

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

项目名称：广州市白云区同和路竹苑街 5 号 1B(通讯地
址：同和路 828 号山水庭苑 D2 栋 1B 房)房
地产市场价值评估

委 托 人：佛山市禅城区人民法院

(案号：(2014)佛城法执字第 3366 号)

估价机构：广东浩宇房地产土地评估有限公司

估价人员：郑敏 王川

提交报告日期：2015 年 3 月 30 日

估价报告编号：粤浩房估字[2015]第 W10236 号

目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	4
四、房地产估价结果报告.....	6
(一) 委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 价值时点.....	6
(五) 价值类型.....	6
(六) 估价对象.....	6
(七) 市场背景描述与分析.....	8
(八) 最高最佳使用分析.....	15
(九) 估价依据.....	15
(十) 估价原则.....	16
(十一) 估价方法.....	17
(十二) 估价结果.....	18
(十三) 估价人员.....	18
(十四) 估价作业日期.....	18
(十五) 估价现场勘查期.....	18
(十六) 估价报告应用的有效期.....	18
五、附件	
(一)、估价对象实物照片 (第 19 页)	
(二)、估价对象位置示意图 (截图) (第 20 页)	
(三)、广东省佛山市禅城区人民法院评估委托书 (1 份)	
(四)、《广州市房地产档案馆房产查询证明》 (3 份)	
(五)、估价机构营业执照复印件	
(六)、估价机构资格证书复印件	

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院：

根据（2015）佛城法评字第 37 号的《广东省佛山市禅城区人民法院评估核价委托书》的委托事项，本公司对贵院拟依法拍卖的房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价对象：广州市白云区同和路竹苑街 5 号 1B(通讯地址：同和路 828 号山水庭苑 D2 栋 1B 房)，建筑面积：294.4651 平方米，套内建筑面积为 258.4004 平方米，住宅，土地用途：国有出让住宅用地。

二、估价目的：为人民法院依法拍卖估价对象房地产提供保留价参考而评估房地产快速变现价值。

三、价值时点：2015 年 3 月 20 日。

四、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的计算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，在估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点土地使用权为国有出让条件下的快速变现价值：

人民币伍佰万元整（¥500 万元），建筑面积单价：17000 元/m²。

以上内容是估价机构和注册房地产估价师向估价委托人所做的关于估价情况和结果的正式陈述，要了解本估价项目的全面情况，必须认真阅读房地产估价报告全文。

特此函告。



法定代表人：郑敏

二〇一五年三月二十日

二、估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1.我们在估价报告中陈述事实是真实和准确的；
- 2.本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己独立、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任何利害关系，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》（GB/T50291-1999）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5.注册房地产估价师郑敏、王川已于价值时点对估价对象进行了实地勘查，但对于隐蔽和难于接触的部分我们不承担调查、检验责任，特别是对于建筑结构质量的检验非我们的专业范围，我们只对结构形式进行一般性判断；
- 6.本估价报告中对估价对象权属状况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准；
- 7.没有人对本估价报告提供重要专业支持或帮助；
- 8.本报告价值未考虑查封、抵押、租赁等对房地产价值的影响；
- 9.我们将保密相关当事人的商业秘密和隐私；
- 10.估价是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观价格或价值揭示出来，本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的决策，我们并不承担决策责任。

