

房地产估价报告

Report Of Real Estate Value Appraisal

项目名称：佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区
29 栋 11 房之房地产价值评估

委 托 方：广东省佛山市中级人民法院

估 价 方：佛山市正通房地产土地评估有限公司



估价人员：廖磊、钟志敏、廖永怡

估价作业日期：2014 年 11 月 24 日至 2014 年 11 月 25 日

估价报告编号：正通评[2014]RF111974 号

机构地址：佛山市顺德区大良新桂北路 238 号金桂中心四楼

联系电话：0757-22680301、86225751、22680022（传真）

目 录

一、 致 委 托 方 函	1
二、 估 价 师 声 明	2
三、 估 价 的 假 设 和 限 制 条 件	3
四、 房 地 产 估 价 结 果 报 告	6
(一) 委 托 估 价 方	6
(二) 受 托 估 价 方	6
(三) 估 价 对 象	6
(四) 估 价 目 的	7
(五) 估 价 时 点	7
(六) 评 估 的 价 值 类 型 和 定 义	8
(七) 估 价 依 据	8
(八) 估 价 原 则	8
(九) 估 价 思 路 及 方 法	9
(十) 估 价 结 果	10
(十一) 估 价 机 构 与 估 价 人 员	10
(十二) 估 价 作 业 日 期	10
(十三) 估 价 报 告 应 用 的 有 效 期	11
五、 房 地 产 估 价 技 术 报 告	12
(一) 实 物 状 况 描 述 与 分 析	12
(二) 权 益 状 况 描 述 与 分 析	12
(三) 区 位 状 况 描 述 与 分 析	12
(四) 市 场 背 景 描 述 与 分 析	14
(五) 最 高 最 佳 使 用 分 析	15
(六) 估 价 思 路 及 方 法	15
(七) 估 价 测 算 过 程	16
(八) 评 估 结 论	23
六、 附 件	24
(一) 委 估 物 照 片	
(二) 委 估 物 位 置 图	
(三) 评 估 委 托 协 议 书 (复 印 件)	
(四) 《佛 山 市 (南 海 区) 房 产 查 询 证 明》 (复 印 件)	
(五) 估 价 机 构 营 业 执 照 (复 印 件)	
(六) 估 价 机 构 资 格 证 (复 印 件)	
(七) 估 价 人 员 资 格 证 (复 印 件)	

致 委 托 方 函

广东省佛山市中级人民法院：

受贵方委托，我对佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房的房地产进行了评估，根据专业人员实地勘查及市场行情等资料，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，确认估价对象于估价时点的房地产评估价值为：

权 属 人	丘喻才、林洁霞		
房屋所有权来源	购买	用 途	住宅
权 属 证 明	《佛山市（南海区）房产查询证明》		
地 址	佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房		
评 估 目 的	为司法机关进行司法鉴定提供价值参考而评估房地产价值。		
评估基准日	2014 年 11 月 24 日	估价方法	市场比较法
建筑面积	196.1 m ²	用地面积	—
土地使用权来源	出让	终止日期	2063 年 01 月 07 日
房地产价值	单价：14200 元/平方米 总值：人民币（大写）贰佰柒拾捌万肆仟陆佰贰拾元整（¥2,784,620 元）		

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。



佛山市正通房地产土地评估有限公司

法人代表：

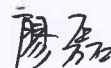
二〇一四年十一月二十五日

估价师声明

我们郑重声明：

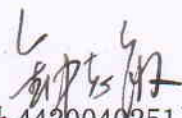
1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已于 2014 年 11 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
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，估价机构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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
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，报告解释权为本评估机构所有。

中国注册房地产估价师：廖磊（签名）



（注册号 4420130122）

中国注册房地产估价师：钟志敏（签名）



（注册号 4420040251）

估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、本次估价对象以估价时点的权属实物存量——包括权属证书记载范围内的土地、建筑物及附着为其提供配套服务的全部资产和附带的各项权益为前。本报告所称“估价结果”是指对估价对象在现有用途、状态不变并持续经营，2014年11月24日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值；本估价报告采用的币种为人民币；

2、基于本次估价时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和期间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方；

3、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益；

4、委托方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，建筑工程质量合格，不附带隐蔽性影响其价值的限制条件；

5、在本估价报告书有效期内估价对象存量及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，估价时点房地产市场为公开公平的均衡市场；

6、若估价对象的土地使用权是以划拨方式取得的，评估假设估价对象在出让土地使用权下的市场价值，然后扣除划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金。

7、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

（二）估价限制条件

1、本次估价中运用的法律权属及其证明资料均由委托方提供（复印件），委托方未提供原件核查，我公司也未向政府有关部门核实，委托方和相关当事方对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若与委托方向我们提供的资料

