

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：天河区临江大道59号之二2202房

估价委托人：广东省广州市天河区人民法院

房地产估价机构：广州上德行房地产土地评估有限公司

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：2017年5月22日

报 告 编 号：上德行评字(2017) 05368FY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	6
(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

广东省广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于天河区临江大道59号之二2202房的非居住（办公）用途房地产（评估总建筑面积为264.5199平方米）的市场价值进行了公允的评估，价值时点为2017年5月5日，估价目的是为法院审理纠纷案件提供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，估价对象的市场价值为：

人民币壹仟柒佰万伍仟玖佰捌拾肆元整(¥17005984元)，折合单价为：¥64290元/平方米。

- 注：1)、估价对象所占用的土地已办有偿使用手续，本估价报告结果已包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《广州市不动产登记查册表》显示估价对象已办理抵押登记并已被法院查封。本次评估未考虑抵押及查封等权利限制对其价值的影响。

附： 估价对象权属状况及评估结果汇总表

估价对象	天河区临江大道59号之二2202房				
产权依据1	《广州市不动产登记查册表》房产登记字号：2014登记字1310543号				
权利人	金萍				
其他产权依据	无共有证或其他产权依据				
其他权利人	无其他权利人				
不动产单元号	----			房屋权利性质	私产
建筑面积	264.5199平方米	建筑结构	钢筋混凝土	总楼层	共49层
建成时间	约2013年(楼龄约4年)	规划用途	非居住(办公)	电梯	不详
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	商务金融用地
共(自)用地面积	557.9746平方米	土地使用年限	使用年限50年，从2011年9月9日起		
评估单价	¥64290元/平方米				
评估市场价值(RMB)	大写人民币：壹仟柒佰万伍仟玖佰捌拾肆元整(¥17005984元)				

估价机构：

法定代表人
(或负责人) 签章：

广州上德行房地产土地评估有限公司

二〇一七年五月二十五日



重要提示：

- 1、本报告仅供估价委托人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、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；
- 3、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2017年5月5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房地产土地评估有限公司负责解释。
- 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		2017年5月22日
审核	刘放	4420040060		2017年5月22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，我们未向有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料真实、合法、完整、准确。

(2)估价对象已设定抵押权，并已被法院查封。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。

(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产权资料记载的建筑面积大体相当。

(4)假设估价对象可按证载用途合法、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)、未定事项假设

产权资料未记载估价对象房屋的建成年份。估价对象的建成时间和楼龄由我司现场查勘人员实际调查所在路段同类房屋情况及委托人介绍，并结合估价经验判断得出。本次估价依据的房屋建成年份以实际调查为准。

三)、背离事实假设

估价对象为已抵押的房地产，并已被法院查封。本次评估设定不考虑抵押及查封等权利限制对估价对象价值的影响。

四)、不相一致假设

无。

五)、依据不足假设

1、由于委托人的原因，估价人员未能进入估价对象内部进行实勘。本次评估假定估价对象内部结构布局合理、中档装修、一般景观、北向（根据估价人员现场判断）、可按公寓用途正常使用，并以此作为估价的假设前提。

2、委托人提供给我司的全部权属证明资料均非原件，注册房地产估价师未能对委托人提供的权属证明资料与原件进行核对。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权属证明资料与原件内容一致。

3、报告使用者必须对有关权属资料的原件与本报告附件所附的权属证明资料的一致性加以核实、确认，若与委托人向我公司提供的权属证明资料存在差异，本公司保留对报告的修正权。

（二）、估价报告应用的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果仅为法院审理纠纷案件提供参考依据而评估房地产的市场价值，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，本报告使用有效期为一年，自报告完成之日（2017年5月22日）起计。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房地产土地评估有限公司负责解释。

（三）、特别事项说明

1、报告所称“市场价值”，是指估价对象在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告书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。“市场价值”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市场价值。