中国注册房地产估价师签名：

郑敏 

二〇一五年三月二十日

三、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设前提

1. 一般假设

(1) 本报告以价值时点的估价对象权益、实物、区位状况以及房地产市场状况、房地产政策、法规为前提；

(2) 在本价值时点，估价对象产权明晰，可以在公开市场上自由交易，房地产市场是完全公开市场，买卖双方各自承担交易过程中的应付税金、费用；

(3) 估价对象建筑工程质量合格，无基础、结构等方面问题或缺陷；

(4) 委托人所提供的有关估价对象的资料真实、有效；

(5) 估价结果的有效性有赖于本次估价的假设前提以及遵循的经济原则，以上条件若不成立，本估价报告失效。

2. 未定事项假设

估价人员根据房地产登记簿查册表显示：2013年04月08日陈雪华申请持房产证抵押，由此确定房屋产权人为陈雪华。

(二) 估价的限制条件

1. 有关估价对象的产权等资料取自委托方，其合法性、真实性、完整性由委托方负责，本机构不负任何责任，如资料有误，本报告随之失效；

2. 本报告未考虑估价对象所有权人和其经营者所承担的债务和决策失误对估价对象价值的影响；

3. 本报告的估价结果是估价对象在报告所列明之价值时点的价值，不能作为在其他时点的价值；

4. 本估价报告仅适用于报告所列明之估价目的，其他用途的运用均无效；

5. 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；

6.本估价报告应在应用有效期内使用，超过应用有效期本报告随之失效，对于超过此期限使用本报告的，本公司不承担任何责任；

7.本报告解释权属本公司所有，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的个人或机构。

四、房地产估价结果报告

估价报告编号：粤浩房估字[2015]第 W10236 号

(一) 委托人

名称：佛山市禅城区人民法院

(二) 估价机构

1. 评估机构全称：广东浩宇房地产土地评估有限公司
2. 法定代表人：郑敏
3. 资格等级：贰级
4. 资格证书编号：粤房估证字贰 0000040

(三) 估价目的

为人民法院依法拍卖估价对象房地产提供保留价参考而评估房地产快速变现价值。

(四) 价值时点

2015年3月20日

(五) 价值类型

1. 价值名称：房地产拍卖价即房地产快速变现价值。

2. 价值定义或内涵

本报告估价结果是估价对象在维持现状前提下，已最高最佳利用状况下，于估价日期的房地产拍卖价即快速变现价值，估价前提采用被迫转让前提。

房地产快速变现价值：是指估价对象在没有充分的时间进行营销，为被迫转让前提下，拍卖房地产于价值时点的市场价值减去规定由转让方承担的土地出让金（出让土地）、集体用地流转金及流转增值费、应付税费、交易成本等费用后的价值。

(六) 估价对象

广州市白云区同和路竹苑街5号1B(通讯地址：同和路828号)

山水庭苑 D2 栋 1B 房), 建筑面积: 294.4651 平方米, 套内建筑面积为 258.4004 平方米, 住宅, 土地用途国有出让住宅用地。

1. 实物状况描述与分析

估价对象坐落于广州市白云区同和路竹苑街 5 号 1B(通讯地址: 同和路 828 号山水庭苑 D2 栋 1B 房)。居住用房, 现场勘查共 8 层, 钢筋混结构, 入户门为钢木防盗门, 铝合金窗, 有私人宽阔露台。估价对象上、下水、电等配套齐全, 产权来源: 购买, 室内一般装修。估价对象房屋主体结构基本完好, 正常使用。

2. 权益状况描述与分析

估价对象	广州市白云区同和路竹苑街 5 号 1B(通讯地址: 同和路 828 号山水庭苑 D2 栋 1B 房)		
权属人	陈雪华	房产登记号	2012 登记字 10303985
套内建筑面积 (m ²)	258.4004	建筑面积 (m ²)	294.4651
房屋共有状况	单独所有	所在层数	1
分别占有房屋份额	100%	土地所有权性质	国有
登记时间	2012-02-29	图号	D4320
土地取得方式	出让	终止时间	--
他项权利人	工行佛山汾江行	抵押时间	2013-04-8

3. 区位状况描述与分析

山水庭苑位于中国国家级生态环境保护区南湖的南岸, 南湖国家旅游度假区东侧, 靠山面湖。项目前临南湖, 后依群山, 周围有白云山万亩果园原始生态林环抱, 空气新鲜, 环境清幽, 进入园区, 可以明显感觉到气温下降 2-3 度, 属于南湖板块楼盘中最贴近南湖的楼盘。山水庭苑位居天河中心商务区北端, 沿广州大道北到广州火车东站 15 分钟, 到中信广场 15 分钟车程, 经同泰路上机场快线到新白云机

