



# 房地产估价报告

## 估价项目名称

广州市天河区兴安路 15 号地下四层  
206 车位用途房地产市场价格评估

## 估价委托人

广州市天河区人民法院

## 房地产估价机构

深圳市国资源土地房地产资产评估  
有限公司

## 注册房地产估价师

郭丽英（注册号：4420150120）

邓林军（注册号：4420210041）

## 估价报告出具日期

二〇二一年五月六日

## 估价报告编号

深国资源穗评字第[2021]GZ-FC-05001 号



## 致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我对位于广州市天河区兴安路 15 号地下四层 206 车位用途房地产进行了估价，估价结果列示如下：

一、估价对象基本状况：详见第 2 页“估价对象基本信息一览表”。

二、财产范围：包括土地使用权、房屋建筑物以及附属于建筑物的不可移动的装饰装修和设施设备（水电、消防等）等，但不包含相关债权债务、动产和特许经营权等其他财产。

三、估价目的：为法院执行（2019）粤 0106 执 9953 号案件提供房地产市场价值参考。

四、价值时点：二〇二一年四月三十日。

五、价值类型：市场价值。

六、估价方法：比较法。

七、估价结果：市场价值为人民币肆拾壹万元整（¥410,000.00），详见第 2 页“房地产评估结果汇总表”。

深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

（注册房地产估价师）

二〇二一年五月六日



估价对象基本信息一览表

| 序号 | 权属证明文件                                   | 估价对象                   | 权利人 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地使用年限   | 房屋用途 |
|----|--|------------------------|-----|------------------------|--|------|
| 1  | 《广州市不动产登记查册表》(房产登记号: 2019 登记字 8300983 号) | 天河区兴安路 15 号地下四层 206 车位 | 陈菊婉 | 12.5                   | 已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 2011 年 09 月 09 日起。 | 车位   |
| 合计 |  | ——                     | ——  | 12.5                   | ——   | ——   |

房地产评估结果汇总表

| 估价对象                   | 计价建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (万元/个) | 评估总价 (万元) |
|------------------------|--------------------------|-------------|-----------|
| 天河区兴安路 15 号地下四层 206 车位 | 12.5                     | 41          | 41        |
| 合计                     | 12.5                     | ——          | 41        |



## 目 录

|                  |     |
|------------------|-----|
| 估价师声明.....       | 1   |
| 估价假设和限制条件.....   | 2   |
| 估价结果报告.....      | 4   |
| 一、估价委托人.....     | 4   |
| 二、估价机构.....      | 4   |
| 三、估价对象.....      | 4   |
| 四、市场背景描述与分析..... | 6   |
| 五、估价目的.....      | 1 3 |
| 六、价值时点.....      | 1 3 |
| 七、价值类型.....      | 1 3 |
| 八、估价原则.....      | 1 3 |
| 九、估价依据.....      | 1 4 |
| 十、估价方法.....      | 1 4 |
| 十一、估价结果.....     | 1 4 |
| 十二、注册房地产估价师..... | 1 5 |
| 十三、实地查勘期.....    | 1 5 |
| 十四、估价作业期.....    | 1 5 |
| 附 件.....         | 1 6 |

---



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及最高人民法院相关司法解释等标准和规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

本估价报告及估价结果基于以下估价假设和限制条件成立：

### 一、一般假设

1. 对于估价对象的权属、建筑面积、用途等信息，我们仅以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2019 登记字 8300983 号）等权属证明复印件为依据，未能核对相关原件，但已经向估价委托人求证其真实性和一致性，在无理由怀疑其真实性和一致性的情况下，我们假定复印件与原件一致并且真实、合法。

2. 我们未能对估价委托人提供的权属证明以外的资料的合法性、真实性、准确性和完整性进行确定，本次估价假定估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整的。

3. 估价对象为建成并已使用的房地产，我们不具备建筑物安全检测之资质，无法判断建筑物的安全性，本次估价假定估价对象是安全的，不存在安全隐患。

4. 实地查勘过程中，我们没有发现估价对象及其周边存在明显的环境污染问题，而且我们不具备环境检测之资质，无法判断是否存在实现或潜在的环境污染问题，本次估价假设估价对象及其周边不存在环境污染问题或潜在的环境污染问题。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

本次估价其估价目的是为法院执行（2019）粤 0106 执 9953 号案件案件提供房地产市场价值参考，故未考虑查封情况。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，我公司不承担任何第三