3、对土地出让金及相关费用和税金的考虑：

根据委托人提供的资料，估价对象所占用的土地已办理有偿使用手续，已缴纳土地出让金。本估价报告结果包含土地出让金价款，未考虑未来发生交易或转让时需缴纳的相关费用和税金。

4、估价对象的建成时间和楼龄由我司现场查勘人员实际调查所在路段同类房屋情况及委托人介绍，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。报告使用人欲了解准确的建成时间和楼龄，应查核建设主管部门的验收资料。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

广东省广州市天河区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：广州上德行房地产土地评估有限公司

法定代表人：刘放

住所：广州市天河区天河路240号17层1708-09房

资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估证字[2015]018

资质证书有效期限：2018年05月13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（天河区临江大道59号之二2202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：天河区临江大道59号之二2202房

规模(面积)：264.5199平方米 规划用途：非居住（办公）房屋权利性质：私产

权利人：金萍（《广州市不动产登记查册表》房产登记字号：2014登记字1310543号）

其他权利人：无（无共有证或其他产权依据）

权属来源：购买

3、土地基本状况

估价对象名称、坐落	天河区临江大道59号之二2202房		
土地四至（或位置）	东近猎德大道，南近临江大道，西近洗村路，北近兴安路		
土地使用期限	使用年限50年，从2011年9月9日起	开发程度	五通一平
土地使用权类型	出让	土地用途	商务金融用地

共(自)用地面积	557.9746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:

天玺

)

估价对象名称、坐落		天河区临江大道59号之二2202房					
建筑结构		钢筋混凝土		设施设备		电梯、防盗对讲系统	
装饰 装修	外墙	玻璃幕墙	内墙	不详	天花	不详	
	厅地面	不详	房地面	不详	户外楼梯地面	高级地砖	
	门	不详	窗	不详	水	不详	电 不详
	厨房	不详					
	卫生间	不详					
	整体装修档次	按中档装修考虑					
建成时间	约2013年	建筑面积	264.5199平方米	楼龄	约4年		
维护状况	不详	成新度	约9.3成	完损状况	完好		
总楼层	共49层	所在楼层	第22层	每层户数	不详		
房屋规划用途	非居住(办公)	实际用途	不详	层高	正常		
空间布局(平面形式)	不详			朝向	设定北		
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:

周边有美居中心、广州市聋人学校、猎德综合农贸市场、银行等配套服务设施。

6、交通条件

附近有公交“海心沙公园”站和“临江大道”站，有44、138、293、886A等多条公交车线可达，距地铁五号线“猎德”站直线距离约500米，交通状况较好。

7、影响估价对象价值的特别情况或需要说明的情况

1、估价对象规划用途为办公，设计用途为公寓。

2、由于委托人的原因，估价人员未能进入估价对象内部进行实勘。本次评估假定估价对象内部结构布局合理、中档装修、一般景观、北向(根据估价人员现场判断)、可按公寓用途正常使用，并以此作为估价的假设前提。

3、根据委托人提供的产权资料，估价对象已设定抵押登记并已被查封，本估价结果未考虑抵押权及被查封等权利限制对估价对象价值的影响。

(六) 价值时点

估价人员于2017年5月5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。

本报告所出具的市场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、 本地区适用的其它相关房地产管理法规和规定；
- 5、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 6、 委托人提供的产权依据证明文件等资料；
- 7、 估价人员掌握和实地查勘搜集到的有关资料。

(十) 估价方法

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、 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。

2、 估价对象虽然存在潜在收益，但目前公寓市场租金与交易价格的比例太悬殊，公寓类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、 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。

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，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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其理论公式如下： $\text{可比实例比准单价} = \text{可比实例成交单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$ 。

(十一) 估价结果

估价人员通过对估价对象的特点(公寓类房地产)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2017年5月5日的市场价值为：

人民币壹仟柒佰万伍仟玖佰捌拾肆元整(¥17005984元)，折合单价为：¥64290元/平方米。

注：1)、估价对象所占用的土地已办有偿使用手续，本估价报告结果已包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《广州市不动产登记查册表》显示估价对象已办理抵押登记并已被法院查封。本次评估未考虑抵押及查封等权利限制对其价值的影响。

