市南海区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 0905 号

# 目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
  - (一) 估价委托人
  - (二) 房地产估价机构
  - (三) 估价对象
  - (四) 估价目的
  - (五) 价值时点
  - (六) 价值类型
  - (七) 估价依据
  - (八) 估价原则
  - (九) 估价方法
  - (十) 估价结果
  - (十一) 估价人员
  - (十二) 估价作业日期
  - (十三) 估价报告使用期限

## 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佛山市南海区国土城建和水务局出具的 2 份《佛山市（南海区）房产查询证明》（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）

## 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：

房地产权利人	杨结英	房地产名称	佛山市南海区桂城海六路海景花园海濠楼 2 楼 E 座、海华楼首层 43 号汽车房拍卖项目的价格评估
房地产座落	佛山市南海区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		
房地产用途	住宅	土地使用权类型	国有出让
权属资料	估价委托人提供的由佛山市南海区国土城建和水务局出具的 2 份《佛山市（南海区）房产查询证明》		
建筑面积	①134.32 m <sup>2</sup>	共用地面积	/
	②39.87 m <sup>2</sup>		/
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	人民币大写壹佰零壹万零捌佰柒拾贰元整（¥1,010,872.00 元） 其中： ① 佛山市南海区桂城海六路海景花园海濠楼 2 楼 E 座 人民币大写陆拾捌万零捌佰陆拾捌元整（¥680,868.00 元） 估价结果单位价值为：5069.00 元/平方米 ② 佛山市南海区桂城海六路海景花园海华楼首层 43 号汽车房 人民币大写叁拾叁万零肆元整（¥330,004.00 元） 估价结果单位价值为：8277.00 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

## 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由“佛山市南海区国土城建和水务局出具的2份《佛山市（南海区）房产查询证明》”所载，估价对象均已办理抵押登记，本报告未考虑估价对象设定抵押、担保等他项权利、权利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，权利人应



### 三、估价假设和限制条件

#### (一) 估价假设条件

权利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佛山市南海区国土城建和水务局出具的2份《佛山市(南海区)房产查询证明》所载,估价对象已办理抵押登记,本报告未考虑估价对象设定抵押、担保等他项权利、权利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

权利人: 杨结英

联系人: 黄小苗

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

序号	估价对象	权证编号	权属人	占有份额	所有权来源	竣工日期	建筑面积m <sup>2</sup>	土地使用权类型	土地使用权终止日期
1	佛山市南海区桂城海六路海景花园海濠楼2楼E座	由佛山市南海区国土城建和水务局出具的2份《佛山市(南海区)房产查询证明》	杨结英	单独所有	99年购买	约1998年	134.32	国有出让	约2049年
2	佛山市南海区桂城海六路海华楼首层43号汽车房	由佛山市南海区国土城建和水务局出具的2份《佛山市(南海区)房产查询证明》	杨结英	单独所有	购买	1990年	39.87	国有出让	2049年

#### (2) 房屋建筑物状况



序号	估价对象	结构	估价对象楼层/总楼层	建筑面积m <sup>2</sup>	房屋用途	成新率	装修情况
1	佛山市南海区桂城海六路海景花园海濠楼2楼E座	钢混8层	2/8	134.32	住宅	约74%	估价对象外墙贴马赛克砖,铝合金窗,大门为不锈钢防盗门,室内地板铺地板砖,外墙及天花扫乳胶漆,整体装修一般。
2	佛山市南海区桂城海六路海景花园海华楼首层43号汽车房	钢混8层	1/8	39.87	住宅	约60%	估价对象所在大楼外墙贴马赛克砖,大门为铁卷闸门,其室地面内为水泥砂内墙扫乳胶漆,整体装修简单。

### (3) 周边环境及配套

估价对象分别是位于佛山市桂城海六路海景花园海濠楼2楼E座及佛山市南海区桂城海六路海景花园海华楼首层43号汽车房房地产,均属海景花园住宅小区的一部分。海景花园临海六路,区域内有多条公交线路经过,交通便捷度较好,周边有千灯湖公园、南海实验小学、银行、酒楼食肆等生活配套设施。附近有御景苑、东海花园等住宅楼盘,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、《佛山市工程造价信息》；
- 8、2014年2季佛山市建材价格信息；
- 9、估价委托人提供的由佛山市南海区国土城建和水务局出具的2份《佛山市（南海区）房产查询证明》；
- 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利人杨结英购买所得的住宅、汽车房房地产。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：

① 估价对象比准单价 = 比较实例交易单价 × 交易情况修正系数 × 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合计为人民币大写壹佰零壹万零捌佰柒拾贰元整(¥1,010,872.00元)。其中：

① 佛山市桂城海六路海景花园海濠楼2楼E座

人民币大写陆拾捌万零捌佰陆拾捌元整(¥680,868.00元)