方对本估价报告的全文或部分内容使用而产生的任何责任。

2. 估价委托人提供的资料是本次估价的重要依据，该资料的真实性与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。

3. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，估价委托人在委托估价时并未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

4. 本估价报告未考虑估价对象所欠负抵押、担保、按揭或其他债项等可能影响其市场价值的因素限制，未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力对估价对象的价值影响，亦未考虑将来市场价格波动及税率的变化对其价值的影响。

5. 本估价报告仅为法院执行案件提供房地产市场价格参考，不能作为房地产产权归属的依据。

6. 未经我公司同意，本估价报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。

7. 本估价报告不可分割使用，所有内容（含若干附件）具同等法律效力。

8. 本报告的使用期限自出具之日起为一年（从二〇二一年五月六日起至二〇二二年五月五日止），但在使用期限内的房地产市场发生剧烈变化的，应重新估价。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：广州市天河区人民法院

住所：广州市天河区东圃明镜路1号

### 二、估价机构

机构名称：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：董新霞

住所：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

统一社会信用代码：91440300715270311F

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200034

有效期限：2021年07月25日止

### 三、估价对象

#### 1. 估价对象及估价范围界定

估价对象为广州市天河区兴安路15号地下四层206车位用途房地产，包括土地使用权、房屋建筑物以及附属于建筑物的不可移动的装饰装修和设施设备（水电、消防等）等，但不包含相关债权债务、动产和特许经营权等其他财产。

#### 2. 估价对象基本状况

估价对象基本状况一览表

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| 估价对象          | 天河区兴安路15号地下四层206车位           |
| 坐落            | 天河区兴安路15号                    |
| 权利人           | 陈菊婉                          |
| <b>土地基本状况</b> |                              |
| 宗地号           | 2305图1幅44地号                  |
| 共用地面积         | 共用：12334.8867 m <sup>2</sup> |
| 用途            | 商务金融用地                       |
| 四至            | 东：兴国路；南：兴安路；西：其他建筑物；北：内街     |
| 形状            | 呈较规则多边形                      |





|                |  |      |
|----------------|--|------|
| 估价对象           | 天河区兴安路 15 号地下四层 206 车位                       |      |
| 土地使用期限         | 已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2011 年 09 月 09 日起。 |      |
| 规划条件           | 已按规划建成，并已发证                                  |      |
| 开发程度           | 五通一平，地上建有建筑物                                 |      |
| <b>建筑物基本状况</b> |  |      |
| 用途             | 车位   |      |
| 小区名称           | 保利中达广场                                       |      |
| 建筑面积           | 12.5 m <sup>2</sup>                          |      |
| 建筑结构           | 钢筋混凝土结构                                      |      |
| 建成时间           | 约 2012 年                                     |      |
| 装饰<br>装修       | 外墙   | 方形砖  |
|                | 内墙   | 刷乳胶漆 |
|                | 天花   | 刷乳胶漆 |
|                | 地面   | 刷油漆  |
|                | 门窗   | ---- |
|                | 卫生间  | ---- |
| 设施设备           | 4 部客梯、水电暗设、消防栓、网络连线、监控系统、地下停车位等              |      |
| 完损状况           | 完好/成新率为 90%                                  |      |
| 维护与使用状况        | 维护及使用状况较好                                    |      |

### 3. 估价对象权益状况

|                     |                        |  |
|---------------------|------------------------|--|
| 估价对象                | 天河区兴安路 15 号地下四层 206 车位 |  |
| 土地<br>权益<br>状况      | 宗地号                    | 2305 图 1 幅 44 地号                             |
|                     | 权属证明文件                 | 详见“估价对象基本信息一览表”                              |
|                     | 用途                     | 商务金融用地                                       |
|                     | 土地使用权人                 | 陈菊婉  |
|                     | 土地使用年限                 | 已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2011 年 09 月 09 日起。 |
|                     | 规划条件                   | 已按规划建成，并已发证                                  |
| 建筑<br>物<br>权益<br>状况 | 权属证明文件                 | 详见“估价对象基本信息一览表”                              |
|                     | 用途                     | 车位   |
|                     | 房屋所有权人                 | 陈菊婉  |
|                     | 用益物权                   | 无  |
|                     | 担保物权                   | 无  |



|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 出租或占用情况 | 估价对象为在用状态。               |
| 拖欠税费情况  | 根据估价人员实地调查，未发现存在拖欠税费的情况。 |
| 查封等权利限制 | 有查封                      |

