

房地产估价报告

估价项目名称：佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 10 处车位等共 48 项房地产的房地产市场价格评估

委托方：佛山市禅城区人民法院

估价方：佛山市信欣房地产土地评估有限公司

估价人员：夏恒、陈迅杰

估价作业日期：二〇一五年五月二十日至二〇一五年六月一日

估价报告编号：佛信房评字（2015）第 06001 号

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	9
三、估价的假设和限制条件	10
四、估价结果报告	12
(一) 委托方	12
(二) 估价方	12
(三) 估价对象	12
(四) 估价目的	20
(五) 价值时点	20
(六) 价值定义	20
(七) 估价依据	20
(八) 估价原则	21
(九) 估价方法	21
(十) 估价结果	22
(十一) 估价人员	22
(十二) 估价作业日期	22
(十三) 估价报告应用有效期	22
五、估价技术报告	23
(一) 个别因素分析:	23
(二) 区域因素分析:	30
(三) 市场背景分析	35
(四) 最高最佳使用分析:	35
(五) 估价方法选用:	35
(六) 估价测算过程	36
(七) 估价结果的确定	43
六、附 件	43
(一) 估价对象现场照片 (影印件)	43
(二) 位置示意图	43
(三) 估价机构营业执照 (复印件)	43
(四) 估价机构资格证书 (复印件)	43
(五) 房地产估价人员资格证书 (复印件)	43
(六) 《顺德区房地产档案证明》(复印件)	43
(七) 《顺德区房地产档案产权信息列表》(复印件)	43
(八) 《房地产权证》、《国有土地使用证》(复印件)	43

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 10 处车位等共 48 项房地产在价值时点为 2015 年 5 月 20 日的公开市场价值进行了估价，为委托方处置房地产提供房地产价值参考依据。

估价人员的估价是依据国家标准《房地产估价规范》进行的，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2015 年 5 月 20 日的房地产评估价值如下：

房 地 产 估 价 结 果 表

编号	名称	估价建筑 面积(m ²)	权属人	登记 用途	公开市场价值		备 注
					小写 (万元)	单价(元/m ²)	
1	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 60 号小车位	24.71	胡杰添	车位	15.00	6070.42	钢混结构 7 层 建成年份：约 2007 年
2	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 90 号小车位	24.51	胡杰添	车位	15.00	6119.95	钢混结构 7 层 建成年份：约 2007 年
3	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 94 号小车位	26.60	胡杰添	车位	15.00	5639.10	钢混结构 7 层 建成年份：约 2007 年
4	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 99 号小车位	24.67	胡杰添	车位	15.00	6080.26	钢混结构 7 层 建成年份：约 2007 年
5	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 132 号小车位	26.29	胡杰添	车位	15.00	5705.59	钢混结构 7 层 建成年份：约 2007 年

6	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期163号汽车位	25.24	胡杰添	车位	15.00	5942.95	钢混结构7层 建成年份:约 2007年
7	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期168号汽车位	26.18	胡杰添	车位	15.00	5729.56	钢混结构7层 建成年份:约 2007年
8	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期174号汽车位	27.04	胡杰添	车位	15.00	5547.34	钢混结构7层 建成年份:约 2007年
9	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期292号汽车位	25.31	胡杰添	车位	15.00	5926.51	钢混结构7层 建成年份:约 2007年
10	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期293号汽车位	26.00	胡杰添	车位	15.00	5769.23	钢混结构7层 建成年份:约 2007年
11	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26号汽车位	26.41	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	5111.70	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
12	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑56号汽车位	26.94	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	5011.14	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
13	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑106号汽车位	30.24	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4464.29	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
14	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑109号汽车位	30.14	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4479.10	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
15	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑110号汽车位	28.55	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4728.55	钢混结构9层 建成年份:约 2008年

16	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑112号汽车位	30.71	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4395.96	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
17	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑113号汽车位	28.89	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4672.90	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
18	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑116号汽车位	29.87	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4519.58	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
19	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑118号汽车位	32.13	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4201.68	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
20	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑126号汽车位	30.04	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4494.01	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
21	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑128号汽车位	30.60	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4411.76	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
22	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑130号汽车位	28.99	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4656.78	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
23	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑134号汽车位	30.50	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4426.23	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
24	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑142号汽车位	28.52	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4733.52	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
25	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑146号汽车位	31.03	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4350.63	钢混结构9层 建成年份:约 2008年

