



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房

估价委托人：广州市番禺区人民法院

房地产估价机构：广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：华灿辉 （注册号：4420150213）

刘放 （注册号：4420040060）

估价报告出具日期：2021年3月25日

报 告 编 号：上德行评字(2021) 03265FY号



目 录

一、致估价委托人函	1
二、注册房地产估价师声明	2
三、估价的假设和限制条件	3
四、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 注册房地产估价师	5
(四) 估价目的	5
(五) 估价对象	5
(六) 价值时点	6
(七) 价值类型	6
(八) 估价原则	7
(九) 估价依据	7
(十) 估价方法	7
(十一) 估价结果	7
(十二) 实地查勘期	7
(十三) 估价作业期	7
(十四) 参与估价人员	7
五、估价技术报告	8
(一) 区位状况描述与分析	8
(二) 实物状况描述与分析	8
(三) 权益状况描述与分析	9
(四) 最高最佳利用分析	9
(五) 估价方法适用性分析	9
(六) 估价测算过程 (留存本公司)	
七、附件	10

一、致估价委托人函

广州市番禺区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房的车位用途房地产（评估总建筑面积为26.4204平方米）的市场价值进行了公允的评估，价值时点为2021年3月22日，估价目的是为法院审理纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

我司房地产估价师对有关资料进行了认真的分析，并对估价对象进行了现场查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》等相关要求，结合估价师的估价经验以及对影响房地产价格因素的分析，采用比较法对估价对象的市场价值进行了估价测算，最终评定于价值时点，估价对象的评估总价值合计为：

人民币肆拾万贰仟元整(¥402000元)，折合单价为：¥201000元/个。

注：1)、委托人提供的资料显示估价对象所占用的土地为国有出让城镇住宅用地。本估价报告结果含土地使用权出让金价款。

2)、本估价报告结果未考虑交易过户时需缴纳的相关费用和税金。

3)、委托人提供的资料显示估价对象已被法院查封。本次评估假设估价对象产权明晰，无异议，不属于法律法规禁止交易的房地产。估价结果未考虑查封等权利限制对估价对象价值的影响。

4)、估价对象目前登记在开发商名下，尚未过户给被执行人。估价对象为完善产权所需花费的费用无法确定。本次评估按产权明晰考虑，未考虑估价对象为完善产权所需花费的费用。

附：**估价对象权属状况及评估结果汇总表** 币种：人民币

估价对象	番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房		番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1236房		
产权依据	《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2017登记字2728340号		《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2017登记字2728361号		
产权人	广州星力动漫游戏产业园有限公司				
不动产单元号	440113009006GB00057F00010281		440113009006GB00057F00010302		
建筑面积	13.3824平方米		13.038平方米		
房屋性质	---	建筑结构	钢筋混凝土	总楼层	共35层
建成时间	不详	规划用途	车位	电梯	多部
土地所有权性质	国有建设用地	土地使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地
共(自)用地面积	513.1434平方米	土地使用年限	70年，从2000年10月19日起		
评估价	¥201000元/个		¥201000元/个		
评估总价值(RMB)	大写人民币：肆拾万贰仟元整(¥402000元)				

估价机构：

广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年三月二十五日

重要提示：

- 1、本报告仅供广州市番禺区人民法院在本报告所述估价目的下使用，用于其他用途或其他单位(或个人)使用本报告均属无效；
- 2、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告使用期限为一年，自报告完成之日(2021年3月25日)起计；
- 3、本报告正文共10页，有关使用者在使用之前须对全文加以认真阅读，以免使用不当、造成失误；
- 4、本报告每一页(包括附件)均须加盖本公司钢印方告生效。

二、注册房地产估价师声明

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，但受到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、我公司参与本次估价的注册房地产估价师华灿辉已于2021年3月22日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师刘放未对估价对象进行查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告由广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司负责解释。
- 8、参加本次估价的工作人员：

	注册房地产估价师	注册证书号	签字盖章	签名日期
项目负责人	华灿辉	4420150213		2021年3月25日
审核	刘放	4420040060		2021年3月25日

