



房地产估价报告

估价报告编号：粤穗公评(估)字(2021) 202130056 号

估价项目名称：为委托方司法鉴定提供价值参考依据评估位于黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房的房地产市场价格

估价委托人：广州市越秀区人民法院

房地产估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

注册房地产估价师：韦有明（注册号4420150004）
温家骏（注册号4420190044）

估价报告出具日期：2021年6月24日

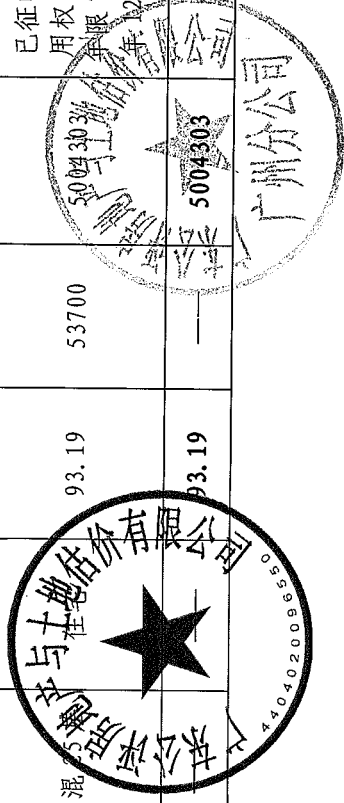


房地产估价结果明细表

估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

价值时点：2021年6月2日

编号	估价对象 座落	权属证明文件	权属人	建筑结构 及层数	用途	建筑面积 (m ²)	市场价值		备注
							单价 (元/m ²)	总价(元)	
1	黄埔区丰 乐南路 438号大 院23号 1101房	《广州市不动产登记 查册表》【房 产登记号： 2014 登记字 11310701 号】	杨兰	钢混		93.19	53700	504303	已征收国有土地使 用权出让金，使用 年限70年，从2003 年12月31日起。
合计	—	—	—			93.19	—	504303	—





一、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的；

5、注册房地产估价师韦有明已于2021年6月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；

7、未经本估价机构的书面同意，估价报告的内容及附件不得发表于任何公开媒体上或提供给委托人及报告审查部门以外的任何单位及个人；

8、本估价报告的解释权归广东公评房地产与土地估价有限公司。

中国注册房地产估价师：

姓名	签名	注册号
韦有明		房地产估价师（4420150004）
温家骏		房地产估价师（4420190044）



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：广州市越秀区人民法院。

(二) 估价机构

机构名称：广东公评房地产与土地估价有限公司；

法定代表人：黄廉锋；

住所电话：珠海：珠海市吉大九洲大道中 2089 号珠海温莎大厦第 17 层整层八个单元（01、02、03、04、05、06、07、08 单元房间），0756-3230788；

广州：大南路 2 号合润广场 11 层 1101，020-83720551；

佛山：南海大道北 16 号联华大厦 1102 办公室，0757-83216739。

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0300001 号；

有效期限：至 2024 年 02 月 02 日止。

(三) 估价目的

为委托方司法鉴定提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象的财产范围：

本次估价范围为位于黄埔区丰乐南路 438 号大院 23 号 1101 房的房地产，建筑面积为 93.19 平方米，包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备。不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

2、估价对象基本状况

登记情况	估价对象已办理《广州市不动产登记查册表》【房产登记号：2014 登记字 11310701 号】登记。
名称、坐落	估价对象坐落于黄埔区丰乐南路 438 号大院 23 号 1101 房，所在小区为黄埔花园。
规模、面积	建筑面积 93.19 平方米



3) 环境状况

自然环境	绿化率较好，环境较好。
人文环境	人文环境较好。
景观	望河涌，景观较好。

4) 外部配套设施状况

基础设施	五通。
公共服务设施	周边有广州市黄埔区育蕾幼儿园、中黄外国语小学、怡园小学、中大附属外国语实验中学、中山大学附属第一医院东院、黄埔公园等，生活配套设施完善，周边有怡港花园、金逸雅居、悦涛雅苑、金碧领秀等住宅小区，居住氛围良好。

(五) 价值时点

根据委托方提供的《广州市越秀区人民法院司法委托评估委托书》【司法委托号：(2021)粤0104司委评字第0218号】，价值时点定为实地查勘日2021年6月2日。

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。所谓市场价值，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。

(七) 估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、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各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格的原则。

