

房地产估价报告

估价项目名称：广州市天河区清风南街13号2101房房地产市场价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

估价机构：广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘健（注册证号：4420020161）、梁小君（注册证号：4420070019）

估价报告出具日期：2018年6月1日

估价报告编号：粤正诚房报字第A201806002号



目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、未定事项假设.....	4
三、背离事实假设.....	4
四、不相一致假设.....	4
五、依据不足假设.....	5
六、估价的限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象及其范围.....	6
五、价值时点及其确定理由.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
一、估价对象现场照片.....	11
二、估价对象位置图.....	11
三、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》(复印件).....	11
四、《广州市不动产登记查册表》(复印件).....	11
五、估价机构营业执照(复印件).....	11
六、估价机构备案证书(复印件).....	11
七、注册房地产估价师资格证书(复印件).....	11

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清风南街13号2101房房地产市场价值进行了评估，现将估价结果报告如下：

- 1、估价目的：为委托人办理案件提供价值参考依据。
- 2、估价对象：广州市天河区清风南街13号2101房，详见下表：

产权资料名称及编号	权属人	地址	房屋用途	建筑面积(m ²)
《广州市不动产登记查册表》(房产登记号:2012登记字9337600号)	纪生、陈灵道	天河区清风南街13号2101房	住宅	280.786

估价对象具体范围包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权。

- 3、价值时点：按照委托人要求，以现场查勘日2018年5月21日为价值时点。

4、价值类型：为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价值。

- 5、估价方法：采用比较法和收益法进行估价。

6、估价结果：估价对象在价值时点2018年5月21日的市场价值总值为人民币叁仟叁佰捌拾肆万伍仟玖佰元整(¥3384.59万元)(取整至百位)，评估单价为120540元/平方米(取整至十位)。

- 7、特别提示：

①、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自2018年6月1日至2019年5月31日止。

②、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

③、本报告估价结果已包含合理分摊的土地使用权价值和房屋产权价值，未扣减未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项。

④、根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(房产登记号：2012登记字9337600号)，估价对象于2017年11月07日被广州市天河区人民法院查封，轮候查封该业属陈灵道占有产权份额，且估价对象设立有抵押权；根据本次评估目的，本次评估不考虑查封因素和抵押权等其他权利对评估结果的影响，请本报告书使用者注意。

⑤、估价对象楼龄由我司现场查勘人员参考所在路段同类房屋情况，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，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

⑥、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人:

2018年6月1日

估价师声明

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》（国家标准 GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益。
- 3、权属方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。
- 4、本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。
- 5、估价委托人提供了估价对象法律权属及其证明资料（复印件），我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。
- 6、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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

无。

三、背离事实假设

根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2012 登记字 9337600 号），估价对象于 2017 年 11 月 07 日被广州市天河区人民法院查封，轮候查封该业属陈灵道占有产权份额，且估价对象设立有抵押权；根据本次评估目的，本次评估不考虑查封因素和抵押权等他项权利对评估结果的影响，请本报告书使用者注意。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

估价对象楼龄由我司现场查勘人员参考所在路段同类房屋情况，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，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

六、估价的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果只为委托人办理案件提供参考依据，不做其他用途，其他用途的运用均属无效。

2、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日止。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，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

4、本报告估价结果已包含合理分摊的土地使用权价值和房屋产权价值，未扣减未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项。

5、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

6、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

7、本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：广东省广州市天河区人民法院

联系人：吴军

电话：83008827

地址：广州市天河区东圃明镜路1号天河区法院

二、估价机构

房地产估价机构名称：广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司

住所：广东省广州市越秀区寺右南一街一巷7号二层之一

法定代表人：邓春根

备案等级：房地产壹级

备案证书编号：粤房估备字壹0100009

统一社会信用代码：91440000722457192P

联系人：邹志均

联系电话：(020)66685588

邮政编码：510600

三、估价目的

为委托人办理案件提供价值参考依据。

四、估价对象及其范围

1、估价对象范围：

位于广州市天河区清风南街13号2101房房地产，评估建筑面积为280.786平方米，包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权。