三、估价假设和限制条件

(一)、本次估价的假设前提

一)、一般性假设

1、本报告评估价值除以下载明的内容以外，以估价对象产权完整，概不附带任何可影响价值之牵连、限制及开销，未受他项权利约束，可在公开市场上自由转让为估价的假设前提。

2、关于价值标准的假设前提：本报告采用市场价值标准。

市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象，知晓市场行情下自愿进行交易最可能形成的成交价格，是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 1)、 交易双方是自愿地进行交易的；
- 2)、 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- 3)、 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象，知晓市场行情；
- 4)、 交易双方有较充裕的时间进行谈判和交易；
- 5)、 不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

3、关于估价对象的假设前提：

(1) 委托人提供了有关的查册资料复印件，我们未向有关政府部门核实。考虑到委托人的身份和公信力，在无理由怀疑委托人所提供的资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定委托人提供的资料是真实、合法、完整和准确的。

(2) 委托人提供的资料显示估价对象已被法院查封。本次评估假设估价对象产权明晰，无异议，不属于法律法规禁止交易的房地产。估价结果未考虑查封等权利限制对估价对象价值的影响。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量。经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与查册资料记载的建筑面积大体相当。

(4) 假设估价对象可按规划用途合法、持续使用。

(5) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(6) 注册房地产估价师已对房屋建筑结构安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

二)、背离事实假设

估价对象已被法院查封。考虑到本次估价的估价目的，本次评估设定不考虑查封等权利限制对估价对象价值的影响。

三)、未定事项假设

估价对象目前登记在开发商名下，尚未过户给被执行人。估价对象为完善产权所需花费的费用无法确定。本次评估按产权明晰考虑，未考虑估价对象为完善产权所需花费的费用。

四)、不相一致假设

无。

五)、依据不足假设

委托人提供给我司的有关估价对象的《广州市不动产登记查册表》均非原件，注册房地产估价师未能对其与原件进行核对。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假设委托人提供的《广州市不动产登记查册表》与原件内容一致。报告使用者必须对有关估价对象的《广州市不动产登记查册表》的原件与本报告附件所附资料的一致性加以核实、确认，若与委托人向我司提供的资料存在差异，我司保留对报告的修正权。

（二）、估价报告使用限制

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的评估价值，该估价结果仅为法院审理纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产的市场价值使用，不得用作其他用途。其他用途的运用均属无效。

2、本估价报告专为法院审理纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产的市场价值使用，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及其指定估价报告使用者、估价报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式发表或公开。

3、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告使用期限为一年，自报告完成之日(2021年3月25日)起计。如超过使用期限或价值时点之后、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，对估价对象价值产生明显影响时，委托人应及时委托估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可预测、不可抗力或偶然事件等因素对估价对象价值的影响。在本报告有效期内，若国家宏观经济政策或房地产市场状况发生重大变化，以及遇有自然力或其他不可抗力因素，对估价对象的价值产生明显影响时，不能使用本次估价结论。

5、本估价报告应整体使用，单独使用其中的部分章节是无效的。

6、本估价报告以原件为准，复印件无效，无估价师亲笔签名和估价机构加盖公章无效。本估价报告由广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司负责解释。

（三）、特别事项说明

1、报告所称“评估价值”，是指估价对象在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的估价对象公平的市场价格。“评估价值”并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

2、如对估价对象进行拍卖等短期强制变现处分，受交易信息无法充分传播、交易时间相对较短和交易价款需短时间支付等因素影响，实际变现价格很可能会低于“评估价值”。

3、对土地出让金及相关费用和税金的考虑：

委托人提供的资料显示估价对象所占用的土地为国有出让土地。本估价报告结果含土地使用权出让金价款。

本报告评估结果未考虑未来发生交易或转让时需缴纳的相关费用和税金。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

广州市番禺区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司

法定代表人：华灿辉

住所：广州市天河区天河路240号17层1708-09房

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100019

备案证书有效期限：2021年04月17日止

联系电话：020-38316038

(三) 注册房地产估价师

	姓名	注册证书号	签字盖章
项目负责人	华灿辉	4420150213	
审核	刘放	4420040060	

(四) 估价目的

为法院审理纠纷案件提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

(五) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象（番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房）的房屋所有权及所分摊的土地使用权，不包含构筑物、树木、动产和债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

