

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广州市天河区桃园中路 300 号 1101、1102、1103 房的房

地产市场价值评估

估价委托人：广州市黄埔区人民法院

估价方：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

估价人员：卫仲良（中国注册房地产估价师）

于冬英（中国注册房地产估价师）

报告出具日期：二〇二二年三月五日

估价报告编号：粤安城评报字[2022]总字 00292 号/FYHP(G)0001 号

目 录

第一部分 致估价委托人函	4
第二部分 估价师声明	7
第三部分 估价的假设和限制条件	8
一、 一般假设.....	8
二、 未定事项假设.....	9
三、 背离事项假设.....	9
四、 不相一致假设和依据不足假设.....	9
五、 估价报告使用限制条件.....	10
第四部分 房地产估价结果报告	10
一、 估价委托人简介.....	11
二、 估价方简介.....	11
三、 估价对象.....	11
四、 估价目的.....	14
五、 价值时点.....	14
六、 价值定义.....	14
七、 估价依据.....	14
八、 估价原则.....	15
九、 估价方法.....	16
十、 估价结果.....	18
十一、 实地查勘日期.....	18
十二、 估价作业日期.....	18
十三、 估价报告应用的有效期.....	18

十四、 估价人员（签章） 18

附 件.....19

- 1、 估价对象位置示意图；
- 2、 《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》【委托号：（2022）穗黄法司法委托35号；案号：（2021）粤0112执8495号】复印件；
- 3、 估价委托人提供的有关资料复印件；
- 4、 本评估机构企业法人营业执照及房地产评估资格证书复印件；
- 5、 中国注册房地产估价师资格证书复印件；
- 6、 现场勘查照片。

致估价委托人函

广州市黄埔区人民法院：

本评估机构接受委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委托评估的位于广州市天河区桃园中路300号1101、1102、1103房的房地产实施了实地查勘、市场调查与询证，对估价对象在2022年3月2日所表现的市场价格作出了公允反映，是次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。经过细致计算、修正厘定委托估价的广州市天河区桃园中路300号1101、1102、1103房的房地产【建筑面积296.3140平方米，详见《估价对象基本情况表》】在价值时点的正常市场评估价值为人民币22,317,700.00元（大写：人民币贰仟贰佰叁拾壹万柒仟柒佰元整），单价详见《估价结果汇总表》。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。如需核对本评估报告结果及相关信息，请致电020-38860916转128查询。

评估机构（盖章）：

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：卫仲良

中华人民共和国房地产估价机构资质备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100031

批准日期：二〇二一年六月十一日

地址：广州市天河区天寿路10号231、235室

致函日期：二〇二二年三月五日

电话：(020) 38860916（总机）、13925141082

传真：(020) 38262418

邮编：510610

估价对象基本情况表

编号	估价对象座落	物权法律文件	权属人	规划用途/ 使用现状	建筑结构及 层数/所在 楼层	建筑年 代	建筑面积 (m ²)	自用地面 积(m ²)
1	广州市天河区桃园 中路 300 号 1101 房	《广州市不动产登记查册表》 (不动产登记字号: 2013 登记 9009445)	林开健	住宅/住宅	钢混结构 11 层/第 11 层	约 2003 年	103.5111	——
2	广州市天河区桃园 中路 300 号 1102 房	《广州市不动产登记查册表》 (不动产登记字号: 2013 登记 9009461)	方李耿	住宅/住宅	钢混结构 11 层/第 11 层	约 2003 年	103.4224	——
3	广州市天河区桃园 中路 300 号 1103 房	《广州市不动产登记查册表》 (不动产登记字号: 2018 登记 9000396)	林少凤	住宅/住宅	钢混结构 11 层/第 11 层	约 2003 年	89.3805	——
合计							296.3140	

估价结果汇总表

估价委托人：广州市黄埔区人民法院

价值时点：2022年3月2日

估价机构：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

编号	估价对象座落	建筑面积 (m²)	测算结果						正常市场评估价值		估价方法
			比较法			标准价调整法			单价(元/m²)	总价(元)	
			单价(元/m²)	总价(元)	权重	单价(元/m²)	总价(元)	权重			
1	广州市天河区桃园中路300号1101房	103.5111	76,600.00	7,929,000.00	100%	——	——	——	76,600.00	7,929,000.00	比较法
2	广州市天河区桃园中路300号1102房	103.4224				75,000.00	7,756,700.00	100%	75,000.00	7,756,700.00	比较法
3	广州市天河区桃园中路300号1103房	89.3805				74,200.00	6,632,000.00	100%	74,200.00	6,632,000.00	比较法
合计		296.3140								22,317,700.00	

注：1、评估价值已取整。

2、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二二年三月五日

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，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日起实施）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于2022年3月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（包括现场拍照等），实地查勘人员：于冬英（中国注册房地产估价师）。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师（签章）：

