

# 房地产估价报告

估价项目名称：黎耀基位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道4号依云水岸33号楼3402单元式住宅房地产市场价值估价

估价委托人：佛山市禅城区人民法院

房地产估价机构：广东京信房地产土地评估有限公司



注册房地产估价师：张 际 注册号：4420110093

李 凯 注册号：4420000166

估价报告出具日期：二〇一五年四月十六日

估价报告编号：广京评字 JX【2015】AAN040164 号



## 致估价委托人函

佛山市禅城区人民法院:

承蒙委托, 我公司对权属人为黎耀基位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道4号依云水岸33号楼3402(建筑面积为89.26 m<sup>2</sup>, 套内建筑面积为68.84 m<sup>2</sup>, 分摊面积为20.42平方米)的单元式住宅房地产进行了估价, 为委托方进行司法处置确定涉案房地产价值提供参考依据而评估其房地产市场价值。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则, 在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象公开市场价值和市场价值的各项有利和不利因素, 根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的, 按照科学的估价程序, 运用比较法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判断, 确定估价对象在价值时点2015年04月14日的市场价值为:

项目及结果		估价对象	佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道4号依云水岸33号楼3402
市场价值(取整至万元)	总价	大写: 人民币壹佰零叁万元整 小写: (¥103万元)	
	单价	15000 元/m <sup>2</sup>	

广东京信房地产土地评估有限公司



法定代表人: *Jinxin*

二〇一五年四月十六日



## 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师签名.....	12
(十二) 估价作业日期.....	12
(十三) 估价报告应用的有效期.....	12
四、房地产估价技术报告.....	13
(一) 估价对象描述与分析.....	13
(二) 市场背景描述与分析.....	15
(三) 最高最佳使用分析.....	15
(四) 估价方法适应性分析.....	18
(五) 估价测算.....	19
(六) 估价结果确定.....	21
五、附件	
(一) 估价对象现场勘查相片	
(二) 估价对象地理位置图	
(三) 《广东省佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》(案号: (2015)佛城 法评字第 51 号) 复印件	
(四) 《商品房单元合同备案结果证明》复印件	
(五) 估价机构营业执照复印件	
(六) 估价机构房地产估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	



## 一、估价师声明



我们郑重声明:

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、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,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师对本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。
- 4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写估价报告。
- 6、我公司注册房地产估价师张际对本估价报告中的估价对象的外观和实用状况以及区位状况进行了实地查勘,其他注册房地产估价师未对估价对象进行实地勘察。注册房地产估价师对估价标的物的勘察限于标的物的外观和使用状况,不承担对估价标的物的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、本报告估价依据的有关资料由估价委托人提供,估价委托人对所提供资料的真实性负责,因资料失实所造成的评估结果,评估机构和评估人员不承担相应的责任。
- 8、本估价报告的估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经估价机构和注册房地产估价师同意,估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
- 9、本估价报告未经房地产估价机构授权,估价委托人不得提供给他人或在公开媒体上发表,本报告的解释权和修改权归房地产估价机构。
- 10、当事人对本估价报告如有异议,请在接到本估价报告七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。



11、本报告没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

12、注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
张 际	4420110093		2011-10/4
李 凯	4420000166		2011-10/4



## 二、估价的假设和限制条件

### 1. 一般性假设

注册房地产估价师对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，鉴于注册房地产估价师的查询权限受到相关产权管理部门规定的限制，未予以核实其权属和面积等资料的真实性，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其权属、面积等资料合法、真实、准确和完整。

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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验定、检测的情况下，假设其不存在安全和重大环境污染等情形。

### 2. 依据不足假设

由于估价委托人未能提供相关房地产权证，我方注册房地产估价师在佛山市顺德区档案馆查询估价对象的房地产档案查册资料，本次估价设定我方在向估价委托人要求提供房地产权证核对无果后，房地产档案查册资料的信息与房地产权证、房地产登记簿记载信息一致，以佛山市顺德区档案馆提供的房地产档案查册资料信息为准。

### 3. 估价报告使用限制

a. 对于估价对象产权，以估价委托人提供的《商品房单元合同备案结果证明》予以界定，且仅对上述产权的估价对象进行估价并出具估价报告书，报告使用人不得超出本次估价的估价对象范围使用本报告。

b. 估价对象的建筑面积及土地面积等有关数据，均以估价委托人提供的《商品房单元合同备案结果证明》为依据，我们并未进行实地丈量。如估价对象的实际面积数据超出或低于上述产权证书所记载的面积数据，则本估价报告即时失效，不得使用。

c. 我方仅对房屋进行一般性的察看，并未接受进行结构测试的要求，因此不能确定其有无内部缺损。本估价结果是反映估价对象在价值时点状态下的房产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

d. 本次估价的价值为估价对象于价值时点状态下，达到正常经营条件，处于正常经营水平的市场价值，未考虑将来市场价格的波动、税费率的变化以及国家宏观经济政策发生重大变化和不可抗力情况下等因素对估价结果的影响。

e. 本报告仅针对估价委托人估价目的进行估价，不对其他用途负责。本估价结果



是指该房产在价值时点的市场价值。评估人员在所能获取的信息中，对估价对象的法定优先受偿权利进行了调查，但查阅权限受到相关部门限定的房产优先受偿权利除外。截止于价值时点，在查询的范围内，我们发现估价对象存在抵押权利登记，权利人为中国建设银行股份有限公司佛山市分行。除了抵押权之外，我们还发现估价对象已被查封。

f. 估价委托人提供的资料是本次估价的重要依据，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我方不承担任何责任。

g. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，有效期为一年。若市场出现大幅波动或超过一年，需重新对估价对象进行评估。