2、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。

3、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；所谓最高最佳利用，是指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。

4、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定日



(3) 其它估价所需资料。

4、估价机构或估价师掌握和搜集的资料

- (1) 现场勘查记录;
- (2) 行业相关系数;
- (3) 照片;
- (4) 其它资料。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的具体情况，估价方法的选用如下表：

估价方法	估价方法适用条件	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法	估价对象所在区域有较多可比实例，可采用比较法进行测算	选用
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法	估价对象具有潜在收益，且周围类似物业出租案例多，其客观租金较易取得，可采用收益法进行测算	选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法	估价对象土地取得成本难以测算，难以采用成本法进行测算	不选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法	估价对象为已开发房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行测算	不选用

2、估价方法的名称、定义及简要内容

◇采用比较法进行估价

比较法是指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。

比较法估价基本公式： $比较价值 = 可比实例价格 \times 交易情况修正系数 \times 市场状况调整系数 \times 房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数$
 $系数 = 可比实例价格 \times (100 / 交易情况指数) \times (市场状况指数 / 100) \times (100 / 房地产状况指数)$ 。

◇采用收益法进行估价

收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益



四、附件

(一) 估价对象实地查勘照片

(二) 估价对象位置示意图

(三) 其他 (以下均为复印件)

1、《广州市越秀区人民法院司法委托评估委托书》【司法委托号:(2021)粤0104司委评字第0218号】;

2、《广州市不动产登记查册表》【房产登记号:2014登记字11310701号】;

3、《现场勘查表》(普通住宅);

4、估价机构营业执照、房地产估价机构备案证书复印件;