2、估价对象基本状况：

(1) 名称：广州市天河区清风南街13号2101房。

(2) 座落：估价对象位于广州市天河区珠江新城凯旋新世界广粤尊府内，其东面为海风路，南

面为临江大道，西面为海清路，北面为海月路。

- (3) 交通及周边配套：估价对象附近有 138 路、293 路、44 路、499 路、777 路、886A 路、886 路、公共汽车观光 2 路等多路公交车及出租车经过，交通便利度较优。附近有海滨花园、凯旋新世界广粤天地、珠江颐德公馆、侨鑫汇悦台、珠江新城御景等楼盘，居住氛围浓厚；有天河中学-猎德实验学校、广州市南国学校中学部、广州市南国学校小学部、天河区珠江新城海滨幼儿园、珠江公园、猎德肉菜市场、超市、银行等，生活配套设施较完善。
- (4) 规模：建筑面积 280.786 平方米。
- (5) 用途：土地用途为城镇住宅用地、房屋用途为住宅。
- (6) 权属人：纪生、陈灵道。
- (7) 权属证明文件：《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2012 登记字 9337600 号）。

3、土地基本状况：

- (1) 四至：估价对象小区所在宗地东至海风路、西至海清路，南至临江大道，北至海月路。
- (2) 形状：规则。
- (3) 开发程度：红线内外“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通燃气），红线内场地平整。
- (4) 土地使用期限：70 年，从 1999 年 06 月 08 日起计。

4、建筑物基本状况：

- (1) 建成时间：约 2013 年。
- (2) 建筑结构及总楼层：钢筋混凝土结构共 26 层。
- (3) 所在楼层：第 21 层。
- (4) 朝向：南向，望江景。
- (5) 层高：估价对象所在楼层层高约 3 米
- (6) 设施设备：电梯、水电系统、消防系统、资讯系统等配套设施齐全。
- (7) 装饰装修：外墙为涂料，室内地面部分为抛光砖，部分为木地板，内墙为乳胶漆，天花部分为石膏板，部分为乳胶漆，入户门为实木门，装铝合金窗。
- (8) 维护状况：估价对象维护保养情况良好，房屋结构完好，属完好房，确定其综合成新率约为 92%。

五、价值时点及其确定理由

按照委托人要求，以现场查勘日 2018 年 5 月 21 日为价值时点。

六、价值类型

本报告价值类型为市场价值。为估价对象在价值时点状况下的包括合理分摊的土地使用权价值和房屋建筑物产权价值的房地产市场价值。

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、估价依据

（一）行为依据：

委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（（2018）粤 0106 房评字第 00011 号）。

（二）法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日施行；全国人大常委会 2004 年 8 月 28 日修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，1995 年 1 月 1 日施行；全国人大常委会 2007 年 8 月 30 日修订）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日施行）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014 年 12 月 1 日实施）；

5、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2014 年 12 月 1 日实施）；

6、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007，2007 年 8 月 10 日实施）；

7、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日施行）；

8、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013，2014 年 02 月 1 日施行）；

9、《广东省房地产评估条例》（1994 年 7 月 6 日广东省第八届人民代表大会常务委员会通过，1994 年 9 月 1 日施行）；

10、《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）；

11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）

12、《广州市房地产价格评估管理实施规定》。

（三）产权依据：

《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2012 登记字 9337600 号）。

（四）取价依据：

估价人员实地查勘所得的资料和掌握的同类型物业的市场交易及市场租金。

八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

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。

3、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时间的价值或价格的原则。

4、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。

5、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。最高最佳利用应为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。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及趋势分析法等其他辅助方法。

根据本次估价目的和估价对象特点，以及估价人员对广州市房地产市场的调查和对估价对象的实地勘查，结合委托人提供的资料，估价对象房屋用途为住宅，由于其所在区域房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产市场交易案例及市场出租案例较多，故估价人员认为，估价对象具备使用比较法和收益法的客观条件。

而成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值，使用成本法评估局部房地产的价值时容易影响评估精度，不适宜使用成本法；另假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用，且估价对象所在楼宇建筑物成新率较高，故不适宜采用假设开发法评估。

故本次估价选用比较法及收益法进行评估。

比较法是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。

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价对象在价值时点 2018 年 5 月 21 日的市场价值总值为人民币叁仟叁佰捌拾肆万伍仟玖佰元整（¥3384.59 万元）（取整至百位），评估单价为 120540 元/平方米（取整至十位）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 健	4420020161		2018 年 6 月 1 日
梁小君	4420070019		2018 年 6 月 1 日

十二、实地查勘期

2018 年 5 月 21 日。

十三、估价作业期

2018 年 5 月 21 日至 2018 年 6 月 1 日。

附 件

- 一、估价对象现场照片
 - 二、估价对象位置图
 - 三、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（复印件）
 - 四、《广州市不动产登记查册表》（复印件）
 - 五、估价机构营业执照（复印件）
 - 六、估价机构备案证书（复印件）
 - 七、注册房地产估价师资格证书（复印件）
- （以下无正文）