(十二) 实地查勘期

本次评估的实地查勘期为2017年5月5日。

(十三) 估价作业期

2017年5月5日--2017年5月22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：坐落于广州市天河区天銮，所在建筑位于临江大道北侧。
 与重要场所(设施)的距离：距离广东省博物馆约300米，距离广州大剧院约600米。
 临街(路)状况：位于天銮小区内，不直接临路。
 楼层与朝向：位于第22层，设定北向。

2、交通状况描述

道路状况：以临江大道、猎德大道、新光快速、广州大道、花城大道及地铁三号线和APM线等组成道路交通网络。
 出入可利用：附近有公交“海心沙公园”站和“临江大道”站，有44、138、293、886A等多条公交车线
 交通工具：可达，距地铁五号线“猎德”站直线距离约500米。
 交通管制情况：估价对象所在区域为广州CBD中心区，交通管制较严。
 停车方便程度：估价对象所在区域配有地下车库，停车较方便。

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。周边有美居中心、广州市聋人学校、猎德综合农贸市场、银行等配套服务设施。

4、周围环境状况描述

自然环境和景观：估价对象坐落于天河区珠江新城，附近区域有花城广场、广州大剧院、广东省博物馆、海心沙等，附近区域自然环境较好，有珠江河道等自然景观。
 人文环境：估价对象所在区域教育文化优势一般，文化底蕴较一般。

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天河区，周边地区交通状况较好，环境状况较好；附近区域商业聚集度一般，居住氛围较好，生活方便程度较好，整体区位状况较好。

根据估价人员的调查了解，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	天河区临江大道59号之二2202房所占用地		
土地四至(或位置)	东近猎德大道，南近临江大道，西近冼村路，北近兴安路		
共(自)用地面积	557.9746 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	使用年限50年，从2011年9月9日起
土地使用权类型	出让	土地用途	商务金融用地
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，适合作商务用地使用。		

2、建筑物实物状况描述与分析(楼盘或小区：天銮)：

名称	天河区临江大道59号之二2202房						
规模(面积)	264.5199平方米	建筑结构	钢筋混凝土	层高	正常		
设施设备	电梯、防盗对讲系统		空间布局	不详			
装饰装修	外墙	玻璃幕墙	内墙	不详	天花	不详	
	厅地面	不详	房地面	不详	户外楼梯地面	高级地砖	
	门	不详	窗	不详	水	不详	电 不详
	厨房	不详					

卫生间	不详				
整体装修档次	按中档装修考虑				
建筑功能	非居住(办公)	实际用途	不详	朝向	设定北
工程质量	较好	外观	较好	新旧程度	约9.3成新
物业管理	专业物业公司管理		建成时间(楼龄)	约2013年(楼龄约4年)	
总楼层	共49层	所在楼层	第22层	每层户数	不详
出租或者占用情况	不详	维护状况	不详	完损状况	完好
建筑物实物状况分析	估价对象建筑内部布局较合理, 设施设备和装修能满足日常居住要求, 适合作公寓使用。				

(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1	《广州市不动产登记查册表》房产登记字号: 2014登记字1310543号				
权利人	金萍				
其他产权依据	无共有证或其他产权依据				
其他权利人	无其他权利人				
不动产单元号	----				
规划用途	非居住(办公)	规划条件	不详		
所有权	土地所有权为国有, 房屋所有权为私有	土地使用权性质	出让土地使用权		
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	已设定抵押权	租赁或者占用情况	不详		
拖欠税费情况	不详	查封等形式限制权利情况	已被法院查封		
权属清晰情况	权属清晰				
权益状况分析	现有资料显示估价对象已设定抵押权并已被法院查封。房地产权益受到抵押及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: 估价对象规划用途为办公, 已取得产权证, 估价对象按公寓用途使用符合所在区域的规划。

