

# 房地产估价报告

项目名称：位于广州市天河区汇景南路 263 号 1501 房等共 2 套（建筑面积合计 365.1232 平方米）住宅用途的房地产市场价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

注册房地产估价师：梁利坚 4420090042

林志坚 4420090060

估价报告出具日期：2018 年 10 月 24 日

估价报告编号：粤金估房字 [2018] 684 号

## 致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于广州市天河区汇景南路 263 号 1501 房等共 2 套(建筑面积合计 365.1232 平方米)住宅用途的房地产市场价值进行评估。我们遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》，秉持独立、客观、公正的立场，坚持合法原则、替代原则、价值时点原则，经过实地查看和市场调查，采用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象房地产市场价值。

估价目的：为委托人（广州市天河区人民法院）执行案件提供价格参考。

估价方法：比较法

价值时点：2018 年 10 月 16 日

价值类型：市场价值

评估结果：估价对象广州市天河区汇景南路 263 号 1501 房等共 2 套，建筑面积合计 365.1232 平方米，规划用途为住宅的房地产市场价值：

评估单价：72,070 元/平方米（详见《估价结果明细表》）；

评估总价：26,314,500 元（取整到百位）；

（大写：人民币贰仟陆佰叁拾壹万肆仟伍佰元整）

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本次估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自 2018 年 10 月 24 日-2019 年 10 月 23 日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：

二〇一八年十月二十四日

## 估价结果明细表

委托方：广州市天河区人民法院

报告编号：粤金估房字 [2018] 684 号

价值时点：2018 年 10 月 16 日

序号	权属资料	权属人	地址	结构	用途	楼龄	总楼层	所在楼层	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元, 取整到百位)
1	《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913000 号	熊瑛	广州市天河区汇景南路 263 号 1501 房	钢筋混凝土结构	住宅	约 11 年	24	15	182.064	72,070	13,121,400
2	《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913001 号	熊瑛	广州市天河区汇景南路 263 号 1502 房	钢筋混凝土结构	住宅	约 11 年	24	15	183.0592	72,070	13,193,100
合计									365.1232		26,314,500
说明：1、估价对象 1-2 已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2002 年 11 月 29 日起。 2、估价对象 1-2 打通使用。											

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

二〇一八年十月二十四日

# 目录

致估价委托人函.....	I
注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	2
五、依据不足假设.....	3
六、特别事项说明.....	3
七、估价的限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点及其确定理由.....	7
六、价值定义.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
十四、估价报告应用的有效期.....	11
附件.....	12

## 估价师声明

我公司注册房地产估价师于2018年10月16日进行了现场查勘，现郑重声明：

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。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任；

3、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；

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、本公司估价师仅对委托人指定的估价对象范围进行了实地踏勘，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，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对；

6、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助；

7、本估价报告仅为委托人了解市场价值以执行案件提供价值参考而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响；

8、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任；

9、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本估价报告的估价结果采用公开市场价值标准，价值时点的房地产市场为正常、公平和公开的市场。

2、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。

3、权属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、使用条件规本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并持续使用，在价值时点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条件进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

### 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

估价对象 1-2 根据权属资料《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913000 号显示：

估价对象 1,2013 年 02 月 05 日核准登记,2013 点登记字 9304850 号存案。

估价对象 2,2013 年 02 月 08 日熊瑛，招商银行股份有限公司广

州分行申请持房产证抵押（含涂销再抵押），2013 登记字 9304864 号存案。

本次评估不考虑其原有优先受偿权。

#### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

估价对象楼龄由我司现场查勘人员参考所在路段同类房屋情况，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

#### 六、特别事项说明

1、由于估价对象 1-2 正处于司法处理流程中，委托人无法提供房产证资料，本次评估以委托人提供的《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913000、1913001 号登载的相关内容为依据进行。