存在差异，本公司保留对报告书的修正权；

2、本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

3、本报告确定的估价结果是反映估价对象在本次估价目的下于估价时点所形成的公开市场价值，仅适用于本次估价所确定的特定估价目的和估价时点，本结果对用于其他方面的客观性未作探讨。

4、本次估价结果包括估价对象房屋建筑物的价值及其应分摊的国有土地使用权价值，也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施，但不包括可移动部分的价值。

5、本次估价中所运用的资料数据部分均来自委托方提供的复印件，对超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验，有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及；

6、本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司保持联系，以达到有效使用之目的；

7、本估价报告及相关部分的解释权属佛山市正通房地产土地评估有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料；

8、本估价结果是估价专业人员依照国家估价规范出具的专业化意见，但受到本机构估价人员职业水平和能力的限制。

9、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

10、本评估结果的有效性受到本报告规定的估价时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围，以及估价假设条件等估价要素的约束和限制。

（三）报告使用者注意事项

1、估价结果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估价结论的影响；

2、 本次估价未考虑委估房地产的连带责任及评估范围以外的法律问题。

3、 委托方以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担任何责任。

4、 房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只能适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在估价时点下的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价格；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用效期内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。

房地产估价结果报告

估价报告编号：正通评[2014]RF111974 号

一、委托估价方

委托方：广东省佛山市中级人民法院

联系电话：0757-82630314

二、受托估价方

受委托估价机构：佛山市正通房地产土地评估有限公司

机构法定代表人：钟志敏

房地产估价资质等级：贰级；证书编号：粤房估证字贰 1300054

土地估价资质：广东省范围；注册号：B201444 佛 13

公司地址：佛山市顺德区大良新桂北路 238 号金桂中心 4 层 413-415 室

三、估价对象

估价对象证载状况				
权 属 人		丘喻才、林洁霞		
权 属 证 明		《佛山市（南海区）房产查询证明》		
地 址		佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房		
房 屋 状 况	权属来源	购买	房屋用途	住宅
	房屋结构	钢筋混凝土结构 3 层	建筑面积	196.1 m ²
	评估层数	共三层	套内建筑面积	188.88 m ²
土 地 状 况	权属来源	出让	使用权性质	国有
	地 号	0805021215	终止日期	2063 年 01 月 07 日

估价对象基本概况			
实际用途	联排别墅	建筑年代	2008 年
整体布局	较合理	上落设施	楼梯
门前状况	不能通小车	使用情况	空置
物管类型	小区管理	物管状况	完善
实物状况	建筑物外观：瓷质方砖外墙，平顶式屋顶；室内：未能进入室内，设定为简单装修；其它：委估物基准日内作住宅空置中。		
主体大门朝向	南	通风采光	良好
景观	望园景	综合成新率	90%

估价对象区位状况

委估物所处区域为佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区（时代糖果），该小区为大型住宅小区，绿化环境较优，地理位置接近广州市，附近有恒大御景半岛小区。附近有里横路、太行路、佛山一环等，对外交通便捷度较优；附近有里 07 路、广 231 路、广 974 路等路公交线路途经附近，公共交通便利度一般。周边有胜利小学、胜利广场、胜利医院、胜利休闲公园、中国银行、建设银行等，公用生活服务设施配套良好。

四、估价目的

为司法机关进行司法鉴定提供价值参考而评估房地产价值。

五、估价时点

二〇一四年十一月二十四日。本估价时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托方同意。（实地察勘日）

六、评估的价值类型和定义

本评估价格是估价对象在估价时点状况下满足估价假设和限制条件的客观合理价值扣除估价对象处置变现过程所需税费及费用后的变现价值。

七、估价依据

1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市规划法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《城市房屋权属登记管理办法》；
- (5) 《房产测绘管理办法》；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (7) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；
- (8) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- (9) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；
- (10) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、委托方提供的有关资料

- (1) 委托方提供的身份证明复印件；
- (2) 委托方提供的相关权属资料复印件；
- (3) 委托方提供的其他资料复印件。

3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 《佛山市工程造价信息》；
- (2) 《房屋新旧程度评定标准》；
- (3) 本公司评估人员所调查得到的市场交易、租金案例等相关基础资料；
- (4) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：

1. 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

2. 最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相会影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

4. 估价时点原则

房地产市场是不断变化的，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。因此房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。

九、估价思路及方法

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：

市场交易活动比较活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用市场比较法进行估价。

所谓市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

市场比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×实物状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数

可比实例价格是我们通过搜集大量交易实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格

市场状况调整主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价

格；

实物状况调整的内容主要为面积（大小）、形状（规则与否）、进深、宽深比、地势（高低）、土壤及地基状况、场地平整程度、建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、防水、保温、通风采光、层高、完损程度、物业管理等影响房地产价格的因素；