场车程约 30 分钟，交通便捷。离华南快线三期入口仅 660 米，可接北环高速、京珠高速、机场高速。整体而言，项目区域暂离尘嚣，但又贴近都市的楼盘，既可拥有幽雅宁静的山水环境，又可以快速回到信息万变的现代都市生活。山水庭苑依山势地形错落布置建筑组群，并把组群定位在地形较缓的地段，留出山势陡峭的地段，尽量减少土方开挖量，每组建筑物高低错落，组群间隔考虑南方地区潮湿、闷热的气候特点，设计上满足日照、通风对流要求；各组群之间绿地面积由 2000 m²到 10000 m²不等，建筑组群分布围而不合，避免兵营式正对排列和封闭的围合；体型分布上，多层建筑分布在山丘北面，面向南湖，高层建筑分布在山丘南面，北观南湖，南依白云山；在总体分区上，各组住宅均设计为尽端式组群，没有交通穿越，前后排组团有高差及山丘绿地相隔。山水庭苑主力户型采用大平面设计。隐形梁技术，可减少天花装修量，增加室内使用空间；复式在各栋顶部两层，B、D 座复式单位内设有回转楼梯、玻璃屋顶、超大露台。

（七）市场背景描述与分析

1. 广州经济概况

面对经济下行压力加大的突出矛盾，全市上下在复杂环境中攻坚克难，坚持把发展作为第一要务，在优化结构中稳增长，在创新驱动中促转型，全市经济保持平稳增长。2014 年，全市实现地区生产总值(GDP)16706.87 亿元，比上年增长 8.6%，增速高于全国(7.4%)和全省(7.8%)，其中第一、二、三次产业分别完成增加值 237.52 亿元，5606.41 亿元和 10862.94 亿元，分别增长 1.8%、7.4%和 9.4%，第三产业增加值突破万亿元，经济在新常态下平稳运行。从全年运行走势看，各季累计 GDP 增速逐季稳步提升，经济增长总体平稳，

新常态下呈现新趋势、新动力、新特征，经济增长的质量、效益和水平不断提升。

2. 政策环境

2014年8月政策多面开花，未取消限购的城市积极取消限购；已取消限购的城市积极展开“限贷”放松措施，比如信贷政策微调、减免契税、财政去库存等；

8月明文取消限购的城市有：合肥、金华、太原、绍兴、昆明、嘉兴、哈尔滨、长沙、郑州、佛山和银川；福州和厦门虽没有明确取消限购，但明确可以根据本地市场变化情况进行调整。此番取消限购的城市均全面取消，并非部分调整。值得一提的是，8月28日西安再次出台文件宣布全面取消限购，早在7月西安已取消60平方米以下的住房限购，但由于西安60平方米以下住房供应本就不多，再者60平方米以下户型并不能满足改善型购房者的需求，所以效果甚微。此番再次调整，可谓顺应市场。无独有偶，杭州同日宣布购买杭州主城区140平方米以下住房不再提供住房情况查询记录，与7月140平方米以上住房取消限购无缝对接。二次调整政策的城市还有海口，海口此番调整实行梯度购房入户，本省居民购买60平方米-90平方米住房可落户2人，购买90平方米-120平方米住房可落户3人，购买120平方米以上可落户5人，相比于5月政策明确海南户籍居民购单套房120平方米以上可落户5人更具有弹性和灵活性。

限购取消扩大了购房者的购买范围，“限贷”调整则直接提高了购房者的购买力，相对于前者，后者对于楼市的刺激效果将更好。“限贷”微调大致分为两类：1、信贷微调。广西放宽二套房贷款政策；四川以财政补贴银行的方式鼓励银行对首套住房执行基准利率；绍兴规定了“认房不认贷”，有效避免对改善型购房者的“误伤”。同样“认房不认贷”的还有福建，福建规定购房贷款偿清者及首改者均按首贷认定，同时规定金融机构在贷款首付比例和利率方面按照政策规定的低限执行；江西落实首套房贷款，适当降低二套房首付比例。

2、减免契税。包头在“房交会”期间给予首套100%契税补贴，二套及以上50%契税补贴。

另一亮点则是政府出资大力去库存。绍兴制定出台棚户区改造货币安置政策，加大货币补偿力度；湖北则利用棚户区改造来提振市场需求，着眼于长期消费。湖南将回购适当面积普通商品房，用作保障房源，从而打通市场库存房源与棚户区改造的安置需求；嘉兴将逐步取消保障性住房建设，鼓励通过货币补偿方式实施安置，通过政府收购商品房做保障房，实现保障房供给。