26	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑147号汽车位	31.03	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4350.63	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
27	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑151号汽车位	29.56	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4566.98	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
28	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑156号汽车位	30.91	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4367.52	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
29	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑158号汽车位	31.14	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4335.26	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
30	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑163号汽车位	28.52	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4733.52	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
31	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑164号汽车位	30.46	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4432.04	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
32	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑165号汽车位	30.92	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4366.11	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
33	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑169号汽车位	29.56	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4566.98	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
34	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑172号汽车位	29.56	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4566.98	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
35	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑183号汽车位	29.02	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4651.96	钢混结构9层 建成年份:约 2008年

36	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑186号汽车位	30.32	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4452.51	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
37	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑187号汽车位	29.08	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4642.37	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
38	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑191号汽车位	30.43	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4436.41	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
39	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑192号汽车位	28.97	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4659.99	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
40	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑193号汽车位	30.21	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4468.72	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
41	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑194号汽车位	30.54	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4420.43	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
42	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑195号汽车位	28.74	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4697.29	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
43	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑197号汽车位	29.75	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4537.82	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
44	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑198号汽车位	28.29	佛山市顺德区澳德房产有限公司	车位	13.50	4772.00	钢混结构9层 建成年份:约 2008年
45	佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号	351.40	曾婉笙	成套住宅	393.23	11190.32	钢混三层 建成年份:约 2009年

46	台山市台城海骏达花园三区 40 号全部	278.61	胡丰盛	住宅	140.19	5031.69	钢混三层 建成年份：约 2009年
47	台山市台城海骏达花园三区 41 号全部	278.61	胡杰添	住宅	140.19	5031.69	钢混三层 建成年份：约 2009年
48	台山市台城海骏达花园三区 53 号全部	369.74	胡麟添	住宅	173.87	4702.51	钢混三层 建成年份：约 2009年
合计		2545.48			1456.48	—	
		大写（人民币）：壹仟肆佰伍拾陆万肆仟捌佰元整					

法定代表人：

佛山市信欣房地产土地评估有限公司

二〇一五年六月一日



三、估价的假设和限制条件

1、估价结果为估价委托方处置房地产提供房地产价值参考依据，不做其他用途；

2、我方人员对估价对象作了一般性的外部察看，对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估基于假设其无基础、结构等方面的质量问题且正常使用的状况；

3、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和交易时间在公开市场上自由转让，且有足够多的卖方和买方。估价中不考虑特殊买家的附加出价，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、本估价报告中依据的与估价对象有关的产权状况是根据委托方提供的《顺德区房地产档案证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》、《顺德区房地产档案产权信息列表》复印件等资料所记载的内容，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，权属及估价面积如与国家相关确权部门确认的面积有差异，本公司保留对报告书的修正权；

5、本报告应用有效期为一年，自二〇一五年六月一日至二〇一六年五月三十一日，如在此期间房地产市场发生较大变化，估价结果应作适当调整或重新估价；

6、本估价报告未考虑估价对象因出售、应收应付款、应缴税费等对估价价值的影响，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

力对估价对象估价价值的影响；

7、委托方未提供部分估价对象的土地状况信息，假设佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园10处车位的土地类型为国有出让，用途为车位；假设佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑34处车位的土地类型为国有出让，用途为车位；估价对象的土地状况应以佛山市顺德区国土部门确定的为准，如与假设前提不符，应对估价结果及评估报告作相应的调整。

8、估价对象顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园10处车位、佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑34处车位已抵押；佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号、台山市台城海骏达花园三区40号、41号、53号别墅已抵押，本次估价未考虑抵押权对其市场价值的影响。

9、本公司估价人员杨俊与佛山市禅城区法院法官一起对估价对象进行了现场勘察、并进入室内进行拍照记录，装修情况按实际情况。

10、本报告的全部或部分内容未经估价机构同意不得发表于任何公开媒体上。

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：佛山市信欣房地产土地评估有限公司

行政许可决定书号：粤建许准[2015]850号

房地产估价资格证书编号：粤房估证字贰 1300059-1/1

房地产估价资格等级：贰级

房地产估价资格有效期限：二〇一八年四月十六日止

法定代表人：夏恒

估价方地址：佛山市禅城区福宁路 213 号君宁大厦一座写字楼 1702 室

联系电话：(0757) 83996476、(0757) 83996435

(三) 估价对象

1、估价对象的范围：

①佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园 60、90、94、99、132 号小车位，建筑面积合计为 126.78 m²。

②佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路 2 号佛罗伦斯花园二期 163、168、174、292、293 号汽车位，建筑面积合计为 129.77 m²。

③佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路 7 号倾城上筑 26、56、106、109、110、112、113、116、118、126、128、130、134、142、146、147、151、156、158、163、164、165、169、172、183、186、187、191、192、193、194、195、197、198 号汽车位，建筑面积合计为 1010.57 m²。

④佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路 26 号海景半岛 79 号，建筑面积为 351.40 m²。

⑤台山市台城海骏达花园三区 40 号全部，建筑面积为 278.61 m²。

⑥台山市台城海骏达花园三区 41 号全部，建筑面积为 278.61 m²。

⑦台山市台城海骏达花园三区 53 号全部，建筑面积为 369.74 m²。

2、估价对象的地理位置与周边设施状况及环境状况：

编号	坐落	四至				基础及公共配套设施、环境及其它
		东	南	西	北	

1	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园60、90、94、99、132号小车位	河涌	桂洲大道东	容英路	佛罗伦斯二期	基础设施完善,达六通一平;公共配套较齐全;临近桂洲大道东,广珠城轨容桂站,交通较便利,周边有桂州医院、食肆、小商店等,商业氛围一般,综合环境一般。
2	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期163、168、174、292、293号汽车位	河道	桂洲大道东	佛罗伦斯一期	住宅小区	基础设施完善,达六通一平;公共配套较齐全;临近桂洲大道东,广珠城轨容桂站,交通较便利,周边有桂州医院、食肆、小商店等,商业氛围一般,综合环境一般。
3	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26、56、106、109、110、112、113、116、118、126、128、130、134、142、146、147、151、156、158、163、164、165、169、172、183、186、187、191、192、193、194、195、197、198号汽车位	唯美嘉园	南苑西路	大成花园	道路	基础设施完善,达六通一平;公共配套较齐全;临近南苑西路、新成路,交通较便利,周边有大成花园、嘉琦豪庭等,商业氛围较差,综合环境一般。
4	佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号	南堤三路	道路	海景半岛	海景半岛	基础设施完善,达六通一平;公共配套较齐全;临近南堤三路,广珠公路,交通较便利,周边有海尾公园、食肆、小商店等,商业氛围较差,综合环境一般。
5	台山市台城海骏达花园三区40号全部	河道	住宅 小区	沙岗湖路	沙岗湖村	基础设施完善,达六通一平;公共配套较齐全;临近沙岗湖,交通较不便利,周边有台山碧桂园、食肆等,商业氛围较差,综合环境一般。
6	台山市台城海骏达花园三区41号全部					
7	台山市台城海骏达花园三区53号全部					

3、估价对象的产权状况

房产部分:

编号	坐落	登记建筑面积(m ²)	登记用途	权属人及所占份额	房产证号	房屋所有权的来源	他项权利
----	----	-------------------------	------	----------	------	----------	------

1	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园60号小车位	24.71	车位	胡杰添占全部	0312074586	未注明	已抵押、已查封
2	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园90号小车位	24.51	车位	胡杰添占全部	0312074587	未注明	已抵押、已查封
3	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园94号小车位	26.60	车位	胡杰添占全部	0312074588	未注明	已抵押、已查封
4	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园99号小车位	24.67	车位	胡杰添占全部	0312074589	未注明	已抵押、已查封
5	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园132号小车位	26.29	车位	胡杰添占全部	0312076528	未注明	已抵押、已查封
6	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期163号汽车位	25.24	车位	胡杰添占全部	0312074591	未注明	已抵押、已查封
7	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期168号汽车位	26.18	车位	胡杰添占全部	0312074592	未注明	已抵押、已查封
8	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期174号汽车位	27.04	车位	胡杰添占全部	0312074593	未注明	已抵押、已查封
9	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期292号汽车位	25.31	车位	胡杰添占全部	0312074611	未注明	已抵押、已查封
10	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期293号汽车位	26.00	车位	胡杰添占全部	0312074612	未注明	已抵押、已查封