区位状况调整的内容主要应包括：位置、繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、基础设施等影响房地产价格的因素。

权益状况调整的内容主要应包括：土地使用期限、城市规划限制条件（如容积率）等影响房地产价格的因素。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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，确定估价对象于估价时点可能实现的价值如下：

评估单价：14200 元/平方米

评估总值：人民币（大写）贰佰柒拾捌万肆仟陆佰贰拾元整（¥2,784,620 元）

十一、估价机构与估价人员

	姓名	注册号	签名
房地产估价师	廖磊	4420130122	廖磊
房地产估价师	钟志敏	4420040251	钟志敏
估价人员	廖永怡		廖永怡

十二、估价作业日期

本估价报告的作业日期 2014 年 11 月 24 日至 2014 年 11 月 25 日

格；

实物状况调整的内容主要为面积（大小）、形状（规则与否）、进深、宽深比、地势（高低）、土壤及地基状况、场地平整程度、建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、防水、保温、通风采光、层高、完损程度、物业管理等影响房地产价格的因素；

区位状况调整的内容主要应包括：位置、繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、基础设施等影响房地产价格的因素。

权益状况调整的内容主要应包括：土地使用期限、城市规划限制条件（如容积率）等影响房地产价格的因素。

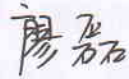
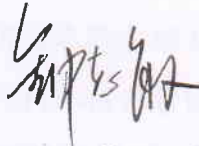
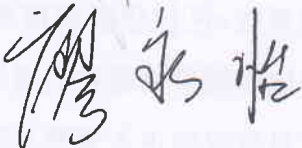
十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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，确定估价对象于估价时点可能实现的价值如下：

评估单价：14200 元/平方米

评估总值：人民币（大写）贰佰柒拾捌万肆仟陆佰贰拾元整（¥2,784,620 元）

十一、 估价机构与估价人员

	姓名	注册号	签名
房地产估价师	廖磊	4420130122	
房地产估价师	钟志敏	4420040251	
估价人员	廖永怡		

十二、 估价作业日期

本估价报告的作业日期 2014 年 11 月 24 日至 2014 年 11 月 25 日

十三、 估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起原则上为一年，当市场变化较大时，报告的有效期不超过半年。

佛山市正通房地产土地评估有限公司

二〇一四年十一月二十五日



房地产估价技术报告

估价报告编号：正通评[2014]RF111974 号

一、实物状况描述与分述

（一）建筑物状况

估价对象为联排别墅，现利用状况为住宅空置，钢筋混凝土结构 3 层，建筑年代约 2008 年，物管类型为小区管理，管理状况完善，通风采光良好。

建筑物外观：瓷质方砖外墙，平顶式屋顶；室内：未能进入室内，设定为简单装修；其它：委估物基准日内作住宅空置中。

（二）土地状况

估价对象位于佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房，宗地四置：东至邻宅，南至园区小路，西至邻宅，北至园区小路；宗地形状为近似矩形，地势平坦，土地利用状况合理，交通通达程度一般。

二、权益状况描述与分析

根据《佛山市（南海区）房产查询证明》记载，估价对象为佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房，权属人丘喻才、林洁霞，证载房屋用途住宅，房屋权属来源购买，建筑面积 196.1 m²，套内建筑面积 188.88 m²；土地使用权性质国有，土地使用权来源出让，地号 0805021215，终止日期至 2063 年 01 月 07 日。截至估价时点，证载显示估价对象已设定抵押他项权利，权利人：广东中盈盛达融资担保投资有限公司。截至估价时点，证载显示估价对象已办理查封，查封单位：佛山市中级人民法院。

三、区位状况描述与分析

南海位于广东省中部，处于中国最活跃的经济板块之一——珠江三角洲的腹地，接壤广州，与香港、澳门仅距 2 个多小时车程，是广佛都市圈的地理中心、华南地区的物流枢纽。南海与广州新白云国际机场仅距 30 公里。区政府驻桂城街道。户籍人口 115.93 万人，流动人口 110.79 万人，海外侨胞和港澳同胞 40 多万人。

南海区重点发展金融服务、现代物流、信息服务、创意设计、总部经济、会展及商务、科技服务与教育培训、商贸流通、旅游休闲、房地产、社区服务等服

务业。支持和鼓励企事业单位内部服务外购外包，有效扩展服务业市场需求。加快 CEPA 先行先试试点城市和若干商务中心区的建设力度，强化与现代化大都市相适应的综合服务功能，建设区域性服务中心、金融中心、消费中心和居住中心。南海区政府推进与香港及澳门、台湾地区现代服务业领域的深度合作。加快发展生产性服务业，优化丰富生活性服务业，积极拓展公共性服务业。重点发展物流业、金融业、会展业、信息服务业、科技服务业、商务服务业、外包服务业、文化创意产业、总部经济和旅游业，全面提升服务业发展水平。