今年的三季度，必定将会是中国房地产调控史上一个里程碑式的时期。在这个季度，“微刺激”效用递减而经济下行压力加大，房地产开发投资增速持续下滑，商品房销售面积与销售额降幅持续扩大，土地成交量价齐跌，底价成交、流拍成为城市地市“新常态”，地方政府财政压力骤然上升，各地纷纷出台救市举措，实施了3年多的限购政策以迅雷不及掩耳之势土崩瓦解。在9月的最后一天，央行和银监会突击联合发文重申首套房贷优惠以及松绑调整“限贷”政策。

在地方政府主导的以取消限购、调整信贷为主力的“救市”政策提振下，开发企业也以此为契机，抓紧推盘并贯彻“以价换量”策略，项目让利幅度进一步扩大，房地产市场开始出现了积极变化，各城市成交量已出现见底企稳迹象，库存上升趋势趋缓，消化周期趋于稳定。开发商拿地热情逐渐恢复，土地市场成交呈现量价微升之势。企业纷纷积极主动地转向营销创新，以快速去库存，房地产市场精彩纷呈。

□a、经济：“微刺激”效用递减，经济下行压力大，宽松货币政策惠及房地产业

经济发展模式调整转型，经济增速明显放缓，特别是今年房地产业的调整，从经济增长动力变成拖累经济下行主要因素。虽然政府在今年4月份就已经出手，出台了一系列稳增长的措施，使得第二季度的GDP增速也最终达到了7.5%的水平。

单就三季度国内经济的运行情况来看，前期“微刺激”带来的利好效应开始消退，6月经济数据间歇性上冲后，7月立马回落，8月

呈全面下滑之势。多个金融和工业指标罕见地出现了超预期下滑。这说明二季度依赖的政策利好对经济提振的效果维持了一个季度，边际效用递减，企业有主动收缩的迹象。目前除进出口贸易盈余尚能保持稳定外，工业投资、消费等已全线走弱，短期内整体经济仍很难摆脱颓势，三季度整体数据恐非常“难看”。

展望第四季度，国内经济下行的压力和所面临的困境将比上半年更大，虽然中央政府已经对主动放缓经济增速有了心理准备及相应的应对措施，但是这将给广大地方政府带来前所未有的压力。房地产行业的调整所带来的负面影响已经蔓延到了产业链的上下游，钢铁、水泥等工业领域以及下游消费服务都收到了一定冲击。

四季度可能将会进一步加码出台积极财政措施、加大基建投资等方面的利好，尤其是适度放松货币政策，加大信贷投放的可能性大大增强。对房地产行业而言，现在的形势已经开始出现积极的变化，随着限贷政策的大幅调整，针对房地产的定向货币放松已成为事实，房地产业将受到明显的提振，一二线城市成交表现将明显好于之前的预期。

b、中央重拳出手放松限贷，地方政府纷纷出台二次救市政策

2014年9月30日下午，央行、银监会出台重磅救市文件，松绑限贷，文件内容提到：对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

央行此次救市，意义深远，力度重大。这是本轮房地产调整以来，第一次以中央层面发布救市政策，取消困扰市场已久的限贷政策，弥补单一限购政策取消的不足。从力度上来看，不但首套房贷款利率

下限被大幅下调，其认定方式也以改变，之前规则已被全部取消，而且对于已拥有二、三套及以上住房的家庭，也放开口子，可以享受贷款，因此这次救市是非常彻底、全面地，刚需型、改善型、投资投机型群体都将受益。就地方政府而言，实施了3年多的限购政策以迅雷不及掩耳之势土崩瓦解，多数城市采取比较含蓄的“口头传达”、“微博”、“发布会”等方式宣布取消限购情况，但无论采取哪种方式，政策执行力度都不含糊，至2014年9月底，全国46个限购城市中，仅北京、上海、广州、深圳和4个城市仍然执行限购政策。