未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表。



### 三、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

承办人：崔晓威

联系电话：0757-83808437

#### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：广东京信房地产土地评估有限公司

单位地址：佛山市顺德区大良街道新桂路明日广场一座 2201 办公室之一

法定代表人：尹鹏强

资质级别：贰级

证书编号：粤房估证字贰 1300048

邮政编码：528300

#### (三) 估价目的

为委托方进行司法处置确定涉案房地产价值提供参考依据而评估其房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价范围界定

纳入本次估价范围的估价对象位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道 4 号依云水岸 33 号楼 3402。建筑面积为 89.26 平方米，套内建筑面积为 68.84 平方米，分摊面积为 20.42 平方米，小区东面临吉祥道，南面临裕和路，西面临吉安道，北面临河道，。本次估价为上述估价范围的房地产，不含室内家电、家具等动产价值。

##### 2. 估价对象权益状况描述与分析

估价对象权益状况信息表			
地址	佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道 4 号依云水岸 33 号楼 3402		
权属人	黎耀基	房屋用途	成套住宅
建成年份	2011 年	占有份额	100%



建筑面积 (m <sup>2</sup> )	89.26	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	68.84
抵押权设立状况	已抵押	租赁等他项权状况	未出租
土地权属性质	国有	使用权类型	出让
土地使用终止日期	2077年11月5日	土地剩余年限	62年

估价对象已设抵押权利，权利人为中国建设银行股份有限公司佛山市分行。通过现场勘查，我们确定估价对象为空置状态。

截止于价值时点，除了抵押权之外，我们还发现估价对象已办理查封。

### 3. 估价对象实物状况描述与分析

估价对象实体状况表			
估价对象名称	佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道4号依云水岸33号楼3402		
建筑结构	框剪结构	建成年份/楼龄	2011年/5年
总楼层/所处楼层	42层/34层	供电给排水电讯	完善
上落设施	楼梯/电梯	天然气等设施	
层高	3.2米	通风采光	良好
日常使用维护状况	较好	小区管理模式	封闭式管理
景观	小区花园	成新率	85%
门	实木门	窗	铝合金窗
因权属人方面的原因，估价人员未能进入估价对象内部，仅对外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次估价假设其室内装饰状况为普通装修。			

结合上述表格内容，截止到估价时点，房屋为空置状态，其结构、层高、功能、通风采光等各项设施符合正常使用条件，目前市场潜在需求性较高。

#### (五) 价值时点

根据注册房地产估价师实地勘察的时点，确定价值时点为2015年04月14日。

#### (六) 价值类型

本次估价所测算的房地产市场价格是指待估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### (七) 估价原则

本次估价遵循的估价原则主要如下：



1. 遵循独立、客观、公正原则，估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值；
2. 遵循合法原则，估价结果应为在依法判定的估价对象状态下的价值；
3. 遵循价值时点原则，估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值；
4. 遵循替代原则，估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围之内；
5. 遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状态下的价值。

## （八）估价依据

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行；
2. 《中华人民共和国土地管理法》，1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第二次修订，1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布，自公布之日起施行的第三次修正；
3. 《中华人民共和国物权法》，2007年3月16日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。
4. 《中华人民共和国担保法》，1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布，自1995年10月1日起施行；
5. 广东省高级人民法院（粤高法[2002]4号）发布的《广东省高级人民法院关于进一步规范全省法院委托评估、拍卖工作的通知》等规范性文件；
6. 广东省、本地区颁布实施的其他各项房地产及相关的法律、法规及规章。

### （二）报告格式、测算取值依据



1. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999, 中华人民共和国建设部、国家质量技术监督局于1999年2月12日发布, 1999年6月1日开始实施;
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014), 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会2014年7月24日发布, 2014年12月1日起实施;
3. 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013, 中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局于2013年6月26日发布, 2014年2月1日开始实施;
4. 《房地产估价报告评审标准(试行)》, 中国房地产估价师与房地产经纪人学会2011年6月21日发布, 发布之日起开始施行;
5. 《房屋完损等级评定标准(试行)》城住字[1984]第678号, 城乡建设环境保护部于1984年11月8日发布, 于1985年1月1日期试行;
6. 本地区房屋交易税费执行标准;
7. 《顺德区工程造价信息》, 2015年第1期;
8. 《关于公布实施顺德区2012年国有建设用地使用权基准地价的通知》(顺府发(2014)8号);
9. 《商品房单元合同备案结果证明》及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料;
10. 估价人员实地勘测调查获得的实况资料。