2、估价对象 1 广州市天河区汇景南路 263 号 1501 房与估价对象 2 广州市天河区汇景南路 263 号 1502 房打通使用。

#### 七、估价的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果只为委托人了解市场价值以执行案件提供价值参考依据，不做其他用途，其他用途的运用均属无效。

2、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效

期为一年，即自 2018 年 10 月 24 日至 2019 年 10 月 23 日止。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本次估价中运用的法律权属及其证明资料（复印件）均由委托人提供，本公司估价人员未能见原件，也未向政府有关部门核实，委托人和相关当事方承担如实告知的责任，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，若与委托人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。

4、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

5、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。

6、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。

7、本报告未考虑抵押、担保、查封等权利限制因素对评估价值的影响。

8、本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

（本页以下无正文）



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：广州市天河区人民法院

联系人：温学军

地址：广州市天河区东圃明镜路 1 号

电话：020-83008815

## 二、估价机构

估价机构全称：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：谭小明

估价机构地址：广东省广州市越秀区华乐路 53 号 7 楼 H2 房

房地产估价资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：粤房估备字壹 0100030

房地产估价资质有效期：2021 年 07 月 03 日止

统一社会信用代码：91440000724365611U

## 三、估价目的

为委托人(广州市天河区人民法院)执行案件提供市场价格参考。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象基本状况

#### (1) 土地基本状况

根据《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913000、1913001 号显示，估价对象 1-2 土地性质为国有土地，土地用途为住宅，共用地面积为 1152.7591 平方米，已征收国有土地使

用权出让金，使用年限 70 年，从 2002 年 11 月 29 日起。

### (2) 建筑物基本状况

依据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913000、1913001 号显示，估价对象 1-2 权属状况如下表所示。

权属状况摘录表

序号	房屋座落	权属人	房屋结构及总层数	房屋用途	所在层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用年限	他项权利情况
1	广州市天河区汇景南路 263 号 1501 房	熊瑛	钢筋混凝土结构 24 层	住宅	15	182.064	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2002 年 11 月 29 日起。	2013 年 02 月 05 日核准登记，2013 点登记字 9304850 号存案。
2	广州市天河区汇景南路 263 号 1502 房	熊瑛	钢筋混凝土结构 24 层	住宅	15	183.0592	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2002 年 11 月 29 日起。	2013 年 02 月 08 日熊瑛，招商银行股份有限公司广州分行申请持房产证抵押（含涂销再抵押），2013 登记字 9304864 号存案。

### (3) 建筑物装修、装饰状况、户型布局及设施设备

估价对象 1-2 所属小区为汇景新城·上城勋堡，是钢筋混凝土结构 24 层，外墙为条形砖。

估价对象 1-2 入户门为实木门，室内装修情况为天花为石膏角线、乳胶漆，内墙刷乳胶漆，地面铺抛光砖、木地板、防滑地板。估价对象 1-2 为南北向，景观为小区景观，平面布局为 2 梯 4 户，室内户型布局为 6 室 2 厅 2 厨 4 卫 2 衣帽间 4 阳台 2 入户花园。楼宇消防设备、水电系统、电梯等设施设备齐全；

### (4) 交通情况

估价对象 1-2 附近有“汇景北路总站”公交站，有 41 路、197 路、266 路、405 路、498 路、夜 23 路等多条公交途径，公共交通较完善。

#### (5) 周边市政公共配套设施

估价对象1-2附近有中国农业银行、中国工商银行、招商银行、南峰酒店、霖苑精品客房、泰然馆、潮皇汇、东江渔村、鸿星海鲜酒家、暨南大学附属第一医院广州华侨医院、汇景新城国际幼儿园、广州市天河区汇景实验学校、广东科学技术职业学院、7-11等，生活、公共配套设施完善。

#### 2、估价对象范围

本次评估以委托人所提供的《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913000、1913001 号为准，此次需要评估的是广州市天河区汇景南路 263 号 1501 房等共 2 套，建筑面积合计 365.1232 平方米，建筑物装修状况以实地查看为准。此次估价中不考虑可能存在的限制因素，也不包括室内的动产及房屋的附属设备的评估。

### 五、价值时点及其确定理由

依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查看时间，经与估价委托人协商，确定为 2018 年 10 月 16 日。