5、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



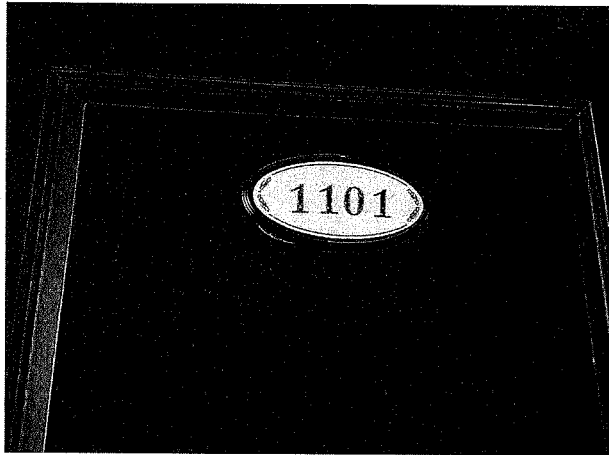
黄浦区丰乐南路 438 号大院 23 号 1101 房实地查勘照片



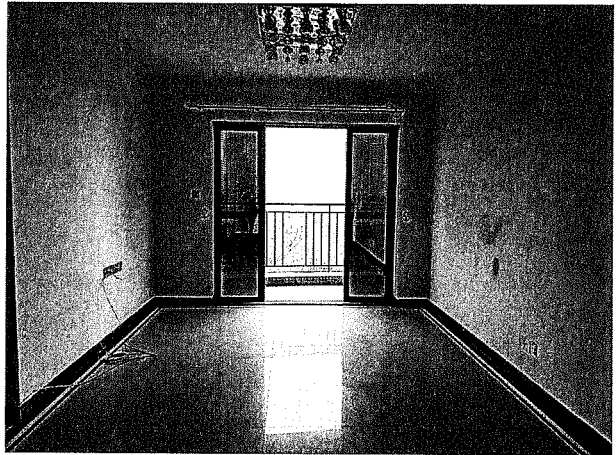
估价对象所在楼房



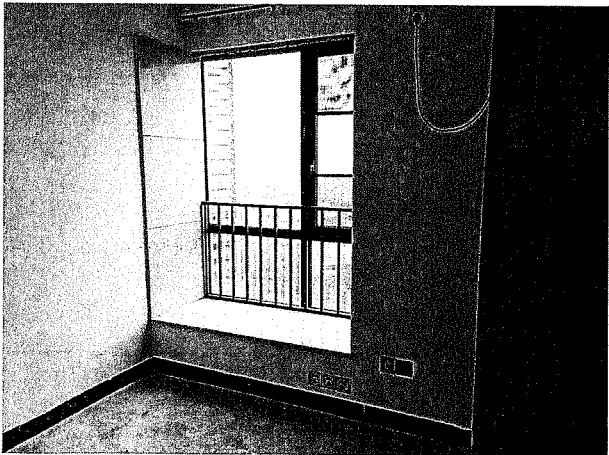
门牌号



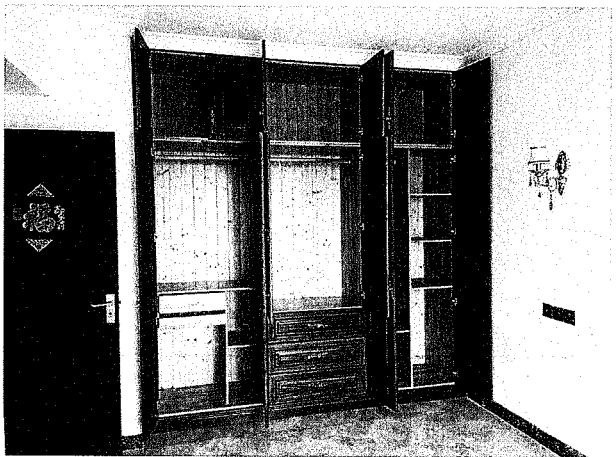
房号



大厅



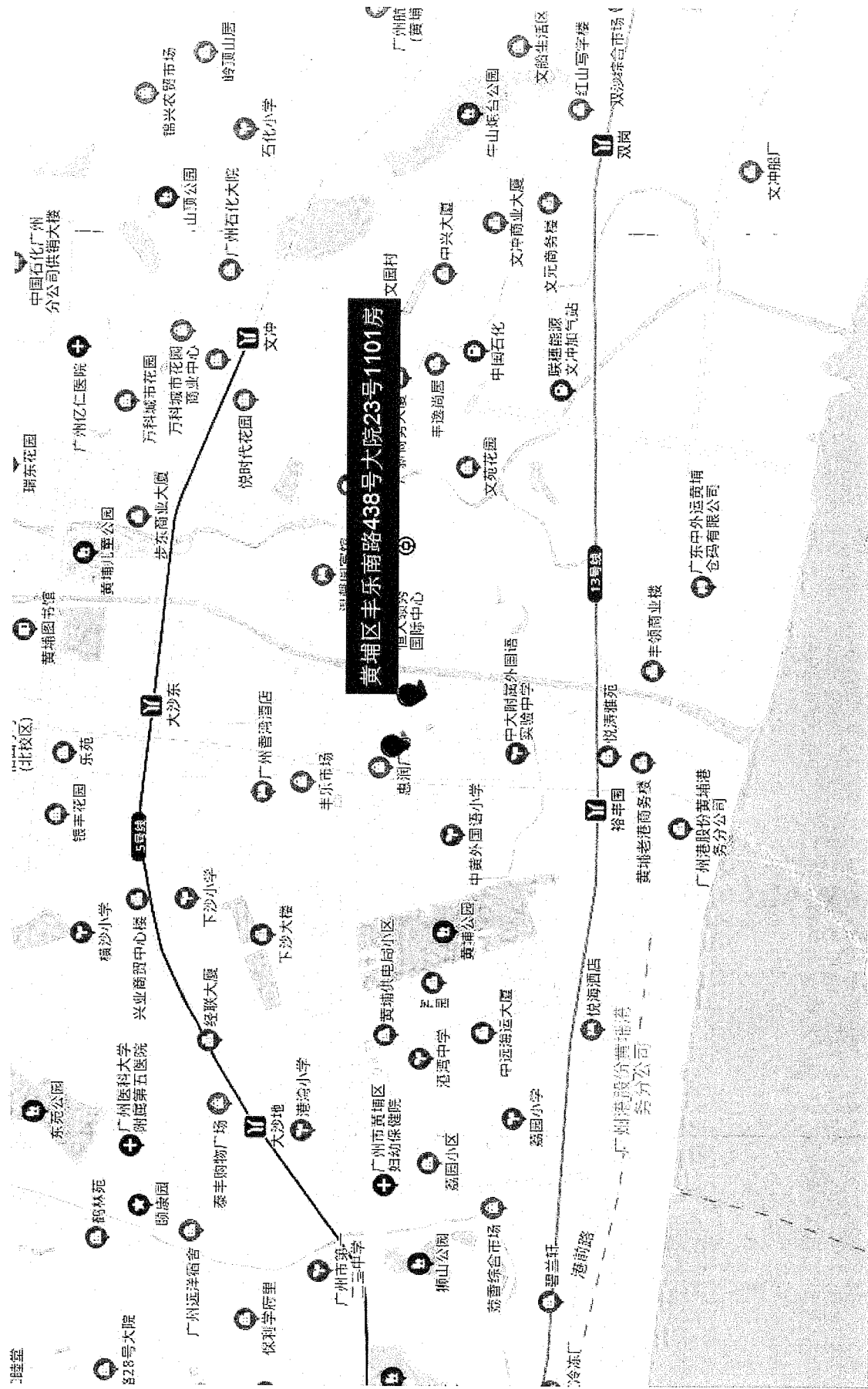
房间



房间



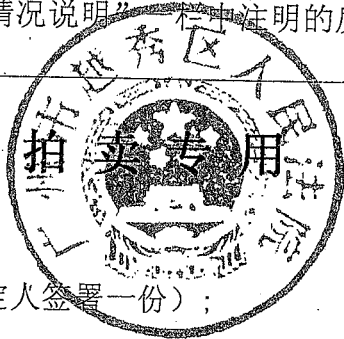
黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房位置示意图



广州市越秀区人民法院

司法委托评估委托书

司法委托号	(2021)粤 0104 司委评字第 0218 号				
案号	(2020)粤 0104 执 23503 号	评估号	(2021)粤 0104 房评字第 00033 号		
当事人	申请执行人:中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司; 被执行人:上海同在国际贸易有限公司, 广州金创利经贸有限公司, 佛山市大商世纪贸易有限公司, 广州来德金进出口有限公司, 上海同金国际贸易有限公司, 谭康, 黄炜, 梁健明, 杨兰				
受托机构	广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司				
委托事项	委托评估被执行人杨兰名下所有的广州市黄埔区丰乐南路 438 号大院 23 号 1101 房 二〇二一年五月十日				
委托要求	<p>1、请严格按照我院与你公司签订的《委托评估协议书》确定的程序和期限进行评估; 接受委托后五个工作日内, 提交鉴定方案、收费标准、鉴定人员资格证和《鉴定人承诺书》;</p> <p>2、接受委托后, 如需对现场进行勘验的, 请在五天之内提交《现场勘验申请表》, 评估报告须附现场勘验笔录; 如需补充资料的, 请在十天之内提交补充资料清单;</p> <p>3、不动产未缴纳土地出让金或未明确是否已缴纳土地出让金的, 评估价格中不能包含土地出让金。</p> <p>4、房地产价格的评估请结合“标的物情况说明”中注明的房屋现状进行评估。</p>				
