



信德评估

XINDE APPRAISAL

评估报告防伪查询

查询网址: <http://www.gdxdpg.com:8080>

防伪码: 0613220730223

声明: 以防伪码查询结果为准, 凡报告内容与本网站查询结果不一致, 即为虚假报告, 使用虚假报告所带来的后果我司不承担任何责任!



防伪二维码

# 房地产估价报告

估价项目名称: 广州市天河区人民法院委托位于广州市黄埔区荔香路 50 号  
2361 房等共四项房地产市场价格价值评估

估价委托人: 广州市天河区人民法院

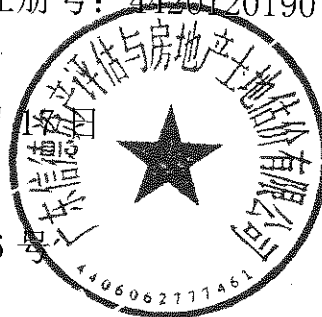
房地产估价机构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 谢何清 (注册号: 4420160171)

雷亿冲 (注册号: 4420120190)

估价报告出具日期: 2022 年 6 月 14 日

估价报告编号: 评 F22064230116 号



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质      房地产估价一级资质      资产评估资质

地址: 广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

电话: 0757-22336310、22336311      网址: <http://www.gdxdpg.com>

传真: 0757-22336314      电邮: [xdpg88@126.com](mailto:xdpg88@126.com)



土地使用 权类型	土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2074 年 9 月 16 日，至价值时点剩余 52.3 年
开发程度	宗地红线内外具备“六通”（通电、通路、通给水、通排水、通讯、燃气），红线内已建成紫泉翠荔嘉园
规划条件	容积率为 1.8

#### 4、建筑物状况

表 1-3-1 编号 1 估价对象建筑物实物状况一览表

座落	广州市黄埔区荔香路 50 号 2361 房
面积规模	建筑面积为 83.305 m <sup>2</sup>
层数和层高	总层数为 18 层，编号 1 估价对象位于第 2 层，层高约 4.0 米
建筑结构	钢筋混凝土结构
空间布局	平层
建成时间	约建于 1998 年
装饰装修	该建筑外墙面为涂料；由于未能进入室内查勘，室内状况不详，据物业介绍，现作电影院使用，属于电影院空间的一部分
设备设施	所在楼宇配备 2 部自动扶手梯，烟感喷淋系统较完善，水电、消防设施较齐全
维护状况	设施设备维护状况良好
完损状况	根据估价人员现场勘查，估价对象表面装修和设备较好，齐全完整，现状良好，使用正常，属于基本完好房，目测判断成新度约六成

表 1-3-2 编号 2 估价对象建筑物实物状况一览表

座落	广州市天河区黄埔大道西 369 号 353 房
面积规模	建筑面积为 41.6897 m <sup>2</sup>
层数和层高	总层数为 37 层，编号 2 估价对象位于第 3 层，层高约 3.0 米
建筑结构	钢筋混凝土结构
空间布局	平层
建成时间	约建于 1999 年
装饰装修	该建筑外墙面为墙砖；卷闸门入户门，铝合金窗；室内装修情况为地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天花为铝合金扣板吊顶
设备设施	所在楼宇配备 4 部自动手扶梯，烟感喷淋系统较完善，水电、消防设施较齐全
维护状况	设施设备维护状况良好
完损状况	根据估价人员现场勘查，估价对象表面装修和设备较好，齐全完整，现状良好，使用正常，属于基本完好房，目测判断成新度约六成

表 1-3-3 编号 3 估价对象建筑物实物状况一览表

座落	广州市天河区黄埔大道西 369 号 354 房
面积规模	建筑面积为 40.4488 m <sup>2</sup>
层数和层高	总层数为 37 层，编号 2 估价对象位于第 3 层，层高约 3.0 米
建筑结构	钢筋混凝土结构
空间布局	平层
建成时间	约建于 1999 年
装饰装修	该建筑外墙面为墙砖；卷闸门入户门，铝合金窗；室内装修情况为地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天花为铝合金扣板吊顶



设备设施	所在楼宇配备 4 部自动手扶梯，烟感喷淋系统较完善，水电、消防设施较齐全
维护状况	设施设备维护状况良好
完损状况	根据估价人员现场勘查，估价对象表面装修和设备较好，齐全完整，现状良好，使用正常，属于基本完好房，目测判断成新度约六成

表 1-3-4 编号 4 估价对象建筑物实物状况一览表

座落	广州市从化区太平镇翠荔二街 12 号 501 房
面积规模	建筑面积为 78.58 m <sup>2</sup>
层数和层高	总层数为 24 层，其中编号 4 估价对象位于第 5 层，层高约 3.0 米
建筑结构	钢筋混凝土结构
空间布局	平层
建成时间	约建于 2004 年
装饰装修	该建筑外墙面为墙砖；铁门入户门，铝合金窗；由于未能进入室内查勘，从门口外围可看出为毛坯状态。
设备设施	所在楼宇配备 2 部客梯，烟感喷淋系统完善，水电、消防设施较齐全
维护状况	设施设备维护状况良好
完损状况	根据估价人员现场勘查，估价对象表面装修和设备较好，齐全完整，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度均约九成以上

### （五）价值时点

经委托人同意，价值时点定为估价人员实地查勘日，即 2022 年 5 月 24 日。

### （六）价值类型

#### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

#### （二）价值定义

市场价值为估价对象经适当的营销后，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。

#### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益。

### （七）估价原则

1、客观、独立、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均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。



### 房地产估价结果明细表

委托估价方：广州市天河区人民法院

价值时点：2022年5月24日

货币单位：人民币

序号	地址	资料	权属人	房屋所有权来源	房屋用途	结构层数	所在楼层	建成时间	共用土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	备注
1	广州市黄埔区荔香路50号2361房	《广州市不动产登记查册表》	卢晓彤	购买	商业	钢筋混凝土结构18层	第2层	1998年	5947.3900	83.3050	10522	876535	使用年限40年,从1998年1月12日起
2	广州市天河区黄埔大道西369号353房	《广州市不动产登记查册表》	卢晓彤	购买	商业	钢筋混凝土结构37层	第3层	1999年	5488.0000	41.6897	16661	694592	使用年限40年,从1999年1月18日起
3	广州市天河区黄埔大道西369号354房	《广州市不动产登记查册表》	卢晓彤	购买	商业	钢筋混凝土结构37层	第3层	1999年	5488.0000	40.4488	16661	673917	使用年限40年,从1999年1月18日起
4	广州市从化区太平镇翠荔二街12号501房	《广州市不动产登记查册表》	卢晓彤	购买	住宅	钢筋混凝土结构24层	第5层	2004年	5318.5090	78.5800	11489	902806	使用年限70年,从2004年9月17日起
									—	244.0235	—	3147850.00	

估价单位：广东信德资产评估与