然而对于取消限购，市场却反应平平，并没有出现之前成交大幅反弹或者暴增的情况。据CRIC监测，在已经取消的41个城市中，仅有11个城市调整限购政策之后在成交数据上有所反应，分别是杭州、呼和浩特、济南、南宁、青岛、石家庄、长春、合肥、宁波、哈尔滨和贵阳。其中呼和浩特、济南、南宁和石家庄4个城市在取消限购一两周内迅速冲高而后回落至正常水平。据我们调研结果显示，短期冲高的主要原因归结于限购取消之前无法备案和网签的成交单在取消限购之后集中释放，并非新增成交所致。

由于当时限贷政策尚未有实质松动，限购政策调整效果远远不如市场各方预期，尤其是对地方政府而言，市场低迷直接影响到土地出让收入和地方税收，为了进一步刺激楼市，部分城市“救市”力度继续加码，进行二次调整。手段从公积金贷款政策、税费优惠或补贴、调整首付比例、鼓励银行降低贷款利率等角度入手，呈现多元化、纵深化趋势。二次调整大致分为6类：

(1)、限购二次调整。取消限购的风潮初期，部分城市并没有全面取消限购，而是根据自身的情况分类调整，比如取消城市部分区域、户型限购、放松限购执行力度、放开外地居民购房套数、简化或者取消相关购房手续等。西安、宁波、杭州、青岛、南昌和无锡均由之前的部分取消限购调整为全面取消限购，进一步扩大购买者范围。

(2)、购房落户二次调整。海口早在5月间便调整购房落户准

入政策，无奈门槛高、范围窄，于市场并无太大作用，海口二次调整实行梯度购房入户，本省居民购买 60 平方米-90 平方米住房可落户 2 人，购买 90 平方米-120 平方米住房可落户 3 人，购买 120 平方米以上可落户 5 人，相比于 5 月政策明确海南户籍居民购单套房 120 平方米以上可落户 5 人更具有弹性和灵活性。

(3)、首套房贷款优惠，且适当放宽二套房贷款。限购取消仅仅扩大了购买者的范围，于购房者而言，提高购买力是当务之急。部分城市在取消限购之后，着手调整“购买力”相关政策，贷款优惠是最有力的手段之一。成都、广西、绍兴、江西和黄冈先后出台政策实施差别化住房信贷政策，优先满足首套房住房需求，给予不同程度的贷款优惠；适当放宽二套房贷款政策，促进合理住房消费。其中绍兴和福建在给予贷款优惠的同时，还规定了“认房不认贷”，有效避免对改善型购房者的“误伤”。

(4)，契税减免。契税的减免直接降低了购房成本。在房地产市场日益下行的压力下，河北、海口和包头均不同程度的减免契税，以活跃房地产市场，拉动地方经济的发展。

□(5)，财政补贴。在楼市低迷，开发商被迫以价换量的市场情况下，政府发挥财政政策的引导作用必然对楼市产生积极影响。成都继铜陵、滁州、芜湖之后出台了十条财税政策措施，给予购房者贷款金额 3% 的财政补助。

(6)，政府出资去库存。2013 年土地市场的火热导致今年市场上新开工面积大增，供应量过剩，本就低迷的成交量加剧了各城市房地产市场库存压力。同时棚户区改造和保障性住房建设都是重要的民生工程，为了对冲房地产下滑风险，即增加保障房供应量，降低政府自建成本，还可减少市场库存压力，缓解企业资金链紧张。绍兴、嘉兴、湖南、湖北均在出台的政策中涉及到了政府出资去库存内容，逐步取消保障性住房建设，鼓励通过货币安置政策，通过回购普通商品房做保障房，实现保障房供给。

通过部分城市的二次调整可以看出，地方救市政策开始走向纵深

化和多元化。二次调整政策虽不至于带来楼市基本面的变化，但无疑利好房地产市场，由于留给市场表现时间较短，目前还未显现明显效果。如今，央行、银监会已经从中央层面出手，取消了执行多年的限贷政策，可以预计更多城市将跟进出台二次“救市”政策，且效果将大大好于7、8月份。