估价对象名称、坐落：番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房

规模(面积)：26.4204平方米 规划用途：车位 房屋所有权性质：---

单位名：广州星力动漫游戏产业园有限公司（依据《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2017登记字2728340号和2728361号）

权属来源：购买

3、土地基本状况

估价对象名称、坐落	番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房		
土地四至（或位置）	东近蔡三路，南近迎星东路，西邻住宅，北近龙美环城南路		
土地使用期限	70年，从2000年10月19日起	开发程度	五通一平
土地使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地
共(自)用地面积	513.1434平方米	地形地势	平坦
基础设施完备程度	较好	土地形状	较规则

**4、建筑物基本状况（楼盘名称与小区：****星力时代豪庭**

)

估价对象名称、坐落		番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房					
建筑结构		钢筋混凝土		设施设备		电梯、安防、喷淋系统	
装饰 装修	外墙	方砖	内墙	乳胶漆	天花	乳胶漆	
	地面	水泥、喷漆	门	无	窗	无	
	整体装修档次	简单					
建成时间		不详	建筑面积	共26.4204平方米	楼龄	不详	
维护状况		一般	成新度	不详	完损状况	完好	
总楼层		共35层	所在楼层	第负1层	每层户数	每层多户	
房屋规划用途		车位	实际用途	车位	层高	正常	
空间布局(平面形式)		各1车位					
出租或者占用情况		不详	小区管理	专业物业公司管理			

5、周边配套：

周边有幼儿园、龙美小学、金华中学、番禺区市桥医院、银行、超市、星海儿童公园等配套服务设施。

6、交通条件

附近有番7b路、番7路、番禺27路、番禺73路等多路公共汽车停靠，交通状况一般。

7、影响估价对象价值的特别情况或需要说明的情况

估价对象已被法院查封。考虑到本次估价的估价目的，本次评估设定不考虑查封等权利限制对估价对象价值的影响。

(六) 价值时点

我公司注册房地产估价师于2021年3月22日对估价对象进行了实地查勘。由于委托人没有特别约定，根据房地产评估惯例，本报告以此时间点作为本次评估的价值时点。

(七) 价值类型

本次评估采用市场价值标准。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。是指在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方是出于利己动机进行交易的；
- 3、交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象，知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

本报告所出具的评估价值为估价对象具有完全合法产权(包含价值时点法定剩余使用年限下的国有土地使用权)，在满足本报告之“估价假设和限制条件”前提下的合法用途的市场价值。

(八) 估价原则

本次评估遵循以下估价原则：

- 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。

(九) 估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 5、《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)；
- 6、本地区其它相关房地产管理法规和规定；
- 7、委托人出具的《司法委托评估委托书》；
- 8、委托人提供的产权依据证明文件等资料；
- 9、估价师掌握和实地查勘搜集到的有关资料。

(十) 估价方法

估价对象为已建成且没有后续开发潜力的房地产。对已建成且没有后续开发潜力的房地产进行估价的主要方法有比较法、收益法和成本法。

1、估价对象附近区域类似的房地产市场交易或放盘案例较多，可采用比较法进行测算。

2、估价对象虽然存在潜在收益，但目前类似的房地产市场租金与交易价格的比例太悬殊，类似的房地产的收益能力不能充分反映房地产的真实价值，故本次评估不选用收益法进行测算。

3、成本法主要用于无市场依据或市场依据不充分的情况下，而估价对象所在区域与估价对象类似的房地产交易较为活跃，市场依据充分，故本次评估不选用成本法进行测算。

根据估价对象特点和我们所掌握的资料，本次估价仅采用比较法一种方法进行估价测算。

所谓比较法，即选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例价格进行修正后得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用的计算公式如下：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数×权重1+实物状况调整系数×权重2+权益状况调整系数×权重3