材料清单	<p>1、评估委托书;</p> <p>2、标的物权属材料 (有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>);</p> <p>3、查封清单 (有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>);</p> <p>4、《鉴定人承诺书》(可复制, 每位鉴定人签署一份);</p> <p>5、其他</p>				
庭室经办人	周黎		联系电话	020-83009186	
委托单位	审管办	经办人	洪楚亮	电话	83009066
标的物情况说明	房产已经过一次大数据评估询价, 但被执行人对该评估询价提出异议, 并向本院提出进行传统摇珠评估				



评价二维码

97163842837597303828438550

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2014登记字11310701号

房产地址: 黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房

图: D1613	幅: 10	地号: 4
----------	-------	-------

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		土地用途: 住宅用地		
其中住宅建筑面积: 平方米		其中套内建筑面积: 71.82 平方米		
使用土地面积: 平方米		建筑面积: 93.19 平方米		
共用地面积: 2473.86 平方米		分摊建筑面积: 21.37 平方米		
建基面积: 2473.86 平方米		预售证号: 20101053 号		
自用面积: 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: 详见附记		
土地使用证号: 穗地证字第 号		共有情况: 单独所有		
交易日期:		权属证号:		
交易部位: 全部		预售契约号: 201208192171		
房屋性质: ——		规划用途: 住宅		
登记时间: 2014-07-15		层数: 25		

结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)	
结构层数:	座数:
使用性质: 居住用房	建筑时间:
	竣工时间:

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: 0013390

校对对:

申请人: 廖梓攸

查询目的: 诉讼

查询内容: 登记 抵押 查封



广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2014登记字11310701号

房产地址: 黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房

不动产国土坐落:	97163842837599303828838550		
不动产单元号:		不动产使用年限:	
不动产国土用途:		不动产宗地面积:	
不动产使用期限(起始):		不动产使用期限(终止):	
不动产权利类型:			

不动产权证书号:	
产权人: 杨兰	占有部分: 全部(权属人)
契证类型: 房地产权证(2008版)	权证号码: 1120056663 号
房屋所有权性质: 私产	所有权来历: 购买
房屋所有权取得方式: 购买	纳税情况:

登记附注:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2003年12月31日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

*2016年03月24日杨兰;平安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),2016登记字1343884号存案。(二次抵押)

*2016年03月28日核准登记,2016登记字1343884号存案。

*2015年01月15日核准登记,2015登记字1308069号存案。

*2015年01月12日杨兰;平安银行股份有限公司广州东风中路支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押),2015登记字1308069号存案。

来函摘要

* 司法类型: 查封 查封时效: 2018-01-23到2021-01-22
 执行明细: 查封该业
 馆收件号: 20180508
 来函单位: 广州市越秀区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2018-01-23 局收件号: 201800909
 (2018)粤0104民初2608号协助执行通知书及民事裁定书各一份

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: 0013390

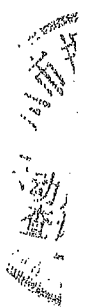
校对入:

查册时间: 2020-10-21 10:10:08

申请人: 廖梓攸

查询目的: 诉讼

查询内容: 登记 抵押 查封



广州市不动产登记查册表

产别:

房产地址: 黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房

房产登记号: 2014登记字11310701号

97163842837599303848838550
他项权利摘要

房屋座落	黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房		
权利人	平安银行股份有限公司广州东风中路支行		
权利种类	抵押权		
权利面积	93.19	权利部位	全部
登记时间		权利价值	
设定日期		债权数额	人民币3000000
涂销日期		存续期限	
他项证号	120254833	他项案号	2015登记1308069
不动产登记证明号:		涂销案号	
不动产单元号:			
不动产抵押方式:	不动产权义务人:		

他项权利摘要

房屋座落	黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房		
权利人	平安银行股份有限公司广州分行		
权利种类	抵押权		
权利面积	93.19	权利部位	全部
登记时间		权利价值	
设定日期		债权数额	人民币97000000
涂销日期		存续期限	
他项证号	17431	他项案号	2016登记1343884
不动产登记证明号:	粤(2016)广州市不动产权证明第00017431号		
不动产单元号:			
不动产抵押方式:	不动产权义务人: 杨兰		

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: 0013390

校对入:

申请人: 廖梓攸

查询目的: 诉讼

查册时间: 2020-10-21 10:10:08

查询内容: 登记 抵押 查封



广州市不动产登记查册表

产别:

房产地址: 黄埔区丰乐南路438号大院23号1101房

房产登记号: 2014登记字11310701号

97163842837597303828838550

<<<本页结束>>>

<<<报表结束>>>

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: 0013390

申请人: 廖梓攸

查询内容: 登记 抵押 查封

校对入:

查询目的: 诉讼

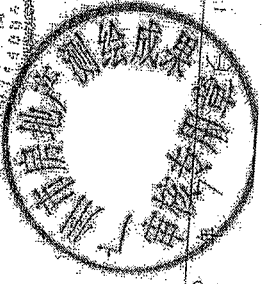
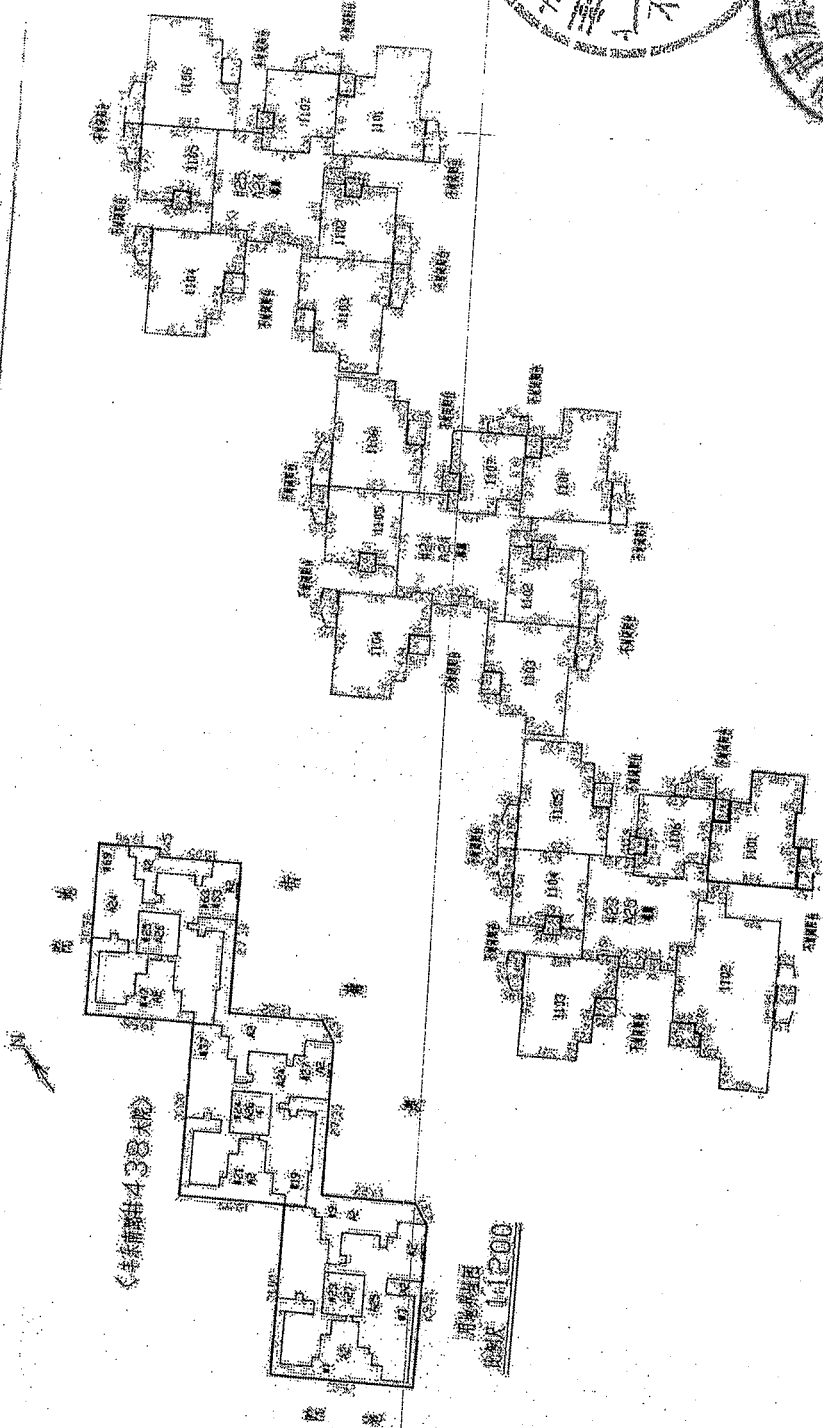
注册时间: 2020-10-21 10:10:08



房地产权分户图

110112069

座落	丰乐路438大塘 (井23 1101)		图幅地号	D1613-10-4	
共用建筑面积	2473.857 m ²	建筑主体结构 A	71.8158 m ²	其中	
建筑面积	2473.857 m ²	建筑层数 25	21.3704 m ²	封网阳台 0.0000 m ²	
栋总建筑面积	46842.7247 m ²	所在层数 11	93.1862 m ²	不封网阳台 7.3596 m ²	



1:600

2012

53

现场勘查表 (普通住宅)

估价对象位置: 黄浦区丰乐南路438号大院23号1101房

所在楼盘名称: 黄浦花园

类型: 自建房、普通住宅 写字楼

层复式、层跃式、别墅

建筑面积: 93.19 m² (花园面积 m²)

使用现状: 自用 (住宅、办公) 出租 (住宅、

楼龄: 约 年

总楼层: 25 层 (实勘为 25 层)

所处楼层: 第 11 层 (2梯/户) 复式结构

(实勘不一致, 请说明)