2、技术可能性分析: 估价对象建筑结构合理, 耐用性好, 内部空间布局按公寓用途设计, 继续按公寓用途使用, 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公寓用途的使用要求, 继续按公寓用途使用, 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: 估价对象作为公寓物业使用, 在法律上允许、技术上可能、经济上可行。其内部装修能满足公寓用途的使用要求, 使用用途与周围环境相协调。继续按公寓用途使用, 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, 估价人员认为: 在现有规划条件下, 估价对象按规划的公寓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, 估价人员认为: 估价对象维持现状按公寓用途继续利用, 为其用途最佳、价值最高的利用方式。本次评估以按公寓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

房地产估价主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等。估价人员应熟知、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)、估价对象为合法用途为非居住(办公)的房地产,现用作公寓。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,但目前公寓市场租金与交易价格的比例太悬殊,公寓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,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物业,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。

所谓比较法,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成交价格进行处理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

可比实例比准价格 = 可比实例成交价格 × 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比准单价 × 权重A + 实例B比准单价 × 权重B + 实例C比准单价 × 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和放盘案例的调查,选取三个可比案例;
- 2)、通过比较法对可比案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)、综合三个案例的调整和修正结果,估算估价对象合理的市场价值。

(六) 估价测算过程 (留存本公司)

六、附件

(一) 广州市天河区人民法院《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、估价对象地理位置图

2、估价对象现场实勘照片若干张

(三) 委托人提供的查册资料(复印件)

(四) 估价机构资质证书等资料(复印件)

1、估价机构《企业法人营业执照》(复印件)

2、估价机构《房地产价格评估机构资格证书》(复印件)

3、本项目估价师《房地产估价师注册证》(复印件)