可比实例比较单价 = 可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

估价对象评估单价 = 实例A比较单价×权重A+实例B比较单价×权重B+实例C比较单价×权重C

(十一) 估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的特点(车位类房地产)和各种估价方法的适用性的分析，确定本次评估仅选用比较法对估价对象进行估价测算，比较法的测算结果即为最终的估价结果。

经过调查分析和估价测算，最终评定估价对象在价值时点2021年3月22日的评估总价值合计为：

人民币肆拾万贰仟元整(¥402000元)，折合单价为：¥201000元/个。

- 注：1)、委托人提供的资料显示估价对象所占用的土地为国有出让城镇住宅用地。本估价报告结果含土地使用权出让金价款。
- 2)、本估价报告结果未考虑交易过户时需缴纳的相关费用和税金。
- 3)、委托人提供的资料显示估价对象已被法院查封。本次评估假设估价对象产权明晰，无异议，不属于法律法规禁止交易的房地产。估价结果未考虑查封等权利限制对估价对象价值的影响。
- 4)、估价对象目前登记在开发商名下，尚未过户给被执行人。估价对象为完善产权所需花费的费用无法确定。本次评估按产权明晰考虑，未考虑估价对象为完善产权所需花费的费用。

(十二) 实地查勘期

本次评估的实地查勘期为2021年3月22日。

(十三) 估价作业期

2021年3月22日--2021年3月25日。

(十四) 参与估价人员

除参与本次估价的注册房地产估价师外，无其他参与人员。

五、估价技术报告

(一) 区位状况描述与分析

1、位置状况描述

坐落与方位： 估价对象坐落于广州市番禺区星力时代豪庭，所在建筑位于迎星东路北侧。
 与重要场所(设施)的距离： 距离花都区人民公园约2公里。
 临街(路)状况： 位于住宅小区内，不直接临路。
 楼层： 估价对象位于第负1层。

2、交通状况描述

道路状况： 以兰花路、三东大道西路等组成道路交通网络。

出入可利用 附近有番7b路、番7路、番禺27路、番禺73路等多路公共汽车停靠。
 交通工具：

交通管制情况： 无管制。

停车方便程度： 估价对象所在区域配有地下车库，停车方便。

3、外部配套设施状况描述

估价对象所在区域，基础设施较好，公共服务设施较齐全。周边有幼儿园、龙美小学、金华中学、番禺区市桥医院、银行、超市、星海儿童公园等配套服务设施。

4、周围环境状况描述

自然环境和景观： 估价对象坐落于广州市番禺区，附近区域自然环境一般，无特殊自然景观。

人文环境： 估价对象所在区域教育文化优势一般，文化底蕴一般。

5、区位状况优劣分析及未来变化趋势分析

估价对象位于广州市番禺区，周边地区交通状况一般，环境状况一般；附近区域商业聚集度一般，居住氛围一般，生活方便程度一般，整体区位状况一般。

根据注册房地产估价师的调查了解，估价对象所在区域近期无大的规划调整，也无对周边房地产价值有重大影响的项目落成，预计估价对象未来的价值不会产生大的跃变，其价值将随着国家和当地房地产政策的调整而正常波动。

(二) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析：

名称	番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房所占用地		
土地四至（或位置）	东近蔡三路，南近迎星东路，西邻住宅，北近龙美环城南路		
共(自)用地面积	513.1434 平方米	土地形状	较规则
地形地势	平坦	地质条件	较好
土地开发程度	五通一平	土地使用期限	70年，从2000年10月19日起
土地使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地
土地实物状况分析	经实勘，估价对象土地形状较规则，基础设施较好，与周边土地使用状况相符，适合作住宅用地使用。		

2、建筑物实物状况描述与分析（楼盘或小区： **星力时代豪庭**）：

名称	番禺区东环街漫龙街33号北区地下室（）-1173房和-1236房					
规模(面积)	共26.4204平方米	建筑结构	钢筋混凝土	层高	正常	
设施设备	电梯、安防、喷淋系统	空间布局	各1车位			
装饰 装修	外墙	方砖	内墙	乳胶漆	天花	乳胶漆
	地面	水泥、喷漆	门	无	窗	无
	整体装修档次	简单				
建筑功能	车位	实际用途	车位	物业管理	专业物业公司管理	
建成时间(楼龄)	不详					