#### 4. 估价对象区位状况

| 估价对象 |         | 天河区兴安路 15 号地下四层 206 车位 |   |
|------|---------|------------------------|---|
| 1    | 位置状况    | 坐落                     | 位于天河区兴安路，详见附件“估价对象位置示意图”  |
|      |         | 方位                     | 兴国路以西，兴安路以北   |
|      |         | 距离                     | 距离天河区人民政府 4.5 公里，广州东汽车总站约 5.1 公里                                    |
|      |         | 临路状况                   | 临兴国路、兴安路  |
|      |         | 楼层                     | 共 30 层，估价对象位于负 4 层  |
| 2    | 交通状况    | 道路状况                   | 近兴国路、兴安路等，交通较畅通。  |
|      |         | 出入可利用交通工具              | 估价对象近“洗村路南”公交站及猎德地铁站，有 18、293、886 路等多路公交车经停，交通便利度较好。                |
|      |         | 交通管制情况                 | 周边道路无车辆及通行时间限制。   |
|      |         | 停车方便程度                 | 设有地下停车位，停车较方便。  |
| 3    | 环境状况    | 自然环境                   | 周边环境整洁度较好，无空气、噪声、水、辐射、固体等污染，无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。                    |
|      |         | 人文环境                   | 周边以住宅楼为主，人文素质较好、社会治安秩序较好、相邻房地产的利用状况较好。                              |
| 4    | 外部配套设施  | 基础设施                   | 六通  |
|      |         | 公共服务设施                 | 区域有中国银行、工商银行、建设银行、高德置地广场、天汇广场、体育东路小学兴国学校、广州市天河中学、广州妇女儿童医疗中心等，配套较完善。 |
| 5    | 区位状况优劣度 |                        | 估价对象位于天河区兴安路地段，区域内配套齐全度较好，交通便捷度较好，环境状况较好，住宅区位状况为较好。                 |

## 四、市场背景描述与分析

### 一)、广州宏观经济政策因素分析

2020 年是极不平凡的一年，面对百年不遇的新冠疫情和复杂多变的国内外形势，广州市在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，牢牢把握稳中求进工作总基调，统筹推进疫情防控和经济社会发展，加快构建新发展格局，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全年经济不断恢复前行，增长好于预期，奋力向好的广州经济交出亮眼答卷。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020 年我市地区生产总值 25019.11 亿元，同比增长 2.7%。其中，第一产业增加值为 288.08 亿元，同比增长 9.8%；第



二产业增加值为 6590.39 亿元，同比增长 3.3%；第三产业增加值为 18140.64 亿元，同比增长 2.3%。

“十三五”期间，广州地区生产总值从 18560 亿元提高到 25019 亿元，5 年跨越 7 个千亿元台阶，年均增长 6%。人均地区生产总值突破 2 万美元，达到高收入经济体水平。

从 2020 年经济运行轨迹看，一季度-6.8%、上半年-2.7%、前三季度增长 1.0%、全年增长 2.7%，2020 年四个季度广州经济的累计增速从负增长到不断提速上扬，呈现出“经济增长韧性强，结构优化动力足，质量效益超预期”的特点。其中农业跑出新记录，工业增长稳健，服务业稳步复苏，消费持续回暖，投资不断提速，出口保持增长，金融业支撑强劲，就业物价稳定，民生保障有力，疫情防控常态化下的广州经济显现出稳步向好的韧性和活力。

## 二)、广州市房地产市场状况分析

### 1、土地市场

土地供应方面：2020 年广州市供应宅地共计 103 宗，其中包括天河奥体新城 TH-ATXC-04 地块、广氮 AT0607113；荔湾白鹅潭中心商务区西区新隆沙项目 AF020119 地块、广钢新城 AF040234、兴达地块等重点地块，此外还有白云田心村“城中村”改造项目、白云区金沙洲 AB3705032 地块；番禺钟村街汉溪大道北侧 1901 地块、1902 地块、南站 BA0501004，南站 BA0501073、BA0501057、BA0501074 地块；花都北站地块一；南沙庆盛枢纽地块、粤港深度合作区起步区地块等。

其中供地最多的地区为白云区，一共供地 72 宗，其中居住用地 23 宗、商业商务用地 39 宗、工业用地 10 宗。其次为黄埔区，供地 48 宗，包括居住用地 12 宗、商业商务用地 18 宗、工业用地 18 宗。