### (三) 估价行为依据

与估价委托人签订的《广东省佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法以及基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等估价方法。估价方法的选择应按照《规范》, 根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

#### A、估价对象所采用方法适用性分析:

估价对象为普通商品住宅, 经过对当地商品住宅交易市场调查, 市场上存在与待



估对象类似的交易案例，具备采用比较法的条件，运用比较法评估切实可行。

#### B、估价对象未采用方法不适应性分析：

通过对估价对象所处区域内的同类型商品房住宅租赁市场所进行的调查，区域内租赁市场发育较为成熟，市场活跃程度较高，但租金水平波动较大，难以获取市场平均租金水平，难以满足收益法作业的条件，故不宜采用收益法进行估价。

估价对象为商品住宅，就现有的资料而言，估价机构和房地产估价师难以科学的测取其楼面地价和单套商品房的建造成本费用，所测取的结果亦不能客观的反映估价对象的市场价格水平，故不宜采用成本法进行估价。

假设开发法、基准地价修正法、路线价法是以土地使用权估价为主要对象的估价方法，而估价对象属于商品房，因此假设开发法、基准地价修正法、路线价法等以测取土地使用权价格为主的估价方法不适用于本次估价。

标准价调整法、多元回归分析法是一种批量估价方法，不适用于估价对象这类的单宗单元式住宅估价对象，因此标准价调整法、多元回归分析法也不适用于本次估价。

修复成本法、损失资本化法和价差法是评估房地产价值减损值的估价方法，与本次估价目的不相吻合，因此不适用于本次估价。

通过对各类房地产估价方法进行分析后，最终确定本次估价采用比较法对估价对象的抵押价格进行测算。

#### C、本次选用的估价方法简介

比较法：比较法也称为交易实例比较法、比较法、市场法，是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的市场价格为导向，求得房地产的价值或价格。具体作业需经过建立比较基础、进行交易情况修正和市场状况调整、以及房地产状况调整等多项比较修正后，最终测定估价对象的比准价格。测算公式如下：

估价对象比准价格=可比实例成交单价×交易情况修正系数×市场状况修正系数  
×房地产状况修正系数×计价面积

#### (十) 估价结果

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值和市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，运用比较法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判


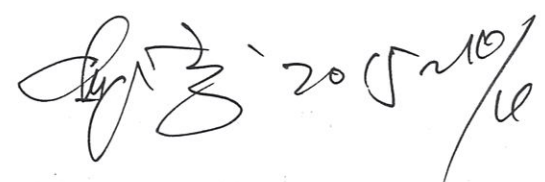


断，确定估价对象在价值时点 2015 年 04 月 14 日的市场价值为：

项目及结果		估价对象	佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道 4 号依云水岸 33 号楼 3402
市场价值(取整至万元)	总价	大写：人民币壹佰零叁万元整 小写：(¥103 万元)	
	单价	15000 元/m <sup>2</sup>	



(十一) 注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
张 际	4420110093		2015-4/14
李 凯	4420000166		2015-4/14

(十二) 估价作业日期

二〇一五年四月十四日至二〇一五年四月十六日。

(十三) 估价报告应用的有效期

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年(自二〇一五年四月十六日起至二〇一六年四月十五日止)，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。



## 四、房地产估价技术报告

### (一) 估价对象描述与分析

#### 1. 估价范围界定

纳入本次估价范围的估价对象位于佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道4号依云水岸33号楼3402。建筑面积为89.26平方米，套内建筑面积为68.84平方米，分摊面积为20.42平方米，小区东面临吉祥道，南面临裕和路，西面临吉安道，北面临河道。本次估价为上述估价范围的房地产，不含室内家电、家具等动产价值。

#### 2. 估价对象权益状况描述与分析

估价对象权益状况信息表			
地址	佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道4号依云水岸33号楼3402		
权属人	黎耀基	房屋用途	成套住宅
建成年份	2011年	占有份额	100%
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	89.26	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	68.84
抵押权设立状况	已抵押	租赁等他项权状况	未出租
土地权属性质	国有	使用权类型	出让
土地使用终止日期	2077年11月5日	土地剩余年限	62年

估价对象已设抵押权利，权利人为中国建设银行股份有限公司佛山市分行。通过现场勘查，我们确定估价对象为空置状态。

截止于价值时点，除了抵押权之外，我们还发现估价对象已办理查封。

#### 3. 估价对象实物状况描述与分析

估价对象实体状况表			
估价对象名称	佛山市顺德区乐从镇乐从社区居民委员会东平新城吉安道4号依云水岸33号楼3402		
建筑结构	框剪结构	建成年份/楼龄	2011年/5年
总楼层/所处楼层	42层/34层	供电给排水电讯	完善
上落设施	楼梯/电梯	天然气等设施	