工程质量	较好	外观	较好	新旧程度	不详
总楼层	共35层	所在楼层	第负1层	每层户数	每层多户
出租或者占用情况	车位	维护状况	一般	完损状况	完好
建筑物实物状况分析	建筑内部布局较合理，设施设备和装修能满足日常停车要求，适合作车位使用。				

(三) 权益状况描述与分析

1、估价对象权益状况描述与分析：

产权依据	《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2017登记字2728340号	《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2017登记字2728361号	
单位名	广州星力动漫游戏产业园有限公司		
不动产单元号	440113009006GB00057F00010281	440113009006GB00057F00010302	
规划用途	车位	规划条件	不详
所有权	土地所有权:国有 / 房屋所有权:---	土地使用权性质	出让
共有情况	单独所有	用益物权设立情况	不详
担保物权设立情况	未设定抵押权(根据目前掌握的资料)	租赁或者占用情况	不详
拖欠税费情况	不详	查封等限制权利情况	已被法院查封
权属清晰情况	估价对象目前登记在开发商名下，存在权属瑕疵		
权益状况分析	现有资料显示估价对象已被法院查封，房地产权益受到查封等权利限制的影响。		

(四) 最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。最高最佳利用也是房地产利用与优选的结果，而衡量、判断主要从以下几个方面分析：

1、合法性分析：估价对象为车位物业，实际用途与规划用途一致，估价对象的利用符合法律规定。

2、技术可能性分析：估价对象建筑结构合理，耐用性好，内部空间布局按车位用途设计，继续按车位用途利用，不需要对房屋结构进行任何变动，在技术上是可能的。

3、经济可行性分析：估价对象内部装修能满足车位用途的使用要求，继续按车位用途利用，不需要对内部装修进行大的调整，其使用价值大于使用成本，在经济上是可行的。

4、价值最大化分析：估价对象作为车位物业使用，在法律上允许、技术上可能、经济上可行。其内部装修能满足车位用途的使用要求，使用用途与周围环境相协调。继续按车位用途利用，能使估价对象获得最佳的外部经济效益，达到价值的最大化。

5、最高最佳利用方式：根据房地产估价的最高最佳利用原则，经上述分析，注册房地产估价师认为：在现有规划条件下，估价对象按规划的车位用途进行利用为其用途最佳、价值最高的利用形式。

6、估价前提：根据房地产估价的最高最佳利用原则，经分析，估价师认为：估价对象维持现状按车位用途继续利用，为其用途最佳、价值最高的利用方式。本次评估以按车位用途继续利用作为估价前提。

(五) 估价方法适用性分析

1、各种估价方法的适用性及估价方法的选用

房地产估价主要的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等。注册房地产估价师应熟知、理解并正确运用上述估价方法以及这些估价方法的综合运用。

1)、估价对象为规划用途为车位的房地产，由于附近区域与估价对象类似的房地产市场交易或放盘案例较多，收集相关案例较容易，可选用比较法进行估价测算。

2)、估价对象虽然存在潜在收益，但目前车位市场租金与交易价格的比例太悬殊，车位类房地产的收益能力不能充分反映房地产的真实价值，不宜采用收益法进行估价测算。

3)、成本法主要用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下，而本报告的估价对象所在区域可比的交易和放盘案例较多，市场依据较充分。在市场依据较充分的情况下，不宜采用成本法进行测算。

4)、估价对象为已建成的具有完整产权的建筑物业，且没有后续再开发潜力，不适合采用假设开发法和基准地价系数修正法进行测算。

鉴于以上考虑，我们决定仅选用比较法对估价对象进行评估。

比较法即是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例价格进行修正后得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用的计算公式如下：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 权重1 + 实物状况调整系数 × 权重2 + 权益状况调整系数 × 权重3