估价结果单位价值为：5069.00元/平方米。

② 佛山市南海区桂城海六路海景花园海华楼首层43号汽车房

人民币大写叁拾叁万零肆元整(¥330,004.00元)

估价结果单位价值为：8277.00元/平方米。

(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佛山市南海区国土城建和水务局出具的 2 份《佛山市（南海区）房产查询证明》（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）



# 估价对象现场照片



佛山市桂城海六路海景花园海濠楼 2 楼 E 座及海华楼首层 43 号汽车房

# 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，经摇号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：黄小茵 联系电话：0757-3888888



# 佛山市(南海区)房产查询证明

查询人	杨结英		身份证件号		
查询目的	其他				
姓名	杨结英				
身份证件号	440601670817094				
房屋座落					
房产证号					
查询结果					
房屋座落	桂城海八路海景花园海华楼首层43号汽车房				
房屋结构	框架	层数	8	用途	其他-其他
建筑面积	39.87	套内建筑面积	39.87	登记日期	2003-6-16
土地证号	田用(2002)特010004	地号	01190738-1	土地启用开始日期	2002-3-21
房屋自然状况	所有权来源		购买		
房屋权利状况	姓名	身份证件号	占有份额	权利证号	
	杨结英	440601670817094	单独所有	1798613	
抵押情况	已办理一般抵押登记, 抵押权人: 佛山农村商业银行股份有限公司, 证书号: 0200042406				
查封情况	已办理查封, 类型为: 查封, 查封单位: 佛山市禅城区人民法院, 查封日期: 2014年04月04日, 证明文号: (2014)佛城法民三初字第820号				

注: 本查询结果涂改、复印无效, 本查询不作为权利凭证, 所查资料以实际档案数据为准, 如有异议, 请及时向佛山市南海区不动产登记中心提出, 逾期不予受理, 如有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应承担完全责任。如查询结果有异议, 可在3个工作日内提出。

打印人:

何耀辉





## 佛山市(南海区)房产查询证明

查询人	禅城法院	身份证件号						
查询目的	其他							
查询条件								
姓名	杨结英							
身份证件号	440601670817094							
房屋座落								
房产证号								
查询结果								
房屋座落	桂城海六路海景花园海溪楼2楼E座							
房屋自然状况	建筑结构	钢筋混凝土	层数	8	用途	-	建成年份	
	建筑面积	134.32	套内建筑面积	134.32	登记日期	1999-10-27	房改情况	
	土地证号		地号		土地使用开始日期		土地使用终止日期	
所有权来源		99年购买		房屋所有权性质				
房屋权利状况	权利人	姓名	身份证件号		占有份额	权利证号		
		杨结英	440601670817094		单独所有	6012061		
转让变更及注销情况								
抵押情况		已办理一般抵押登记, 抵押权人: 佛山农村商业银行股份有限公司, 证书号: 0200042406						
查封情况		已办理查封, 类型为: 查封, 查封单位: 佛山市禅城区人民法院, 查封日期: 2014年04月04日, 证明文号: (2014)佛城法民三初字第620号						

1998

注: 本查询结果涂改、复印无效。本查询不作为权利凭证。所有资料以实体档案为准。  
 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。  
 如对查询结果有异议, 可在3个工作日内提出。

打印人:

何耀辉



广东省佛山市禅城区人民法院  
送达回证

案号：(2013)佛三字第620号

送达人：佛山市禅城区国土城建和水务局（原告）

送达地址

送达文书	送达日期	送达人
民事裁定书	2013年11月19日	李某某
协助执行通知书	2013年11月19日	李某某



送达人：李某某  
送达地址：佛山市禅城区国土城建和水务局（原告）  
送达日期：2013年11月19日  
送达人：李某某



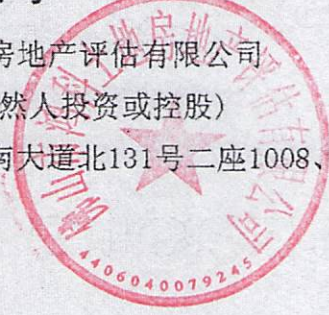
# 营业执照

(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

2014年5月28日



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

合世付所变为：佛山市禅城区岭  
南大道北131号二座1008  
(2007.10.10)



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

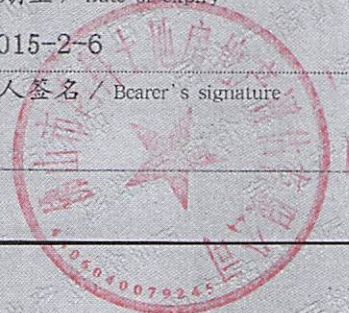
执业机构 / Employer

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