上落设施: 楼梯、3 电梯

朝向: 东南 向

户型: 2房1厅1厨1卫 / 阳台带花园 天台 平台

景观: 河涌 江景 湖景 山景 小区景观

维护 保养状况: 全新 良好 一般/较差 陈旧

环境(噪音): 幽静 普通 吵杂

物业管理: 完善 较完善 普通 差 无

估价对象概况

装修档次: 豪华 精致 普通 基本 毛坯

外墙: 各种形状瓷砖 马赛克 水刷石 涂料 玻璃幕墙 抹灰 清水墙

户门: 不锈钢防盗门 防盗门 铝合金门 防火门 铁门 实木门 木夹板门

窗: 铝合金窗 塑钢窗 钢窗 铁窗 木窗

大厅: 地面: 抛光砖

内墙: 乳胶漆 天花: 乳胶漆

房间: 地面: 抛光砖

内墙: 乳胶漆 天花: 乳胶漆

厨房: 地面: 普通地砖

内墙: 瓷片吊顶 天花: 铝塑吊顶

卫生间: 设备: 石面/砖砌操作台 橱柜组合

内墙: 瓷片吊顶 天花: 铝塑吊顶

卫生间: 地面: 普通地砖

设备: 座厕/蹲厕 洗手盆/浴缸 按摩缸 淋浴房

其他设施

水 电: 有 无 停车场: 地下 露天 消防: 消防栓 烟感 喷淋 无

交通环境概况

该物业附近有 328, 329, 344, 348 路等公交车经过, 自该物业步行至 裕丰园 地铁站约需 5 分钟路程, 交通: 便利 较便利、一般。

周边配套

估价对象位于 丰乐南 路之 东 侧 黄浦花园, 其东为 涌涌, 南为 金逸雅居, 西为 丰乐南路, 北为 黄浦东路, 该物业周边为住宅小区, 附近有 小悦港花园, 金逸雅居, 悦涛雅苑, 金碧华庭 等, 周边配套有 育婴幼儿园, 中英外国语学校, 小悦港小学, 黄浦公园

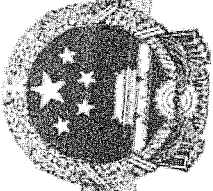
小区概况

该小区由 栋 (住宅、写字楼) 组成, 配有 等; 所在楼宇地下共 层, 地上 层为商业裙楼、大堂, 层及以上为 (住宅、写字楼)。

页估单价: 元/m²

李存明
2021.6.2

(Signature)



统一社会信用代码
914404007079564289

营业执照

(副本) (副本号:2-1)



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息，请登录、许可、监管信息

名称 广东公评房地产与土地估价有限公司
商事主体类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

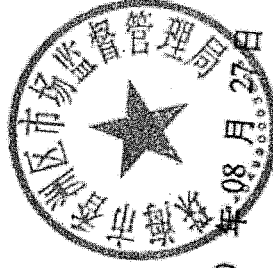
法定代表人 黄康锋

成立日期 1999年03月26日

住所 珠海市吉大九洲大道中2089号珠海温莎大厦第17层整层八个单元(01、02、03、04、05、06、07、08单元/房间)

重要提示

1. 经营范围：商事主体的经营范围在章程中载明（其中合伙企业的经营范围应在合伙协议中载明，个人独资企业和个体工商户的经营范围应在设立登记申请书中载明），经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告：外商投资企业（机构）、海关管理企业应于每年1月1日至6月30日，其他商事主体应于每年的成立周年之日起两个月内提交上一年年度报告。
3. 信息公示：商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息，请登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家企业信用信息公示系统（珠海）（网址：<http://sgs.zhuhai.gov.cn>）或扫描执照上的二维码查询。



登记机关

2020年08月27日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

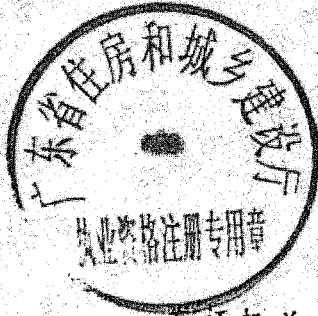
国家市场监督管理总局监制

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.



发证机关

No. 00212441

姓名 / Full name

温家骏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440105198902171235

注册号 / Registration No.

4420190044

执业机构 / Employer

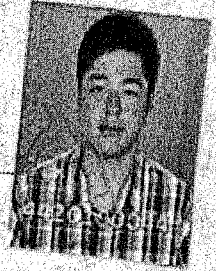
广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-23

持证人签名 / Bearer's signature

温家骏



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. 00167894

姓名 / Full name

韦有明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441224198506100510

注册号 / Registration No.

4420160004

执业机构 / Employer

广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-11-22

持证人签名 / Bearer's signature