里水镇位于佛山市南海区东北部，总区域面积 148.28 平方公里，现有户籍人口 11.47 万，外来人口 13.5 万，辖 34 个村委会，2 个居委会。

里水交通区位优势突出，地处佛山东北部，东与广州接壤，南距佛山市中心 10 多公里，坐拥两大中心城市的资源辐射，对广泛接受广州、佛山产业转移，具有左右逢源的发展优势。镇内广佛高速公路、佛山“一环”快速干线、珠二环高速公路、广州华南快速干线第三期以及其它纵横交错的公路干线构筑了完善的交通网络，距广州国际新机场 20 多公里，到广州火车站、三山集装箱港和平洲客运港仅需 20 分钟车程，交通方便快捷，货物进出口畅顺，地缘优势得天独厚。

里水镇各项基础设施建设日臻完善，先后获得“国家卫生镇”、“省文明单位”、“省教育强镇”等荣誉称号。信息化建设的推进，多媒体网络的架设，确保了与世界各地的信息交流。金融、电信、服务、饮食等产业发达，生活配套设施完善。同时，狠抓环境现代化建设，加快了城市化进程，提升了整体城市竞争力和综合管理能力，促进了经济和社会各项事业的全面发展，为广大投资者创造了一个优越的投资环境。

委估物所处区域为佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区（时代糖果），该小区为大型住宅小区，绿化环境较优，地理位置接近广州市，附近有恒大御景半岛小区。附近有里横路、太行路、佛山一环等，对外交通便捷度较优；附近有里 07 路、广 231 路、广 974 路等路公交线路途经附近，公共交通便利度一般。周边有胜利小学、胜利广场、胜利医院、胜利休闲公园、中国银行、建设银行等，公用生活服务设施配套良好。

四、市场背景描述与分析

2013 年 1-12 月, 佛山全市实现工业增加值 3652.82 亿元, 同比增长 12.7%; 完成工业总产值 17157.64 亿元, 同比增长 12.6%。两值分别比去年同期提高 0.8 和 0.7 个百分点。

2014 年下半年, 影响佛山房地产市场变化因素主要有以下几方面:

1、“国五条”、“粤五条”出台对佛山市房地产市场影响

“国五条”、“粤五条”一是要求广州深圳按照保持房价基本稳定的原则, 确定今年新建商品房价控制目标, 3 月底报住建厅; 二是要求房价过快上涨地区, 严格执行国五条个人所得税征收规定; 广州、深圳、珠海、佛山继续限购; 三是要求 2013 年底前各地级市完成省城镇个人住房信息系统数据预测。佛山市早在两年前就实行了“不满五年, 差额征收 20% 个税的征收办法”, 而且坚持“佛山市继续执行限购政策”已经在广东省的有关“国五条”政策实施细则中再次强调。因此新政策对佛山市房地产市场有一定影响, 但影响的深度和范围有限。

2、佛山市房价合理稳健, 仍处可控状态

从几年佛山房价对比来看, 未出现现象很多一线城市房价过快、过高增长现象, 增长较为平稳。佛山作为二线城市, 目前市场上首次置业刚需和改善型刚需两大购房群体为主; 加上限购政策一直没有放松, 市场投资客减少, 因此市场需求比较稳定, 佛山的房价依然保持在 2013 年下半年的平稳水平, 房价仍然可控。

3、佛山加快城市升级, 刚需支撑市场

虽然新政出台后, 民众观望, 期待房价下降, 但左右市场量、价的依然以刚需为主。旧城改造和新城建设, 都为房地产市场带来大量首次置业和改善型刚需; 广佛同城, 房价的地域性差别促进部分广州需求流向佛山市场。

2014 年下半年, 佛山房地产市场的预期如下:

1、商业、写字楼: 由于住宅类房地产限购政策的影响, 投资者将目标转向商业、写字楼房地产, 预计 2014 年下半年商业、写字楼房地产将继续有上升趋势, 但存在因投资过热产生泡沫的风险。

2、住宅: 出于政策性调控房价的原因, 2014 年下半年佛山市住宅将继续平稳状态, 开发商对开发精品楼盘表现积极, 反映限购政策后精品楼盘的需求增大, 预计 2014 年下半年高档住宅的价格将有继续上升趋势, 而中低档住宅将维持平稳。

3、工业：受土地稀缺及佛山城市升级转型的影响，预计 2014 年下半年工业类房地产价格将与以往一样保持平稳、小幅上升的趋势。

五、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行。经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