而番禺区供地 42 宗，其中居住用地 13 宗、商业商务用地 26 宗、工业用地 3 宗；荔湾区供地 27 宗，其中居住用地 10 宗、商业商务用地 8 宗、工业用地 9 宗；海珠区供地 2 宗，包括居住用地 1 宗、商务商务金融用地 1 宗；海珠区 2 宗地，居住用地 1 宗、商务商务金融用地 1 宗。

此外，南沙区供地 32 宗，其中居住用地 15 宗、商业商务用地 8 宗、工业用地 9 宗；增城区供地 32 宗，包括居住用地 13 宗、商业商务用地 2 宗、工业用地 17 宗；花

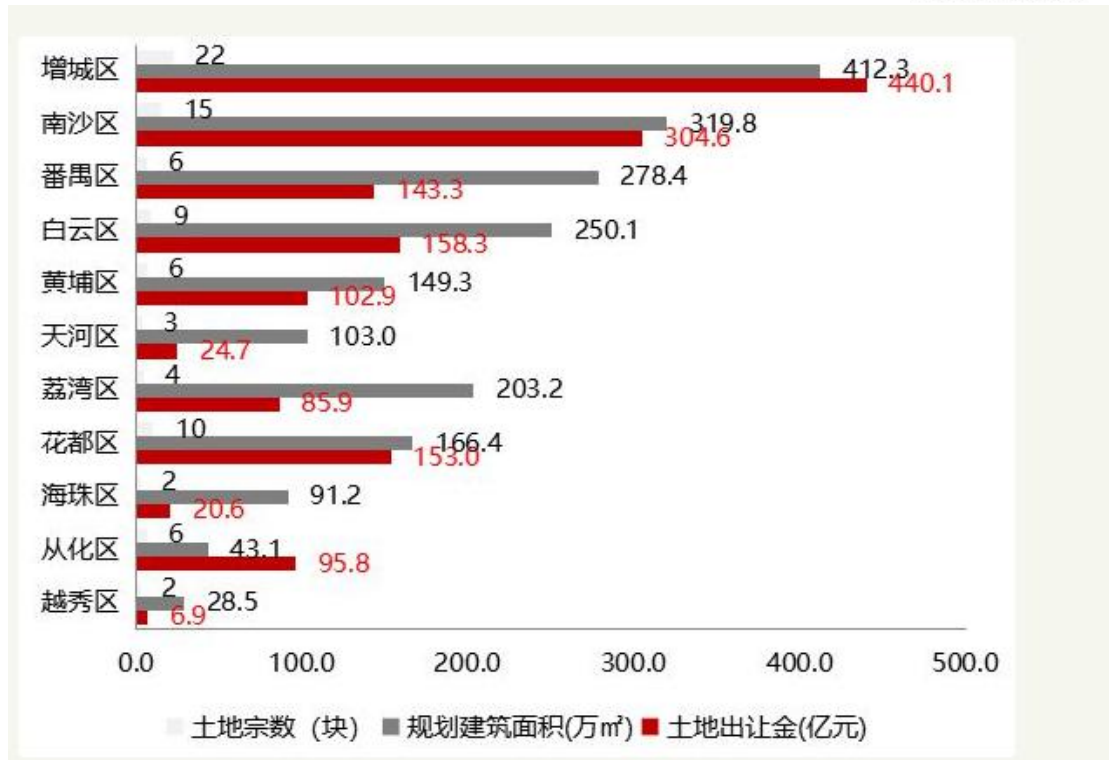


都区供地 32 宗，其中居住用地 9 宗、商业商务用地 4 宗、工业用地 19 宗；从化区供地 8 宗，其中居住用地 3 宗、商务金融用地 2 宗、工业用地 3 宗。

土地成交方面：2020 年广州土地市场供应创近 6 年纪录，商住商服用地总出让金达 2503 亿，过去供地/成交挂零的越秀、海珠等区，今年均有优质靓地入市成交；另一方面，广州供地今年呈现“四强”格局，白云、黄埔、南沙、增城各自供地面积均在 100 万 $\text{m}^2$ 以上，四区总供地量达 561 万 $\text{m}^2$ ，占总供应量的 66%，2020 年广州商住商服用地累计成交 840 万 $\text{m}^2$ ，较去年增加 50%，增速为近六年新高，成交猛增之下，官方充足的土地供给是“基础”，另一方面，不少房企亦从过去“农村包围城市”（重点下沉三四线城市）策略回归至重点投入一线城市，如今年广州土地市场表现积极的恒大，累计投入广州招拍挂拿地资金达 186 亿。