可比实例比较单价 = 可比实例单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

估价对象评估单价 = 实例A比较单价 × 权重A + 实例B比较单价 × 权重B + 实例C比较单价 × 权重C

2、估价技术路线

根据估价对象特点，确定估价技术路线如下：

- 1)、通过对估价对象所在区域可比交易案例的调查，选取三个可比实例；
- 2)、通过比较法对可比实例的价格进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；
- 3)、综合三个实例的调整和修正结果，估算估价对象合理的评估价值。

(六) 估价测算过程（留存本公司）

六、附件

(一) 广州市番禺区人民法院出具的《司法委托评估委托书》（复印件）

(二) 估价对象的位置图与照片

1、估价对象位置图

2、估价对象内、外部状况、周边环境照片

(三) 委托人提供的有关产权依据证明文件等资料（复印件）

(四) 估价机构备案证书等资料

1、本估价机构《营业执照》（复印件）

2、本估价机构《房地产估价机构备案证书》（复印件）

3、本项目估价师《房地产估价师注册证》（复印件）

广东省广州市番禺区人民法院

司法委托评估委托书

(2021)粤0113委评字第34号

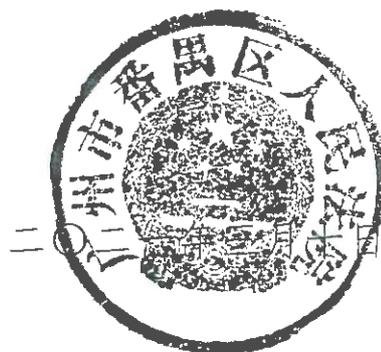
广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司：

本院对申请人余竹兰申请评估以下房地产：被执行人曾宪富名下的位于广州市番禺区东环街漫龙街33号北区地下室-1173、1236的车位（预售登记、目前上述车位登记在开发商名下），予以准许，现委托你公司对上述内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。

评估要求：1、为本院执行（2021）粤0113执恢4号案件提供价格参考，整体评估，附属物同时处理（预售登记，可能存在税费问题）；2、工作方式、期限：十日内出具评估报告一式六份，并附刻录报告的光盘一张交法院（标的物及其周边环境的图片以jpg.png格式存入光盘）。如未能按上述期限完成委托的，本院将可能按自动退回委托处理；3、付费方式：本次委托为申请人余竹兰预先支付评估费用，你公司预先审查评估申请内容和资料后认为可以评估的，按相关法律法规和物价部门的规定执行收费标准，在三日内出具《收费函》交本院；4、如需补充材料，在收到委托后三日内出具《补充资料函》，可供公开查询的，请自行查询并附报告后；5、需现场查勘的，你公司应先行做好前期工作并制作现场查勘笔录，要求当事人和其他在场人签名确认，并附于报告的附录；6、其他要求：必须坚守廉洁、公正和规范的原则，选派合适的专业人员，运用恰当的评估方法，严谨而实事求是地完成本院委托。如评估结论严重偏离市场价值的，本院将可能不予支付评估费；必须承诺保守获知的个人资料、业务资料和商业秘密，在本院认为必要时对本

次评估进行复核、解释或出庭作证；无法办理或需延期办结、补充材料、重新勘验的应书面向本院说明。提交本院的所有报告、函件均须按公文标准版式制作。评估报告须以不可拆分的方式装订(即书本模式且不能用胶边及铁码)，否则本院将退回重作；如你机构怠于办理、工作失误或违反法定程序操作导致评估报告无法被本院采用的，本院将依法追究你机构相应责任。

特此委托。



联系人：邓法官 电话（传真）：020—39122062

邮寄地址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号 审判辅助中心

邮编：511400



估价对象：番禺区东环街漫龙街 33 号北区地下室（）-1173 房和-1236 房 2 个车位

广州市不动产登记查册表

产别： 房产登记号：2017登记字2728340号
 房产地址：番禺区东环街漫龙街33号北区地下室()-1173房

不动产权证书号：			
产权人：广州星力动漫游戏产业园有限公司	身份证：	性别：	籍贯：
出生日期：	占有部分：全部	住址：	
契证类型：不动产权证书	权证号码：7106009 号		
房屋所有权性质：	所有权来历：		
房屋所有权取得方式：	纳税情况：		