估价对象地处居住集中分布区域，证载用途为住宅，现用作住宅使用，处于最佳使用状态，符合最高最佳使用原则。

六、估价思路及方法

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：

市场交易活动比较活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用市场比较法进行估价。

所谓市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

市场比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×实物状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数

可比实例价格是我们通过搜集大量交易实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格

市场状况调整主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格；

实物状况调整的内容主要为面积（大小）、形状（规则与否）、进深、宽深比、地势（高低）、土壤及地基状况、场地平整程度、建筑规模、外观、建筑结构、

设施设备、装饰装修、空间布局、防水、保温、通风采光、层高、完损程度、物业管理等影响房地产价格的因素；

区位状况调整的内容主要应包括：位置、繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、基础设施等影响房地产价格的因素。

权益状况调整的内容主要应包括：土地使用期限、城市规划限制条件（如容积率）等影响房地产价格的因素。

七、估价测算过程

（1）选择可比实例并建立比准价格：

我们根据《房地产估价规范》替代原则为基础，经过对近期类似地区同类房地产价格进行了认真调查了解：估价对象与可比实例处于同一供求范围内，其用途、建筑规模、建筑结构、权利性质、交易时间、交易类型等条件均符合规范有关可比实例选择的要求；

通过对调查的可比实例，我们结合估价人员经验选择 3 个可比实例，有关情况如下：

可比实例 A 坐落于悦园小区*栋*房，经调查，其市场交易报价为 290 万元，其交易建筑面积为 201.3 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 14406.36 元/平方米测算。

可比实例 B 坐落于悦园小区*栋*房，经调查，其市场交易报价为 280 万元，其交易建筑面积为 196.8 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 14227.64 元/平方米测算。

可比实例 C 坐落于悦园小区*栋*房，经调查，其市场交易报价为 290 万元，其交易建筑面积为 205.8 平方米，通过统一付款方式、交易币种、面积内涵、交易单价等比准价格调整，按交易单价为 14091.35 元/平方米测算。

（2）比较因素条件说明：

依据上述调查资料对可比案例的比较情况如下：

①求取交易情况修正系数

由于交易实例在二手房交易时，大部分交易双方为回避交易税费问题，一般都将实际成交价降低报给交易所，而在调查的对外交易报价中，为了方便讨价还价，其报价一般都要比可接受的交易价格稍高，经向中介机构长期经办类似业务

的人员咨询并结合估价人员经验得知：

实例 A 对外市场选择性交易，经了解与正常交易成交价接近，评价为接近，调整 0%；实例 B 对外市场选择性交易，经了解与正常交易成交价接近，评价为接近，调整 0%；实例 C 对外市场选择性交易，经了解与正常交易成交价接近，评价为接近，调整 0%；需求方在信息基础上是基本对称的，其交易价格较为客观合理，其修正系数为：

$$\text{可比实例 A1} = 100\% / (100\% + 0\%) = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 B1} = 100\% / (100\% + 0\%) = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 C1} = 100\% / (100\% + 0\%) = 100.00\%。$$

②求取市场状况调整系数

通过趋势理论分析，我们认为其条件合乎房地产估价规范要求；结合近年交易价值基本为上升趋势和估价人员的了解分析其市场状况调整系数为：

实例在 2014 年 10 月报价，评价接近，调整 0%；实例 B 在 2014 年 10 月报价，评价接近，调整 0%；实例 C 在 2014 年 10 月报价，评价接近，调整 0%；测算过程如下：

$$\text{可比实例 A2} = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 B2} = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%;$$

$$\text{可比实例 C2} = (100\% + 0\%) / 100\% = 100.00\%。$$

③求取房地产实物状况调整系数

由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《房地产估价规范》的相关规定为房地产实物状况调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数情况如下：

交易实例 A：

比较项目		交易实例 A		
		实例状况描述	评价	评分
实物状况	物业管理	小区管理，较好	接近	0%
	地基	稳定	接近	0%
	土地形状	较规则	接近	0%
	建筑面积	适中	接近	0%
	维护情况	较好	接近	0%
	装饰装修	豪华装修	较优	10%
	通风采光	较好	接近	0%

	地势	平坦	接近	0%
	空间布局	合理	接近	0%
	建筑结构	钢筋混凝土结构	接近	0%
	建筑密度	适中	接近	0%
	外观设计	较新颖	接近	0%

交易实例 B:

比较项目		交易实例 B		
		实例状况描述	评价	评分
实 物 状 况	物业管理	小区管理，较好	接近	0%
	地基	稳定	接近	0%
	土地形状	较规则	接近	0%
	建筑面积	适中	接近	0%
	维护情况	较好	接近	0%
	装饰装修	豪华装修	较优	10%
	通风采光	较好	接近	0%
	地势	平坦	接近	0%
	空间布局	合理	接近	0%
	建筑结构	钢筋混凝土结构	接近	0%
	建筑密度	适中	接近	0%
	外观设计	较新颖	接近	0%