### 六、价值定义

本估价报告出具的价格，是依据法定用途为住宅，在价值时点当时的市场状况下的房地产市场价格。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

### 七、估价原则

#### 1. 独立、客观、公正原则

在房地产价格评估时，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

## 2. 合法原则

在房地产价格评估时，必须确认估价对象有合法的产权，估价对象的用途必须合法，权利人对该房地产在法律上有处分的权利。

## 3. 最高最佳利用原则

对委估房地产的用途，要坚持在法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种使用。

## 4. 替代原则

在市场竞争机制作用下，某宗房地产的价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产的价格的影响和牵制，价格趋于相同或一致。

## 5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

## 6. 预期收益原则

对于地价的评估，重要的并非过去而是未来。过去收益的重要意义，在于推测未来收益变化的动向提供依据。估价人员必须了解土地的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势，以及政策规定等影响进行细致的分析，对预期收益作出准确判断。

# 八、估价依据

## 1、有关法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（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修订，公布之日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日）；

(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，2007年10月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 中华人民共和国主席令第 46 号颁布, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(5) 《广东省房地产评估条例》;

(6) 《广州市房地产价格评估管理实施规定》。

## 2、有关估价标准依据

(1) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)(2015 年 12 月 1 日实施);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(2014 年 2 月 1 日实施)。

## 3、估价委托书等估价委托人提供的资料依据

(1) 《司法委托书》;

(2) 《广州市不动产登记查册表》房产登记号: 2009 登记字 1913000、1913001 号。

## 4、估价机构、估价师掌握和搜集的有关材料依据

(1) 估价人员现场查看、调查、收集的相关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规程》，结合委托人提供的权属证明材料，以及估价对象的具体条件、评估目的，测算估价对象房地产的单位价值，根据建筑面积计算得到估价对象的房地产价值。

房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，房地产评估的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等。

根据估价对象的实际情况，选择适当的评估方法：估价师结合此次评估目的，根据委托人提供的权属证明材料，经过实地勘查，认真的调查分析，选择适当的评估方法：委估房地产在估价时已建成，不

适用假设开发法评估；估价对象的周边有较多的交易案例，故选用比较法作为估价方法；收益法测算的收益价格为其未来净收益的现值之和，在房地产市场行情不稳定的情形下，存在各种不确定因素及非理性因素的作用，测算的收益价格会与市场价格相差较远，故本次评估不宜采用收益法进行评估。同时成本法不能反映估价对象的市场价值，故不予采用。

### ※比较法

比较法是指在评估估价对象时，根据替代原则，将估价对象与在同一区域内较近时期内已发生交易的类似房地产交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象的价值时点的房地产价格的方法，通常把由市场法求得的价格称为比准价格。其计算公式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{可比实例房地产价格}$$

## 十、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，根据估价对象房地产的特点，采用比较法进行评估，得到估价对象房地产在价值时点法定用途为住宅在房屋权利完整的情况下，于价值时点 2018 年 10 月 16 日的房地产市场价值为：

评估建筑面积合计 365.1232 平方米；

评估单价：72,070 元/平方米（详见《估价结果明细表》）；

评估总价：26,314,500 元（取整到百位）；

（大写：人民币贰仟陆佰叁拾壹万肆仟伍佰元整）

## 十一、注册房地产估价师

姓 名

注册证书号

签 名

梁利坚

4420090042

林志坚

4420090060

参与估价人员：叶斯敏

## 十二、实地查勘期

实地查勘期：2018年10月16日

## 十三、估价作业日期

估价作业日期：2018年10月16日至2018年10月24日

## 十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起计壹年内有效，即2018年10月24日—2019年10月23日。

（本页以下无正文）

## 附件

附件 1. 委估房地产位置示意图；

附件 2. 委估房地产现场勘验照片；

附件 3. 《司法委托书》（复印件）；

附件 4. 《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2009 登记字 1913000、1913001 号（复印件）；

附件 5. 房地产价格评估机构营业执照（复印件）；

附件 6. 房地产价格评估机构资格证书（复印件）；

附件 7. 房地产估价师注册证书（复印件）。

（本页以下无正文）