登记附注：
 *该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已收取国有土地使用权出让金，从2000年10月19日起计。居住份额用地70年；商业、旅游、娱乐份额用地40年；其他用地50年。此共用土地面积由权属人共同使用。

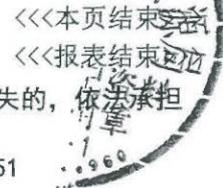
来函摘要

* 司法类型：查封 查封开始日期：2019-03-05 查封结束日期：2022-03-04
 执行明细：查封该业。
 馆收件号：
 来函单位：番禺区人民法院
【来函文件】
 收件日期：2019-03-05 局收件号：C20190472
 (2019)粤0113财保14号之一

本案没有他项权利内容

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：60592 校对人：
 查询单位：广州市番禺区人民法院 查册时间：2020-03-16 10:46:51
 查询内容：登记 抵押 查封



本案仅供广州市番禺区人民法院办理

1214267728143404173210gzfg54905024212

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2017登记字2728361号

房产地址: 番禺区东环街漫龙街33号北区地下室()-1236房

图:	幅:	地号:
----	----	-----

区段地号:				
-------	--	--	--	--

四至	东至:	南至:	西至:	北至:
----	-----	-----	-----	-----

四墙	东墙:	南墙:	西墙:	北墙:
----	-----	-----	-----	-----

土地性质: 国有土地使用权	土地用途: 城镇住宅用地
---------------	--------------

其中住宅建筑面积: 平方米	其中套内建筑面积: 13.038平方米
---------------	---------------------

使用土地面积: 平方米	建筑面积: 13.038平方米
-------------	-----------------

共用地面积: 513.1434平方米	分摊面积: 平方米
--------------------	-----------

建基面积: 494.5712平方米	预售证号: 20160053号
-------------------	-----------------

自用面积: 0平方米	土地登记字号: 土字 号
------------	--------------

土地使用权取得方式(土地使用权类型): 出让	土地使用年限: 70
------------------------	------------

土地使用证号: 穗地证字第 G34-000686 号	共有情况: 单独所有
----------------------------	------------

预售契约号:	权属证号:
--------	-------

交易部位:	交易日期:
-------	-------

房屋性质: 详见附件	规划用途: 车位
------------	----------

登记时间: 2017-12-15	层数: 35
------------------	--------

结构: 钢筋混凝土结构

结构层数:	座数:	建筑时间:
-------	-----	-------

使用性质: 车位

不动产国土坐落:

不动产单元号: 440113009006GB00057F00010302	不动产使用年限: 70
--------------------------------------	-------------

不动产国土用途: 城镇住宅用地	不动产宗地面积:
-----------------	----------

不动产使用期限(起始): 2000-10-19	不动产使用期限(终止): 2070-10-18
-------------------------	-------------------------

不动产权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 60592 校对入:

查询单位: 广州市番禺区人民法院

查询内容: 登记 抵押 查封

查册时间: 2020-03-16 10:47:39



12142672014300273436827

本案仅用于

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2017登记字2728361号

房产地址: 番禺区东环街漫龙街33号北区地下室()-1236房

不动产权证书号:			
产权人: 广州星力动漫游 戏产业园有限公司	身份证:	性别:	籍贯:
出生日期:	占有部分: 全部	住址:	
契证类型: 不动产权证书	权证号码: 7105862 号		
房屋所有权性质:	所有权来历:		
房屋所有权取得方式:	纳税情况:		

登记附注:
 *该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已收取国有土地使用权出让金,从2000年10月19日起计。居住份额用地70年;商业、旅游、娱乐份额用地40年;其他用地50年。此共用土地面积由权属人共同使用。

来函摘要

* 司法类型: 查封 查封开始日期: 2019-03-05 查封结束日期: 2022-03-04
 执行明细: 查封该业
 馆收件号:
 来函单位: 番禺区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2019-03-05 局收件号: C20190472
 (2019)粤0113财保4号之一

本案没有他项权利内容

说明: 此表信息作为产权情况证明,只能按查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,依法承担法律责任。