综合而言，2020 年广州土地市场呈现“整体成交量、出让金额猛增，配建增加自持减少，楼面地价稳定，溢价率稳中有进”的特征。其中出让金提升幅度基本与成交面积增幅匹配，平均楼面价增幅合理，表明整体大市“量价稳定”，2020 年“配建面积”大幅增加主要来自出让商住地条件中自带的要求，累计为 69.64 万 $\text{m}^2$ ，主要包含复建安置房、政府回购房人才公寓等类型；由“竞配建”产生的配建面积仅 5.22 万 $\text{m}^2$ ，自持面积减少主要来自“竞自持”条件减少，由于近年“竞自持”部分在各开发项目均没有较为成熟的运营方式（尤其商住项目），因此今年大部分地块“竞配建”后即进入摇号阶段，仅荔湾广船地块产生“竞自持”面积，商住用地成交集中于增城区、南沙区，其次是番禺区、白云区和黄埔区。

#### 2020 年广州商住用地分区成交情况



从成交土地区域来看：商住用地成交区域集中于增城、南沙，分别成交 22 宗 /412.3 万m<sup>2</sup>、15 宗/319.8 万m<sup>2</sup>，成交金额均超 300 亿元。其中增城包揽的 22 宗商住用地，主要由碧桂园、万科、奥园、恒大、珠江实业、金科等大型品牌房企拿下；南沙包揽的 15 宗商住用地，保利、中铁建、方圆、越秀、美的等企业均有所获。其次是番禺区、白云区和黄埔区，成交金额均超百亿，成交规划建面均超 100 万m<sup>2</sup>。番禺区 6 宗宅地分别被龙湖、奥园、越秀拿下；白云区的 9 宗宅地分别被龙光、越秀、保利等收入麾下；黄埔 6 宗宅地被保利发展、广州地铁集团竞得。