11	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26号汽车位	26.41	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312014102	未注明	已抵押、已查封
12	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑56号汽车位	26.94	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312014103	未注明	已抵押、已查封
13	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑106号汽车位	30.24	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312014104	未注明	已抵押、已查封
14	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑109号汽车位	30.14	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013149	未注明	已抵押、已查封
15	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑110号汽车位	28.55	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013150	未注明	已抵押、已查封
16	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑112号汽车位	30.71	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013151	未注明	已抵押、已查封
17	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑113号汽车位	28.89	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013152	未注明	已抵押、已查封
18	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑116号汽车位	29.87	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013153	未注明	已抵押、已查封
19	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑118号汽车位	32.13	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013154	未注明	已抵押、已查封
20	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑126号汽车位	30.04	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013155	未注明	已抵押、已查封

21	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑128号汽车车位	30.60	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013156	未注明	已抵押、已查封
22	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑130号汽车车位	28.99	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013157	未注明	已抵押、已查封
23	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑134号汽车车位	30.50	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013158	未注明	已抵押、已查封
24	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑142号汽车车位	28.52	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013159	未注明	已抵押、已查封
25	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑146号汽车车位	31.03	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013160	未注明	已抵押、已查封
26	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑147号汽车车位	31.03	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013161	未注明	已抵押、已查封
27	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑151号汽车车位	29.56	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013162	未注明	已抵押、已查封
28	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑156号汽车车位	30.91	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013163	未注明	已抵押、已查封
29	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑158号汽车车位	31.14	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013164	未注明	已抵押、已查封
30	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑163号汽车车位	28.52	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013165	未注明	已抵押、已查封

31	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑164号汽车位	30.46	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013166	未注明	已抵押、已查封
32	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑165号汽车位	30.92	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013167	未注明	已抵押、已查封
33	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑169号汽车位	29.56	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013168	未注明	已抵押、已查封
34	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑172号汽车位	29.56	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013169	未注明	已抵押、已查封
35	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑183号汽车位	29.02	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013170	未注明	已抵押、已查封
36	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑186号汽车位	30.32	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013171	未注明	已抵押、已查封
37	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑187号汽车位	29.08	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013172	未注明	已抵押、已查封
38	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑191号汽车位	30.43	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013173	未注明	已抵押、已查封
39	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑192号汽车位	28.97	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013174	未注明	已抵押、已查封
40	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑193号汽车位	30.21	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013175	未注明	已抵押、已查封

41	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑194号汽车位	30.54	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013176	未注明	已抵押、已查封
42	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑195号汽车位	28.74	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013177	未注明	已抵押、已查封
43	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑197号汽车位	29.75	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013178	未注明	已抵押、已查封
44	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路9号倾城上筑198号汽车位	28.29	车位	佛山市顺德区澳德房产有限公司占全部	0312013179	未注明	已抵押、已查封
45	佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号	351.40	成套住宅	曾婉笙占全部	0313030473	未注明	已抵押、已查封
46	台山市台城海骏达花园三区40号全部	278.61	住宅	胡丰盛占全部	粤房地权证台山字第0111001497号	2010年买卖	已抵押、已查封
47	台山市台城海骏达花园三区41号全部	278.61	住宅	胡杰添占全部	粤房地权证台山字第0111001493号	2010年买卖	已抵押、已查封
48	台山市台城海骏达花园三区53号全部	369.74	住宅	胡麟添占全部	粤房地权证台山字第0111001501号	2010年买卖	已抵押、已查封
合计		2545.48					

土地:

编号	终止日期	共(自)用面积(m ²)	登记用途	土地证号	地号	设定使用权类型	设定使用权性质
1-44	未注明	未注明	车位	未注明	未注明	出让	国有
45	未注明	299.21	城镇住宅用地	未注明	未注明	出让	国有
46	2077年02月14日	369.96	商住	台国用(2011)第04315号	未注明	出让	国有
47	2077年02月14日	370.65	商住	台国用(2011)第04314号	未注明	出让	国有
48	2077年02月14日	372.65	商住	台国用(2011)第04312号	未注明	出让	国有

4、估价对象的实物状况:

序号	项目	竣工年月	工程结构	工程装修、设施设备	其它
1-5	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园60、90、94、99、132号小车位	约2007年	钢混结构 7层	本估价对象位于容桂街道佛罗伦斯花园内的地下室划线车位,水泥地面。照明、消防设施齐全,车场管理一般,维护保养一般。	水电卫生设施齐全、综合成新率为87%
6-10	佛山市顺德区容桂街道办事处南区社区居民委员会容英路2号佛罗伦斯花园二期163、168、174、292、293号汽车位	约2007年	钢混结构 7层	本估价对象位于容桂街道佛罗伦斯花园内的地下室划线车位,水泥地面。照明、消防设施齐全,车场管理一般,维护保养一般。	水电卫生设施齐全、综合成新率为87%
11-44	佛山市顺德区伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路7号倾城上筑26、56、106、109、110、112、113、116、118、126、128、130、134、142、146、147、151、156、158、163、164、165、169、172、183、186、187、191、192、193、194、195、197、198号汽车位	约2008年	钢混结构 9层	本估价对象位于伦教街道佛罗伦斯花园内的地下室划线车位,水泥地面。照明、消防设施齐全,车场管理一般,维护保养一般。	水电卫生设施齐全、综合成新率为88%
45	佛山市顺德区容桂街道办事处海尾社区居民委员会南堤三路26号海景半岛79号	约2009年	钢混三层	本估价对象位于容桂街道海景半岛内的三层独立别墅,欧陆式别墅建筑风格,室内目前仍为毛坯房,不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗,房屋南北朝向,通风采光较好,维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%
46	台山市台城海骏达花园三区40号全部	约2009年	钢混三层	本估价对象位于台山市台城海骏达花园内的三层独立别墅,欧陆式别墅建筑风格,室内目前仍为毛坯房,不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗,房屋南北朝向,通风采光较好,维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%
47	台山市台城海骏达花园三区41号全部	约2009年	钢混三层	本估价对象位于台山市台城海骏达花园内的三层独立别墅,欧陆式别墅建筑风格,室内目前仍为毛坯房,不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗,房屋南北朝向,通风采光较好,维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%

48	台山市台城海骏达花园三区53号全部	约2009年	钢混三层	本估价对象位于台山市台城海骏达花园内的三层独立别墅，欧陆式别墅建筑风格，室内目前仍为毛坯房，不带装修。装铝合金窗、木门、铝合金窗，房屋南北朝向，通风采光较好，维护保养较好。	水电卫生设施齐全、综合成新率为90%
----	-------------------	--------	------	----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

(四) 估价目的

为委托方处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值。

(五) 价值时点

二〇一五年五月二十日

(六) 价值定义

本次估价提供的房地产价值是估价对象在本报告书所列明的目的和假设限制条件下于价值时点的公开市场价值标准。

(七) 估价依据

1、有关的法律、法规：

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3) 《中华人民共和国城市规划法》
- 4) 《物权法》
- 5) 《中华人民共和国拍卖法》
- 6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

法释[2009]16号

7 广东省人民政府、佛山市人民政府及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

2、有关技术标准：

《房地产估价规范》(GBT/50291-1999)

3、估价机构掌握的相关影响房地产价格估价的资料：

- 1) 佛山市、台山市近期统计资料
- 2) 估价对象所处区域的区位条件资料

4、其他资料：

1) 估价对象的《顺德区房地产档案证明》、《房地产权证》、《国有土地使用证》、《顺德区房地产档案产权信息列表》等权属证明复印件

2) 估价人员现场勘察、调查并收集的相关资料

3) 评估、核价委托书

（八）估价原则

估价中我们遵循以下估价原则：

1、独立客观公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响；客观，是要求房地产估价时要尽可能的减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响；公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意的偏向委托方。

2、合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格估价必须以房地产的权益合法为前提。

3、替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代。

4、价值时点原则

房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断地变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平。因此，必须确定价格的价值时点，才能确定估价对象在某一时点上的价格。

5、最高最佳使用原则

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

（九）估价方法

根据国家有关房地产估价的规定，综合估价对象的特点及我们所掌握的资料，确定采用市场比较法评估。理由如下：

估价对象所在区域较为成熟，类似房地产近期交易案例较多，最适宜采用市场比较法评估；另估价对象为成套单元住宅、车位，不宜采用成本法评估，而估价对象为住宅类物业，其收益价值与市场价值有差异较大，也不适宜采用收益法评估，故本次评估仅采用市场比较法进行评估。

市场比较法：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交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客

观合理价格的方法。

(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,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面与细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,符合本估价报告各项假设及限制条件下综合确定估价对象在2015年5月20日的评估价值:

公开市场价值: **¥1456.48** 万元,大写人民币壹仟肆佰伍拾陆万肆仟捌佰元整。

具体详见估价结果表

(十一) 估价人员

房地产估价师:



注册证号: 4420050129

房地产估价师:



注册证号: 4420060019

(十二) 估价作业日期

二〇一五年五月二十日至二〇一五年六月一日。

(十三) 估价报告应用有效期

二〇一五年六月一日至二〇一六年五月三十一日。