电脑查册人: 60592

校对:

注册时间: 2020-03-16 10:47:39

查询单位: 广州市番禺区人民法院

查询内容: 登记 抵押 查封



上德行评估公司房地产评估现场勘查表

物业情况	座落	番禺区 东环街 路 漫有街 33号北8地下-1173/1235 车位													权属来源	房改、自建、商品、解困或其它				
	使用状况	未住用、已空置、自用、出租 <u>不详</u>										现状用途	<u>车位</u>		层高	米				
	朝向		户型	<u>1车房</u> 厅 厨 厕 阳台					竣工年月	<u>约2014</u>		成新	成							
	建筑或用地面积中有否包非常情况												其它备注							
装饰情况	外墙	<u>水泥砂浆</u>		<u>水刷石</u>		<u>马赛克</u>		<u>条形砖</u>		<u>方砖</u>		<u>石材</u>		<u>玻璃幕墙</u>		<u>涂料</u>				
	内墙	厅							喷漆		其它									
	房	灰浆刷墙		乳胶漆		墙纸		木装饰		石膏		造型		铝扣板		塑扣板				
	天花	厅															其它			
	房																			
	地面	厅	水泥砂		水磨石		大阶砖		耐磨砖		抛光砖		彩釉砖		石材		人造石			
	房															实木地		复合地		
	入户门	夹板门		实木门		实心夹板门		实木造型		铝合金		玻璃门		铁门		不锈钢门				
	室内门															包门套				
	窗	木窗、钢窗、铝合金、塑钢窗										并设方钢或不锈钢防盗网、包窗套								
厨房	地面			墙面				贴到				天花								
厕所	地面			墙面																
厨房设施	组合橱柜、洗涤盆													台面材料：瓷片或瓷砖、大理石、花岗岩、人造石						
厕所设备	蹲厕、坐厕、洗手盆、浴缸、冲浪浴缸、淋浴间																			
水、电	水（明、暗）装					净化水：有、无					电明（有线槽、无线槽）暗装									
阳台地面			墙面				梯间地面				墙面									
配套	电话			部			管道煤气			有 无			空调							
安防设施	消防（全、不全）					电梯（有）部					监控：有 无					物业管理：有 无				
整体评价	差、较差、 <u>一般</u> 、较好、好										装修档次：无、简单、一般、高级、豪华					通用：是、否				
楼盘周边情况	通风采光	差、较差、 <u>一般</u> 、较好、好																		
	组团名称																			
	环境景观	差、较差、一般、较好、好																		
	视野	差、较差、 <u>一般</u> 、较好、好																		
	所属小区	<u>富力时代豪庭</u>																		
	小区规模	大、中、 <u>小</u>																		
	交通	不便、 <u>一般</u> 、便捷																		
配套设施	缺少、不全、 <u>一般</u> 、较全、完善																			
地段	类 变现能力：差、较差、 <u>一般</u> 、较好、好																			
周边情况	（包括环境、景观、基础设施、公共设施、知名建筑场所等）说明： <u>申请人及被执行人均未到现场。</u>																			

勘查人（签章）：

带勘人（签章）：

日期：2021年3月22日

物业位置简图

街负一层



编号: S0612018004782G(1-1)

统一社会信用代码

91440101278444191H

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年08月31日

法定代表人 华灿辉

营业期限 1994年08月31日至长期

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

住所 广州市天河区天河路240号17层1708-09房(仅限办公用途)

登记机关



2020年12月14日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100019

企业名称：广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91440101278444191H

法定代表人：华灿辉

注册地址：广州市天河区天河路240号17层1708-09房

有效期：至2021年04月17日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年1月28日



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. 00162243

姓名 / Full name

华灿辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441284198308100030

注册号 / Registration No.

4420150213

执业机构 / Employer

广州土德行土地房地产与资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00212158

姓名 / Full name

刘放

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440106196804160310

注册号 / Registration No.

4420040060

执业机构 / Employer

广州上德行土地房地产与资产评估
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-30

持证人签名 / Bearer's signature