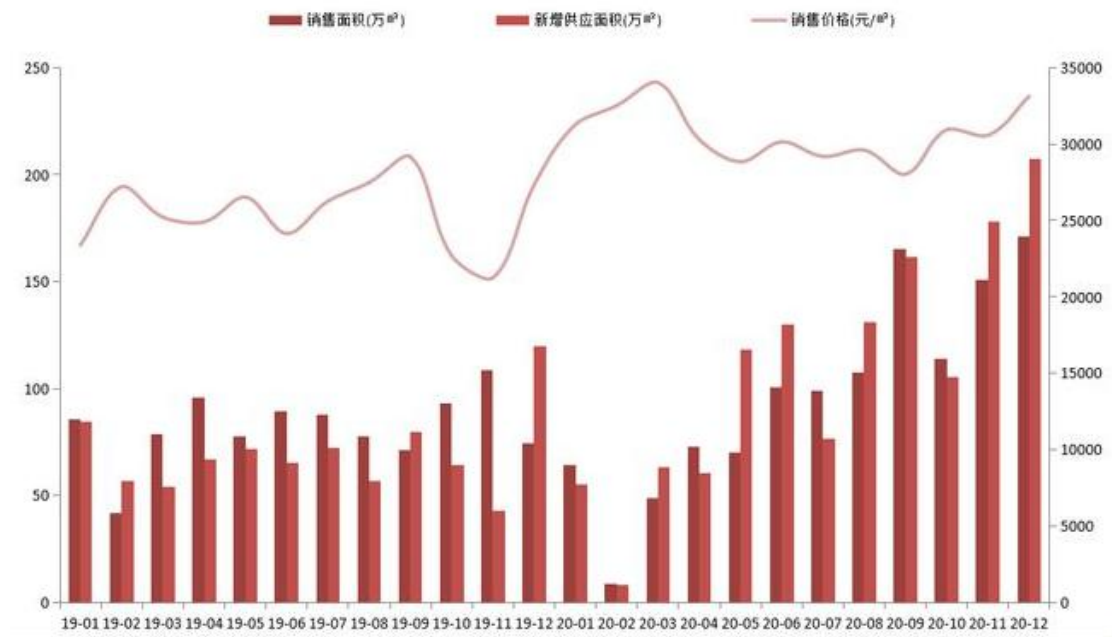
## 2、房地产市场

### ①住宅市场

广州市 2020 年商品住宅成交面积同比增长 19.4%



广州商住市场月度供求走势



2020 年全市商品住宅新批共 124063 套，新批面积 1294.39 万 m<sup>2</sup>，新批面积同比增加 55%；2020 年全市商品住宅共成交 109239 套，成交面积 1172.02 万 m<sup>2</sup>，与 2019 年同期相比增加 19.37%；2020 年广州楼市稳定性强，经历疫情后恢复速度快，2020 年全年供应及成交均高于近 5 年均值。1-2 月受疫情影响楼市冰封；3-6 月在货币、人才政策等利好推动下，楼市逐步恢复；7 月以来，楼市步入上行期，土地市场热度提升明显，带动楼市升温，供求量持续走高。

## ②零售物业

虽然 2020 年新冠疫情的爆发给广州消费市场带来严峻挑战，但随着疫情得到有效防控，以及一系列促进消费复苏的政策措施出台，广州居民消费信心逐渐恢复，消费市场人气明显回升。1-10 月，广州社会消费品零售总额同比下降 5.5%，在一线城市中降幅仅高于上海，该降幅的持续收窄显示出广州消费市场在经受疫情考验后的较强韧性。

自二季度消费迈入复苏阶段以来，头部连锁餐饮行业较早恢复，其他行业商家拓展分店信心也逐步增强，全市整体租赁需求稳步回升，全年净吸纳量超过 46 万平方米，位于一线城市之首。值得关注的是，由于境外疫情尚存在诸多不确定因素，奢侈品消费回流带动广州奢侈品销售业绩强劲反弹，吸引不少国际奢侈品服饰及一



线美妆品牌进驻广州。与此同时，由本地孵化的国产美妆品牌也迅速成长，凭借着产品的高性价比以及精准的社交网络营销在疫情后逆势扩张。此外，在促进汽车消费政策的带动下，汽车市场销售在下半年呈现回暖趋势，资本助推下的多个新能源汽车品牌纷纷布局进入购物中心。

但另一方面，服饰零售受疫情影响显著，相关消费需求低迷。据广州统计局数据显示，1-10月服装鞋帽类商品零售额同比下降幅度超过两位数。尽管服饰行业在下半年呈现复苏态势，但不少商家更倾向于发力线上来挖掘销售新潜力以及引流量到线下，而对线下扩张态度仍较谨慎，门店选址方面尤为慎重，几乎只考虑进驻客流及销售有保证的商场。

各大购物中心在疫情后的回暖程度存在较大差异。定位中高端的商场迎来了更快的客流及销售复苏，对于一些具有设计感并期望提升自身品牌形象的服饰零售商具有较强吸引力。而运营欠佳的商场至今仍面临不少压力，在不少服饰类商家退租后转而引入更多餐饮与体验类门店提高项目入驻率。

2020年全市共迎来4个优质零售项目入市，新增供应共计55万平方米。虽然零售需求逐步恢复，但疫情给新项目带来的招商压力短时间内难以完全消退。其中两个新项目因体量较大或周边商业氛围不成熟，至今仍有不少空置面积待租，对全市空置率造成一定压力。再加上部分成熟项目在下半年开始大面积调改，截至四季度末，全市空置率同比上升2.1个百分点至5.6%。

租金方面，尽管疫情对零售市场的负面影响逐渐减弱，但不少零售商的租赁需求及承租能力尚未完全恢复至疫情前水平。虽然市区核心商圈的部分优质购物中心的租金已经企稳，但除此以外的大多数商场仍延续租金下跌趋势，只是跌幅有所收窄。

### ③甲级写字楼

由于疫情防控改变了固有的生活与工作模式，围绕无接触、宅生活、线上消费等需求被大量激发。相关业务的快速扩张以及员工数量的增长支撑新经济企业活跃的扩租和搬迁需求，其中游戏、电商以及其它数字经济领域企业的租赁需求尤为突出，在年内贡献了多笔较大面积成交。因此，来自新经济企业的租赁需求全年均保持活跃，来自该行业的租赁成交占今年全市整体租赁面积约30%，占比较去年同