可比实例 C:

比较项目		交易实例 C		
		实例状况描述	评价	评分
实 物 状 况	物业管理	小区管理，较好	接近	0%
	地基	稳定	接近	0%
	土地形状	较规则	接近	0%
	建筑面积	适中	接近	0%
	维护情况	较好	接近	0%
	装饰装修	简单装修	接近	0%
	通风采光	较好	接近	0%
	地势	平坦	接近	0%
	空间布局	合理	接近	0%
	建筑结构	钢筋混凝土结构	接近	0%
	建筑密度	适中	接近	0%

	外观设计	较新颖	接近	0%
--	------	-----	----	----

影响房地产实物状况的多种因素中，由于其物业管理、地基、土地形状、建筑面积、维护情况、装饰装修、通风采光、地势、空间布局、建筑结构、建筑密度、外观设计等条件对房地产价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：实物状况调整系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重，调整系数如下：

比较项目		实物状况调整			
		标准权重	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
实物状况	物业管理	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	地基	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	土地形状	5%	5.00%	5.00%	5.00%
	建筑面积	5%	5.00%	5.00%	5.00%
	维护情况	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	装饰装修	5%	4.55%	4.55%	5.00%
	通风采光	15%	15.00%	15.00%	15.00%
	地势	5%	5.00%	5.00%	5.00%
	空间布局	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	建筑结构	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	建筑密度	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	外观设计	5%	5.00%	5.00%	5.00%
	实物状况调整	100.00%	99.55%	99.55%	100.00%

④求取房地产区位状况调整系数

由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《房地产估价规范》的相关规定为区位状况调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数情况如下：

交易实例 A:

比较项目		交易实例 A		
		实例状况描述	评价	评分
区位状况	商服繁华程度	同一区域，较高	接近	0%
	公共交通便利度	便利度较高	接近	0%
	外部公共服务设施	较完备	接近	0%
	交通通达程度	可及性高	接近	0%

	朝向	向南	稍优	5%
	景观	望园景	接近	0%
	人文环境	治安状况良好	接近	0%
	外部基础设施	基础设施齐全	接近	0%

交易实例 B:

比较项目		交易实例 B		
		实例状况描述	评价	评分
区 位 状 况	商服繁华程度	同一区域, 较高	接近	0%
	公共交通便利度	便利度较高	接近	0%
	外部公共服务设施	较完备	接近	0%
	交通通达程度	可及性高	接近	0%
	朝向	向南	稍优	5%
	景观	望园景	接近	0%
	人文环境	治安状况良好	接近	0%
	外部基础设施	基础设施齐全	接近	0%

可比实例 C:

比较项目		交易实例 C		
		实例状况描述	评价	评分
区 位 状 况	商服繁华程度	同一区域, 较高	接近	0%
	公共交通便利度	便利度较高	接近	0%
	外部公共服务设施	较完备	接近	0%
	交通通达程度	可及性高	接近	0%
	朝向	向东	稍差	-5%
	景观	望路景	稍差	-5%
	人文环境	治安状况良好	接近	0%
	外部基础设施	基础设施齐全	接近	0%

影响房地产区位状况的多种因素中, 由于其商服繁华程度、公共交通便利度、外部公共服务设施、交通通达程度、朝向、景观、人文环境、外部基础设施等条件对房地产价值的影响程度均不一致, 因此我们使用了权重进行了调整, 调整公式: 区位状况调整系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重, 调整系数如下:

比较项目		区位状况调整			
		标准权重	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
区 位 状 况	商服繁华程度	15%	15.00%	15.00%	15.00%
	公共交通便利度	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	外部公共服务设施	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	交通通达程度	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	朝向	15%	14.29%	14.29%	15.79%
	景观	15%	15.00%	15.00%	15.79%
	人文环境	15%	15.00%	15.00%	15.00%
	外部基础设施	10%	10.00%	10.00%	10.00%
	区位状况调整	100.00%	99.29%	99.29%	101.58%

⑤求取房地产权益状况调整系数

由于该部分所涉及到的详细因素较多，按《房地产估价规范》的相关规定为权益状况调整，则该部分因素总体评价后作为调整系数情况如下：

交易实例 A:

比较项目		交易实例 A		
		实例状况描述	评价	评分
权益 状况	租约限制	无	接近	0%
	土地使用年限	剩余使用年限约 49 年	接近	0%

交易实例 B:

比较项目		交易实例 B		
		实例状况描述	评价	评分
权益 状况	租约限制	无	接近	0%
	土地使用年限	剩余使用年限约 49 年	接近	0%

可比实例 C:

比较项目		交易实例 C		
		实例状况描述	评价	评分
权益 状况	租约限制	无	接近	0%
	土地使用年限	剩余使用年限约 49 年	接近	0%

影响房地产权益状况的多种因素中，由于其租约限制、土地使用年限等条件

对房地产价值的影响程度均不一致，因此我们使用了权重进行了调整，调整公式：
 权益状况调整系数=100%/(100%+该因素调整值)×该因素所占权重，调整系数如下：

比较项目		权益状况调整			
		标准权重	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
权益状况	租约限制	50%	50.00%	50.00%	50.00%
	土地使用年限	50%	50.00%	50.00%	50.00%
	权益状况调整	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

(3) 计算比准价格：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×实物状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数

可比实例 A：

$$14406.36 \times 100.00\% \times 100.00\% \times 99.55\% \times 99.29\% \times 100.00\% \\ = 14239.71 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

可比实例 B：

$$14227.64 \times 100.00\% \times 100.00\% \times 99.55\% \times 99.29\% \times 100.00\% \\ = 14063.05 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

可比实例 C：

$$14091.35 \times 100.00\% \times 100.00\% \times 100.00\% \times 101.58\% \times 100.00\% \\ = 14313.99 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

依据我们对估价对象及可比案例的总体情况分析表明：各交易实例修正参数每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%，综合调整不得超过 30%，适宜作为可比对象，其修正过程合理有效，修正过程符合《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）的基本要求，交易案例修正结果是合规有效的，且考虑到可比案例与估价对象的相似程度，取实例 A 为 35%、实例 B 为 35%、实例 C 为 30% 的加权平均数作为最终估价结果。

其比准价格计算如下：

$$\text{市场比较法测算单价} = 14239.71 \times 35\% + 14063.05 \times 35\% + 14313.99 \times 30\% \\ \approx 14200 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

3. 确定房地产市场价值

经过上述测算，结合估价对象的用途和实际情况以及评估目的，估算得出估价对象的房地产价值为：

房地产市场价值=比准价格×建筑面积

=14200×196.1

=2784620 元（取整到个位）

八、评估结论

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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的分析，确定估价对象于估价时点的评估价值为 人民币（大写） 贰佰柒拾捌万肆仟陆佰贰拾元整（¥2,784,620元）。

附 件

- 1、委估物照片；
- 2、委估物位置图；
- 3、评估委托协议书（复印件）；
- 4、《佛山市（南海区）房产查询证明》（复印件）；
- 5、估价机构营业执照（复印件）；
- 6、估价机构资格证（复印件）；
- 7、估价人员资格证（复印件）。

正通评[2014]RF111974 号委估物照片

根据《佛山市（南海区）房产查询证明》，权属人：丘喻才、林洁霞。坐落：佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房。



周边道路



周边道路



小区入口



小区环境

建筑物外观、周边道路情况以及估价对象室内状况

正通评[2014]RF111974 号委估物照片

根据《佛山市（南海区）房产查询证明》，权属人：丘喻才、林洁霞。坐落：佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房。



