

房地产价格初评结果答复书

报告编号：世联预字 GZ[2015]050168 号

广州市番禺区人民法院：

承蒙信任，我们对广州市金豪房地产开发有限公司所拥有的位于广州市花都区新华街公益大道 27 号首层 001（含二、三层）商业物业在评估基准日二零一五年三月二十日的公开市场价值进行初评，现将有关初评意见报告如下：

估价对象	广州市花都区新华街公益大道 27 号首层 001（含二、三层）商业物业		
估价目的	为广州市番禺区人民法院执行案件提供价值参考依据		
价值时点	二零一五年三月二十日		
物业明细	房屋坐落	广州市花都区新华街公益大道 27 号首层 001（含二、三层）	
	评估资料	《房地产登记簿查册表》登记字号：花房 0357151； 《房地产权证》粤房地权证穗花字第 0300028890 号； 《广州市花都区百业广场易初莲花购物中心租赁合同书》； 《广州易初莲花连锁超市有限公司（花都）利润表》（2014 年 01 月至 12 月）； 《花都店月提成租金差额计算表》（2014 年 01 月至 12 月）	
	楼盘名称	百业广场	竣工日期 约 2008 年
	建筑面积	16,540.97 平方米	房屋结构 钢筋混凝土结构
	总楼层	10 层	所在层数 第 1-3 层
	规划用途	商铺	
	共用土地面积	8,363.85 平方米	
	四至	东临公益大道、南临内街、西临内街、北临迎宾大道	
产权状况	房地产权属人	广州市金豪房地产开发有限公司	
	共有情况	单独所有、全部	登记时间 2010 年 05 月 14 日
	房屋所有权取得方式	购买	土地使用权取得方式 出让
	地号	112049	图号 -
	土地使用年限	土地使用年限自 1993 年 10 月 22 日取得，使用年限 40 年	
现场勘查描述	区域因素	估价对象座落于广州市花都区新华街公益大道 27 号首层 001（含二、三层），所在楼栋东临公益大道、南临内街、西临内街、北迎宾大道。估价对象附近有雅景苑、牡丹花园、金菊花小区等居住小区；周边有世界名店城、百业商业文化中心、卓达飞星影城、建设银行等商服物业，有广州市中西医结合医院、龙益肉菜市场、人民公园等公共服务配套，附近有“花都广场”公交车站，有公交线花 22、花 23、花 26、花 7 等多车次途经，区域内居住、商业氛围较优，公共服务配套较完善，公共交通较便捷，物业所处区位位置较优。	

物业状况	实物状况	估价对象所在楼栋为“百业广场”大厦，建筑结构为钢筋混凝土结构，地上 10 层，2008 年 06 月 25 日竣工，外观保养情况较好，成新度较好，建筑面积为 16,540.97 平方米，估价对象位于 1-3 层，首层层高约 3.8 米，二层及三层层高约 3 米，为一面临公益大道、一面临迎宾大道。至价值时点，估价对象出租作商业使用，进驻商家为易初莲花购物中心。室内为中等装修，主要装修情况如下：所在楼栋外墙为条形砖、玻璃幕墙，外观成新度较高；室内地面铺设地砖，内墙为乳胶漆，天花为夹板吊顶、石膏板吊顶、涂料、乳胶漆，门为玻璃地弹门，窗为铝合金窗。
备注	-	
评估方法	收益法	
评估价值	单价（元/平方米）	人民币陆仟贰佰肆拾玖元整（¥ 6,249）
	市场价值（元）	人民币壹亿零叁佰叁拾陆万肆仟伍佰贰拾贰元整（¥ 103,364,522）

说明：

- 1、此答复书仅供银行房屋抵押贷款初审之用，正式估价结果以估价报告为准，如以本答复书作为依据发放贷款，所引起的后果，与本项目的估价人员及我司无关。
- 2、此答复书是以委托方提供的《房地产登记簿查册表》、《房地产权证》、《广州市花都区百业广场易初莲花购物中心租赁合同书》做出的，对其真实性本公司不负任何责任。
- 3、根据委托方提供的《广州市花都区百业广场易初莲花购物中心租赁合同书》，估价对象至价值时点尚剩余 11.16 年租期，租约租期较长，故本次评估需考虑租约限制对物业市场价值的影响，月租金=月保底租金+月物业管理费+月提成租金差额，其中，月提成租金差额=乙方卖场月营业额×3%-（月保底租金+月物业管理费），若乙方卖场月营业额×3%低于月保底租金+月物业管理费总额，乙方无须再向甲方支付月提成租金差额。考虑到估价对象已出租使用年限较长，周边房地产市场发展成熟，房地产市场价值较稳定，估价对象出租作超市的营业额收益呈稳步上升的趋势。故本次评估根据委托方提供的《广州易初莲花连锁超市有限公司（花都）利润表》（2014 年 01 月至 12 月）、《花都店月提成租金差额计算表》（2014 年 01 月至 12 月）确定估价对象于价值时点的出租收益，从而测算得出估价对象在考虑租约限制时的市场价值。
- 4、本初评结果未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。
- 5、评估结果取整至个位。
- 6、初评联系人梁珍、陈俊。

估价员：

梁珍

联系电话：37617401

审核：

陈俊

联系电话：37636792

深圳市世联土地房地产评估有限公司

二零一五年五月二十八日

广州易初莲花连锁超市 2014 年租金收益状况

日期	营业额 (元)	保底租金&管理费 (元)	租金差额 (元)	月租金 (元)	管理费 (元)	月租金净得 (元)
2014 年 01 月	24,415,849.37	428,328.04	304,147.44	732,475.48	107,082.01	625,393.47
2014 年 02 月	12,487,772.71	428,329.04	-53,695.86	428,329.04	107,082.01	321,247.03
2014 年 03 月	16,056,228.56	428,330.04	53,356.82	481,686.86	107,082.01	374,604.85
2014 年 04 月	14,210,721.66	428,331.04	-2,009.39	428,331.04	107,082.01	321,249.03
2014 年 05 月	17,011,980.84	428,332.04	82,027.39	510,359.43	107,082.01	403,277.42
2014 年 06 月	15,197,199.73	428,333.04	27,582.95	455,915.99	107,082.01	348,833.98
2014 年 07 月	16,680,972.74	428,334.04	72,095.14	500,429.18	107,082.01	393,347.17
2014 年 08 月	18,399,354.33	428,335.04	123,645.59	551,980.63	107,082.01	444,898.62
2014 年 09 月	15,061,248.98	428,336.04	23,501.43	451,837.47	107,082.01	344,755.46
2014 年 10 月	15,323,523.37	428,337.04	31,368.66	459,705.70	107,082.01	352,623.69
2014 年 11 月	15,541,598.90	428,338.04	37,909.93	466,247.97	107,082.01	359,165.96
2014 年 12 月	16,530,908.93	428,339.04	67,588.23	495,927.27	107,082.01	388,845.26
合计	196,917,360.12	5,140,002.48	767,518.33	5,963,226.06	1,284,984.12	4,678,241.94

附件一、物业位置图



附件二、物业照片



物业外观



商场入口



商场名称



物业内景



物业内景



物业内景



物业内景



物业内景