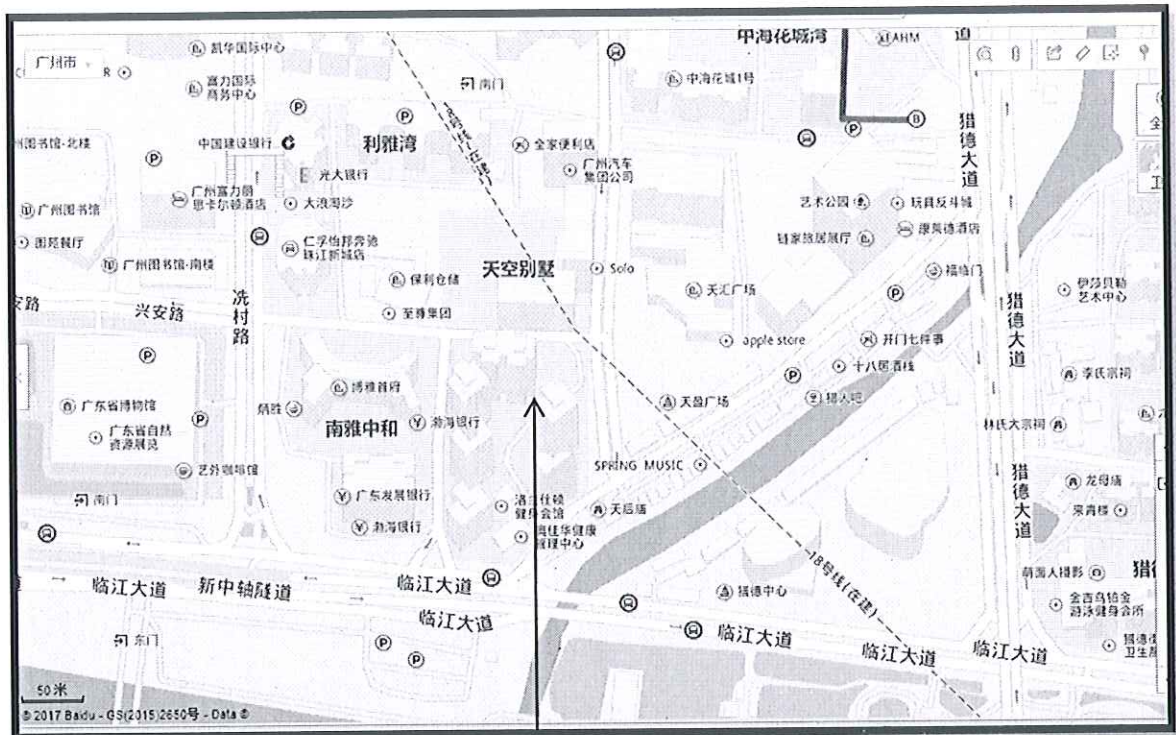
广东省广州市天河区人民法院

司法委托评估委托书

案号	(2017)粤 0106 执 2567 号	委托号	(2017)粤 0106 房评字 第 00104 号
申请人	广发银行股份有限公司广州分行	被执行人	广州市奇乐贸易有限公司、 广州昊宇电子科技有限公司、 金萍、马建国
联系电话	杨 13826099692 13902484202 彭 13544166329	联系电话	无
居住人、承租人 保管人			
受托机构	广州上德行房地产土地评估有限公司		
委托事项	广州市天河区临江大道 59 号之二 2202 房		
委托要求	<ol style="list-style-type: none">1、评估标的物的市场价值。2、请与被执行人等有关人员联系勘查标的现场事宜；如因无法联系等情况而没有进入房产内勘查现场的，需在评估报告内作相关说明。3、请于委托之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院司法委托科书面说明原因，并申请延期。4、提供纸质评估报告拾份（评估报告电子版及标的物拍摄照片请发送至 thfysfwtk@163.com）。5、如需其他评估材料以及评估相关费用，请联系案件经办人。		

联系人	司法委托科	李靖欣, 83008994
	案件经办人	吴军, 83008827
备注	评估报告请寄回: 广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院司法委托科, 或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心	
材料清单	1. 广州市不动产登记查册表壹份 (房产登记号: 2014 登记字 1310543 号)	

广州市天河区人民法院
二〇一七年四月二十八日



地理位置图



广州市天河区临江大道 59 号之二 2202 房

广州市不动产登记查册表

产别: 房产登记号: 2014登记字1310543号
 房产地址: 天河区临江大道59号之二2202房

图: 1325		幅: 13	地号: 10
区段地号:			
四至	东至:	南至:	西至:
四墙	东墙:	南墙:	西墙:
土地性质: 国有土地		土地用途: 商务金融用地	
其中住宅建筑面积: 平方米		其中套内建筑面积: 208.8129 平方米	
使用土地面积: 平方米		建筑面积: 264.5199 平方米	
共用地面积: 557.9746 平方米		预售证号: 20110678 号	
建基面积: 557.9746 平方米		土地登记字号: 号	
自用面积: 平方米		土地使用年限: 详见附记	
土地使用权取得方式(土地使用权类型): 出让		共有情况: 单独所有	
土地使用证号: 穗地证字第号		权属证号:	
交易日期:		合同号:	交易价格: 13820464
交易部位: 全部		预售契约号: 201301263716	
房屋性质: ——		规划用途: 办公	
登记时间: 2014-01-20		层数: 49	
结构: 钢筋混凝土(甲石, 砾)			
结构层数:		建筑时间:	
使用性质: 非居住用房			
不动产国土坐落:			
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:			



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: 0011220

查册时间: 2017-03-21 10:04:50

查询单位: 广州市天河区人民法院 梁灏然 工作证号: 穗天法执证字书582号

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1310543号

房产地址: 天河区临江大道59号之二2202房

不动产权证书号:	
产权人: 金萍	占有部分: 全部(权属人)
契证类型: 房地产权证(2008版)	权证号码: 120515644 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50年, 从2011年9月9日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

*2014年08月07日核准登记, 2014登记字1429701号存案。

*2014年08月06日金萍、广发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), 2014登记字1429701号存案。