建筑外观



门牌号



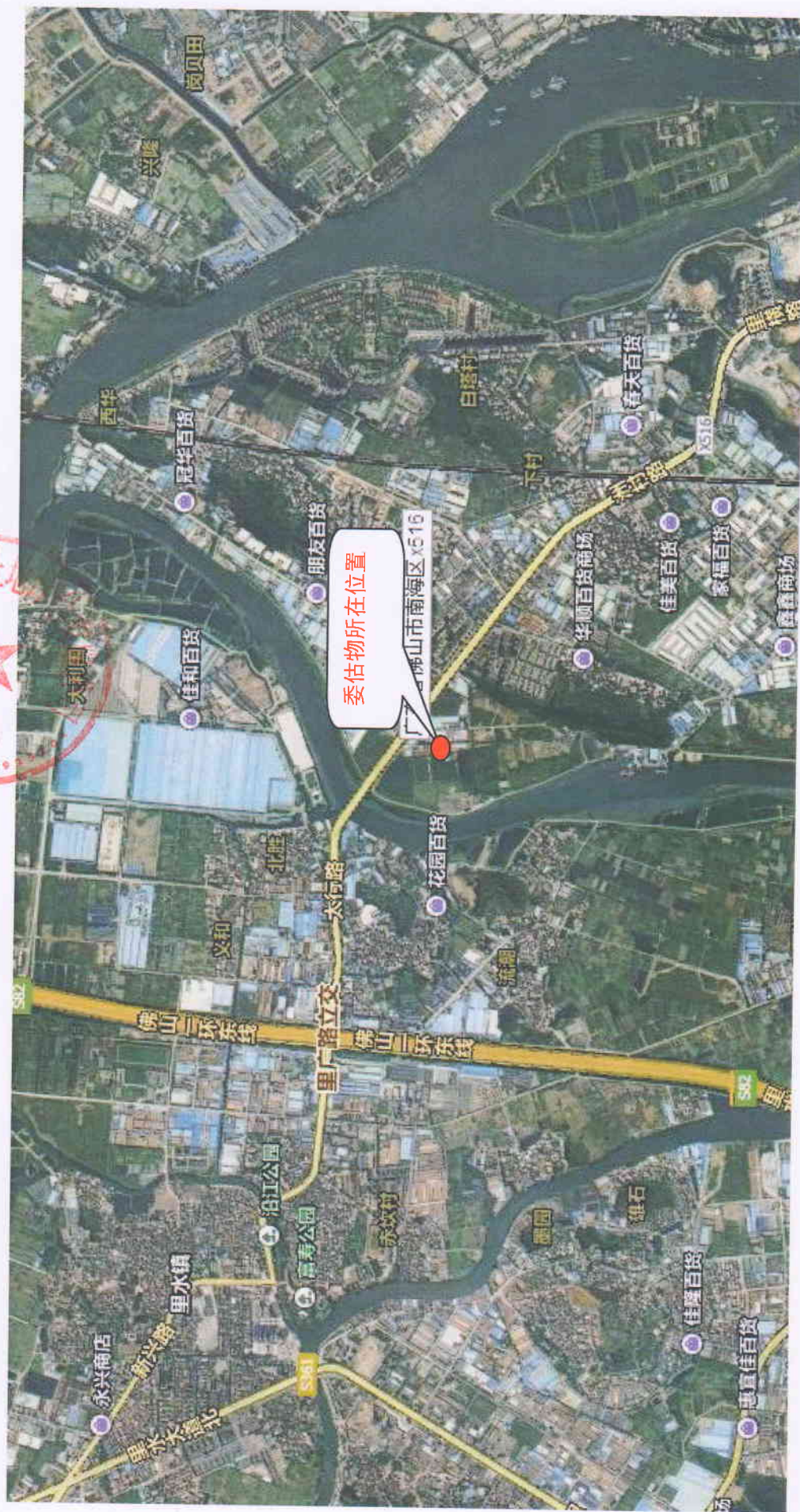
大门



阳台景观

建筑物外观、周边道路情况以及估价对象室内状况

正通评[2014]RF111974号委估物位置图



广东省佛山市中级人民法院 评估（房产）委托书

（2014）佛中法鉴（评）字第 115 号

佛山市正通房地产土地评估有限公司：

本院在执行（2014）佛中法执字第 336 号案件过程中，经摇珠选定，特委托贵单位对 1、丘喻才、林洁霞共有的位于佛山市南海区里水镇洲村里横路悦园小区 29 栋 11 房房地产（证号：0200224230、0200224231）、2、丘喻才、林洁霞共有的悦园小区商业区 120 号 1354、1355、1356 三个车位（证号：0200223191、0200149038、0200147141）进行评估。

请贵单位在接到委托书后 15 日内完成上述标的物的评估工作，具体事项请与案件承办人联系。

承办人：尹小娜

联系电话：0757-82630314

三〇一四年十一月十日

佛山市(南海区)房产查询证明

查询人		佛山中院		身份证件号				
查询目的		其他						
查询条件								
姓名		丘喻才						
身份证件号		44142219751203009X						
房屋座落								
房产证号								
查询结果								
房屋座落		佛山市南海区里水镇洲村里儒路悦园小区29栋11房						
房屋状况	建筑结构	钢筋混凝土结构	层数	3	用途	住宅	建成年份	2008年
	建筑面积	156.10	套内建筑面积	153.86	登记日期	2014-3-1	房改情况	
	土地证号	佛国土资南国用(2011)第0600263号	地号	0805021215	土地使用开始日期		土地使用终止日期	2063-1-7
房屋权利状况	所有权来源		购买		房屋所有权性质			
	权利人	姓名	身份证件号		占有份额	权利证号		
		丘喻才	44142219751203009X		二分之一	0200224230		
		林洁霞	440682197504194319		二分之一	0200224231		
	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: 广东中旅信达融资担保股份有限公司, 证书号: 0200029631					
查封情况		已办理查封, 类型为: 查封, 查封单位: 佛山市中级人民法院, 查封日期: 2014年03月11日, 证明文号: (2014)佛中法立保字第95号						

注: 本查询结果涂改、复印无效。本查询不作为权利凭证, 所有权利以实体档案为准。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:

打印日期:

打印时间: 2014-06-04 16:26:56