期上升 12.8 个百分点。除新经济企业外，大型金融机构也保持相对稳健的租赁需求。为应对疫情对经济的负面冲击，央行今年连续降准释放流动性并引导利率下行，这些举措同时利好资本市场。在此背景下，金融行业整体较为活跃，银行、保险以及投资公司在广州市场新设立与扩租需求较为强劲。值得一提的是，大型国企作为货币政策传导的重要节点，疫情后不断加快项目投资与开工进度，其扩张现象在四季度尤为明显，多家大型国企和金融保险类企业在四季度踊跃问询位于广州核心片区的大面积甲级办公空间，租赁需求较为积极。截至 2020 年 12 月末，广州全市甲级办公楼市场新增供应较去年上升 66%，约为 56 万平方米，其中近一半的新竣工项目位于琶洲片区。在办公楼需求持续恢复的背景下，下半年多数存量办公楼空置率趋于稳定或能够实现一定程度的去化，但由于位于新兴商务区的新竣工项目租赁情况不理想，去化较为缓慢，加上年底竣工的办公楼项目空置率较高，因此下半年全市整体空置率下降幅度较为有限，截至四季度末全市整体空置率仍处在 10.2% 的近三年高点，同比上升 3.2%。分片区来看，供应压力最大的琶洲片区空置率上升颇为明显，四季度空置率较去年同期上升约 4.5 个百分点。

2020 年广州甲级办公楼租金在上半年因疫情对经济的冲击而降幅明显，但下半年租金跌幅较上半年有所收窄，截至四季度末全市整体净有效租金下滑至 162.7 元/平方米/月，环比下降 0.5%，同比下降 3.6%，但同比跌幅仍为四个一线城市最缓。降租现象主要集中在还未达到年底出租率目标或楼宇内租户结构以中小型企业偏多的办公楼，而各个片区内高质量办公楼租金表现较为坚挺。

#### ④ 仓储物流市场

2020 年广州高标仓库供应全年录得 22.7 万平方米。新增项目分别位于南沙和花都。南沙保税仓得益于部分业主自用，录得较高的入驻率。而花都仓库则于下半年交付，且部分为电梯仓库，去化相对较慢，该区域年末空置率攀升至 28%。位于从化区仓储设施受第四季度购物节需求驱动，年末空置率下降至 3%，为历史新低。

总体来看，年内第三方物流为面积去化主力，此外市场还录得制造业在番禺的大宗仓储租赁交易。社区电商也积极在广州周边扩张，分别在佛山和清远录得多宗超过一万平方米的租赁成交。





全市空置率年末录得 13%，较 2019 年末上升 3.2 个百分点。但空置率较低的黄埔、白云和从化年内均录得租金上涨，带动全市租金同比上调 0.8%至每月每平方米 36.8 元。

## 五、估价目的

为法院执行（2019）粤 0106 执 9953 号案件提供房地产市场价格参考。

## 六、价值时点

本次估价以完成实地查勘日确定为价值时点，即为二〇二一年四月三十日。

## 七、价值类型

本次估价的类型类型为房地产的市场价值。

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交易的双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 八、估价原则

估价时需遵循独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，价值时点原则，替代原则。

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

价值时点原则：要求估价结果是在根据目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。



## 九、估价依据

### （一）国家有关政策及法规

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. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国拍卖法》；

### （二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

### （三）其他资料

1. 《司法委托评估委托书》（（2019）粤 0106 房评字第 00535 号）；
2. 《重新出具评估报告函》（（2019）粤 0106 执 9953 号；）
3. 《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2019 登记字 8300983 号）复印件；
4. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料；
5. 估价委托人提供的其他资料。

## 十、估价方法

根据估价对象的具体情况，本次估价采用比较法进行估价。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十一、估价结果

经过市场调查，结合估价对象的实物及权益状况，采用比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二一年四月三十日的市场价值为人民币肆拾壹万元整（¥410,000.00），详见第 2 页“房地产评估结果汇总表”



## 十二、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期     |
|-----|------------|----|----------|
| 郭丽英 | 4420150120 |    | 2021.5.6 |
| 邓林军 | 4420210041 |    | 2021.5.6 |
| 吴科文 |            |    | 2021.5.6 |

## 十三、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二一年四月三十日。

## 十四、估价作业期

二〇二一年四月三十日至二〇二一年五月六日。



## 附 件

- (一) 估价对象位置示意图；
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- (三) 《司法委托评估委托书》复印件；
- (四) 估价对象权属证明复印件；
- (五) 估价所依据的其它文件资料；
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见；
- (七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- (八) 注册房地产估价师资格证书复印件。