展望四季度，央行在国庆节前最后一刻出台如此重磅文件，短期市场状况可能发生重大变化，从北京的反应来看，我们认为各个地方政府将会马上跟进，出台符合当地情况的配套措施，比如普通商品房标准的调整、契税的优惠等。四季度楼市成交量将出现明显的增长，房价降幅可能暂时止住。

3. 广州楼市市场背景状况

截至2015年3月22日，广州今年头3个月的成交套数为13937套，与去年同期的13955套相比可以说不相上下。均价方面则有点拉开了距离：今年截至3月22日全市均价为14632元/m²，比去年同期的13054元/m²上涨了12%。但和去年第一季度的均价13817元/m²相比，涨幅就缩小到6%。

中央政策：

(1) 金融机构连续降息政策

自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。

自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%，一年期

存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%。同时，结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率 1.2 倍调整为 1.3 倍，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

（2）中国将迎第四轮楼市政策放松

李克强在报告中提出，“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”

总体看，目前全国楼市已连续 10 个月下滑，部分三四线城市甚至已没有成交量，或许正是中央层面决心再度维稳房地产的原因。两会后，房地产放松政策接踵而至，公积金贷款松绑最为明显。除国管公积金、福建、济南、宁波等地已出台稳楼市政策外，山东、惠州、上海、广州等省市也正在酝酿出台政策。这意味着，近一年来未有动作的一线城市广州也将加入放松大军。

（八）最高最佳使用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用方法是法律上允许、技术上可行、经济上合理，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

根据估价对象所在地区的规划及其实物、区位、权益状况，我们认为估价对象以现有规模，为其最高最佳使用状态，本次估价以估价对象保持现状、持续使用为前提。

（九）估价依据

1、法律法规依据

（1）《中华人民共和国物权法》；

- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国城市规划法》；
- (5) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；
- (6) 国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- (7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
- (8) 《广东省高级人民法院司法委托评估工作细则》（粤高法发〔2009〕86号）。

2、委托方提供的相关权属资料复印件及其他有关资料复印件

- (1)、广东省佛山市禅城区人民法院委托评估书复印件；
- (2)、广州市番禺区档案馆房地产档案室出具的证明复印件（3份）；

3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 评估人员市场调查所得的转让、租赁案例等交易资料；
- (2) 估价机构掌握和估价人员实地勘查资料；
- (3) 本公司收集的房地产市场信息、基准地价、建筑工程造价信息等资料。

（十）估价原则

拍卖评估房地产市场价格价值应遵循下列原则：

1. 独立、客观、公正原则，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

2. 遵循合法原则，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。

3. 遵循最高最佳利用原则，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。

当估价对象已做了某种利用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

(1) 维持现状前提：认为估价对象维持现状、继续利用最为有利时，应以维持现状为前提进行估价；

(2) 改变用途前提：认为估价对象改变用途再予以利用最为有利时，应以改变用途为前提进行估价；

(3) 更新改造前提：认为估价对象更新改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以更新改造为前提进行估价；

(4) 重新开发前提：认为估价对象重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发为前提进行估价；

(5) 上述情形的某种组合。

4. 遵循替代原则，要求估价结果不得无理偏离类似房地产在同等条件下的价值或价格。

5. 遵循价值日期原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定日期的价值或价格。

(十一) 估价方法

估价对象为住宅，土地用途国有出让住宅用地，同一供求圈内同类房地产销售、转让交易比较频繁，宜采用市场法，通过市场法确定估价对象的公开市场价值。

市场法，是将估价对象房地产与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较对照，对这些类似房地产的已知价格做适当调整，以此推算估价对象客观合理价格的估价方法。市场比较法公式：

评估对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况修正系数

(十二) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点国有出让条件下国有出让住宅用地房地产的快速变现价值为：