来函摘要

* 司法类型: 查封 查封时效: 2015-07-01到2018-06-30
 执行明细: 查封该业。
 馆收件号: 20153915
 来函单位: 广州市天河区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2015-07-01 局收件号: 201507071
 (2015)穗天法立保字第150号协助执行通知书及民事裁定书各一份

* 司法类型: 解封
 执行明细: 解封该业。
 馆收件号: 20153915
 来函单位: 广州市天河区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2015-11-10 局收件号: 201512595
 (2015)穗天法立保字第150号之一协助执行通知书及民事裁定书各一份

* 司法类型: 查封
 执行明细: 轮候查封该业(查封期限为三年, 自转为正式查封之日起算)
 馆收件号: 20156677
 来函单位: 广州市天河区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2015-10-21 局收件号: 201511616
 (2015)穗天法金民初字第5046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: 0011220

校对对:

查册时间: 2017-03-21 10:04:50

查询单位: 广州市天河区人民法院 梁灏然 工作证号: 穗天法执证字书582号

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1310543号
房产地址: 天河区临江大道59号之二2202房

来函摘要

- * 司法类型: 查封
执行明细: 轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起算3年
馆收件号: 20163394
来函单位: 广州市天河区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2016-06-06 局收件号: 201606306
(2016)粤0106民初6309号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型: 查封
执行明细: 轮候查封该业
馆收件号: 20164619
来函单位: 广州市越秀区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2016-07-15 局收件号: 201608575
(2016)粤0104民初6880-2号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型: 查封
执行明细: 轮候查封该业
馆收件号: 20165572
来函单位: 广州市白云区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2016-08-15 局收件号: 201609618
(2016)粤0111执保958号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型: 查封
执行明细: 轮候查封该业
馆收件号: 20168078
来函单位: 广州市白云区人民法院
【来函文件】
收件日期: 2016-12-15 局收件号: 201615218
(2016)粤0111执保1721号(2016)粤0111财保248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: 0011220

查册时间: 2017-03-21 10:04:50

查询单位: 广州市天河区人民法院 梁颖然 工作证号: 穗天法执证字书582号

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1310543号

房产地址: 天河区临江大道59号之二2202房

他项权利摘要			
房屋座落	天河区临江大道59号之二2202房		
权利人	广发银行股份有限公司广州分行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	264.52	权利价值	17788970
登记时间		债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2014登记1429701
他项证号	120203560	涂销案号	
不动产登记证明号:			
不动产单元号:		不动产义务人:	
不动产抵押方式:			

部分涂销、续期抵押情况

*最高债权额: 人民币14000000元, 他项案号2014登记字1429701 存案。

他项权利涂销摘要			
设定日期		他项案号	2014登记1310543
涂销日期	2014.08.06	涂销案号	2014登记1429701

<<<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入造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0011220

校对入:

查册时间: 2017-03-21 10:04:50

查询单位: 广州市天河区人民法院 梁灏然 工作证号: 穗天法执证字书582号

查询内容: 登记 抵押 查封





营业执照

编号 S0612015053678

统一社会信用代码 91440101278444191H

名称	广州上德行房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市天河区天河路240号17层1708-09房(仅限办公用途)
法定代表人	刘放
注册资本	贰佰万元整
成立日期	1994年08月31日
营业期限	1994年08月31日至长期
经营范围	房地产业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。)



登记机关

2016年11月28日



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广州上德行房地产土地评估有限公司

法定代表人：刘放
(执行合伙人)

住所：广州市天河区天河路240号17层1708-09房

营业执照注册号：440108000000771

资质等级：壹级

行政许可决定书号：粤建许准(2015)970号

证书编号：粤建房估证字[2015]018

有效期限：2018年05月13日止



行政许可机关(公章)

2015年07月06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. 00101373

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

广州土德行房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-29

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. 00101443

姓名 / Full name

刘放

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID-No.

440106196804150310

注册号 / Registration No.

4420040060

执业机构 / Employer

广州上德行房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-9-21

持证人签名 / Bearer's signature