人民币伍佰万元整（¥500万元），建筑面积单价：17000元/m²。

(十三) 估价人员

估价师姓名

注册号

签名

郑敏

4420000164

郑敏

王川

4419960061

王川

(十四) 估价作业日期

本次估价的作业日期为 2015 年 1 月 29 日日至 2015 年 3 月 30 日。

(十五) 估价现场勘查期

2015 年 3 月 20 日

(十六) 估价报告应用的有效期

本报告有效期为壹年，从 2015 年 3 月 30 日至 2016 年 3 月 29 日止。

广东浩宇房地产土地评估有限公司

二〇一五年三月二十日

估价对象实物照片



估价对象小区



估价对象楼房



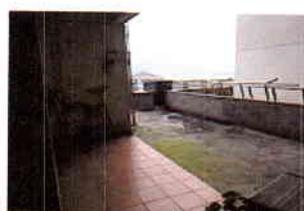
估价对象楼房2



估价对象外貌状况



估价对象入户门厅



开放私家露台



室内可是景观



室内客厅



室内装饰状况



书房状况



卫生间



卧室1

权属人：陈雪华

估价对象：广州市白云区同和路竹苑街5号1B(通讯地址：同和路828号山水庭苑D2栋1B房)

房产登记号：2012登记字10303985

估价对象位置示意图(截图)



权属人：陈雪华

估价对象：广州市白云区同和路竹苑街5号1B(通讯地址：同和路828号山水庭苑D2栋1B房)

房产登记号：2012 登记字 10303985

房地产登记簿查册表

产别:

房产登记号: 2012登记字10303985号

房产地址: 白云区同和路竹苑街5号1B房

图: D4320

地号: 8

区段地号:

四至 东至:

西至:

西墙 东墙:

西墙:

土地性质: 国有土地

综合

其中住宅建筑面积: 平方米

其中套内建筑面积: 平方米

使用土地面积: 平方米

建筑面积: 294.46平方米

共用地面积: 2765.6047平方米

预售证号: 号

建基面积: 1626.9846平方米

土地登记字号: 土

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(土地用途): 出让

共有情况: 单独所有

土地使用证号: 穗地证字第

权属证号:

交易日期:

交易部位: 全部

预售契约号:

房屋性质: ——

规划用途: 住宅

登记时间: 2012-02-29

层数: 8

结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)

结构层数:

建筑时间

使用性质: 居住用房

登记附注:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理条例》, 已征收国有土地使用权出让金, 使用年限70年从1999年12月24日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

*2013年04月08日陈雪华; 中国工商银行股份有限公司佛山汾江支行申请将房产证抵押(含说明: 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。)

电话查册人: 0011219

校对入:

查册时间: 2014-01-06 14:58:06

申请入: 李海南

查询目的: 银行核査

查询内容: 登记 抵押 查封

房地产登记簿查册表

产别:

房产登记号: 2012登记字10303985号

房产地址: 白云区同和路竹苑街5号1B房

登记附注:

(接上页)涂销再抵押), 2012年03月28号存案。
2013年04月10日核准登记, 2013年03月28号存案。

来函摘要

* 司法类型: 公函
执行明细: 暂停办理该业办权属变更, 房屋过户, 抵押担保等手续。
馆收件号: 函3515
来函单位: 广东省监察厅
【来函文件】
收件日期: 2012-06-07
粤监办函(2012)15号关于解除房屋办权属变更限制的函一份

* 司法类型: 公函
执行明细: 解除该业办理办权属变更, 房屋过户, 抵押担保等手续方面的限制。
馆收件号: 函3515
来函单位: 广东省监察厅
【来函文件】
收件日期: 2013-03-01
粤监办函(2013)15号关于解除房屋办权属变更限制的函影件一份

权利摘要

房屋座落	白云区同和路竹苑街5号1B房		
权利人	中国工商银行股份有限公司佛山汾江支行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	294.4651	权利价值	4417100
登记时间		债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2013登记10328438
他项证号	10200703	涂销案号	

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。

注册查册人: 0011219

校对入:

查册时间: 2014-01-06 14:58:06

查册人: 李海南

查询目的: 银行核查

查询内容: 登记 抵押 查封

房地产登记簿查册表

产别:

房产登记号: 2012登记字10303985号

房产地址: 白云区同和路竹苑街5号1B房

说明: 此表信息作为产权情况证明
法律责任。

查册人: 0011219

申请人: 李海南

查询内容: 登记 抵押 查封

目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损害的, 应当承担

查册时间: 2014-

核查



971638388079342316077350387544

10111100

971638388079342316077350387544

10111100

页结束>>>