卫仲良

注册号：4420020005

中国注册房地产估价师（签章）：

于冬英

注册号：4420120032

二〇二二年三月五日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、是次评估假使估价对象产权明晰、手续齐全。
- 2、本报告中依据的与是次估价对象有关的法律性及产权文件均由估价委托人提供，本机构未向政府及有关部门核实，故对其真实性、合法性、完整性不负任何责任。是次评估所呈报的评估范围、建筑面积及用途根据估价委托人说明按其提供的《广州市不动产登记查册表》上标示的。此外，本评估机构未对估价对象的结构进行质量检测，本次估价假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的质量问题。
- 3、本报告中的市场评估价值（即正常市场评估价值）为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准下最可能形成的客观合理价值：（1）交易双方是自愿地进行交易；（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；（3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；（4）交易双方掌握必要的市场信息；（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；（6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；（7）买卖双方交易中正常负担各自的交易费用；（8）不存在关联交易，或其他搭售行为；（9）市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、市场评估价值未考虑该估价对象截止价值时点未知悉的抵押、担保、应缴税费、债项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制，未考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。
- 5、由于估价委托人未能提供估价对象的相关欠费情况，故是次评估未考虑欠税、欠费情况对评估结果的影响，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。
- 6、由于估价委托人未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，是次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。
- 7、根据现场勘查，估价对象目前空置，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故是次评估未考虑租赁权、用益物权及占有使用权对评估结果的影响，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。

- 8、由于估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，是次评估评估结果为估价对象在价值时点交易税费按照法律法规规定正常负担下的价值。
- 9、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。
- 10、评估人员是在经办法官助理及拍卖公司相关人员的协助下进行现场勘察的，是次评估是根据其指认的房地产即为相应的估价对象的情况下估价的。
- 11、估价报告中所引用的有关行政区域状况、宏观经济数据及房地产管理部门公布的专业数据本评估机构未一一核实，故对其真实性不负任何责任。

二、未定事项假设

- 1、本次评估不存未定事项假设。

三、背离事实假设

- 1、根据估价委托人提供的资料显示截止价值时点估价对象已设定抵押权，有查封记录，根据委估价委托人要求本次评估不扣除已设定的抵押债权，不考虑查封及原有担保物权和其他法定优先受偿款情况对评估结果的影响，报告使用人在处置估价对象时应进一步了解相关情况并按实际情况处置。

四、不相一致假设和依据不足假设

- 1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。
- 2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本评估机构无关。对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，估价委托人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、估价对象的建成时间和楼龄由我司现场勘查人员参考所在路段同类房屋情况及估价委托人介绍，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造的时间有差异，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。
- 4、根据现场勘查，编号 1-3 估价对象目前打通使用，室内重新进行布局，部分墙体重新间隔，各估价对象的具体界址点不清晰，实际的权属界线以当地房地产管理部门核定为准，是次评估已考虑打通使用现状对评估结果的影响。
- 5、根据现场相关城市规划管理部门的通知，顶楼存在部分违章加建建筑。是次未考虑其

对评估结果的影响，报告使用人在处置估价对象时应向相关部门进一步了解相关情况并按实际情况处置。

五、 估价报告使用限制条件

- 1、本报告仅供估价委托人就其估价目的使用，非为法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。
- 2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
- 7、评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。
- 8、估价对象为住宅，根据 2021 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国民法典》可以设立居住权，居住权的设立会影响住宅的使用权，导致设定了居住权的房屋无法正常流通，故对于以住宅作为处置对象，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。
- 9、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二二年三月五日

房地产估价结果报告

粤安城评报字[2022]总字 00292 号/FYHP(G)0001 号

一、 估价委托人简介

名称：广州市黄埔区人民法院

二、 估价方简介

机构名称：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

住所：广州市天河区天寿路 10 号 231、235 室

统一社会信用代码：9144000070765215X3

法定代表人：卫仲良

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100031

有效期限：2024 年 6 月 11 日止

三、 估价对象

（一）估价对象基本状况

（1）估价对象名称及坐落

估价对象位于广州市天河区桃园中路 300 号美林湖畔第 17 栋第 11 层，1101、1102 房朝向为西向，望小区花园，1103 房东向，望小区外街，其所在地块东面临桃园东路，南、西、北面临小区内街、花园。地处天河区东部核心区，附近有美林天地广场、山姆会员店，石溪肉菜市场、天河区前进街道卫生中心、前进小学、前进幼儿园、第十八中学、美林湖畔瀚林幼儿园、杨桃公园、工商银行、广发银行等，公共配套设施和生活配套设施完善，商服业繁华度较好。所在区域主要由黄埔大道、中山大道、桃园东路、汇彩路等构成对外交通，附近 B19、53、218、261、495、503、517、550、903 等多路公交车途径，距地铁站“三溪”约 300 米，公共交通便利度较好。小区内绿树成荫，环境景观较好。

(2) 估价对象的现状及规模

土地基本状况：

估价对象所在地块东面临桃园东路，南、西、北面临小区内街、花园，共用面积 2100.9328 平方米，土地用途为住宅用地，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2003 年 9 月 29 日。地块形状较规则，地形平坦，地势平缓，地质较好，土壤未受过污染，地质承载力较好，稳定性较强，适宜建设住宅楼建设，土地开发程度红线内外均已“五通”（道路、排水、给水、供电、通讯），已建成住宅小区。

建筑物基本状况：

估价对象所在建筑为 1 幢钢混结构 11 层的住宅楼，外墙贴条形瓷砖，配一部电梯，二部楼梯，小区内设有地下及露天停车场，水电消防设施齐全，建筑物整体维护保养情况较好，约建于 2003 年。编号 1、2、3 估价对象建筑面积分别为 103.5111 平方米、103.4224 平方米、89.3805 平方米，层高约 2.8 米。1101、1102、1103 房目前打通使用，一个入户门，室内进行了重新布局，原来为三套独立套间，现在第 11 层共约 6 房 2 厅 2 卫 1 阳台（其中 1101 房目前为 2 房 1 卫 1 小房间 1 阳台 1 复式楼梯带阁楼及天台，客厅与 1102 房打通合并为一个客厅，阳台与 1102 房阳台合并打通，1102 房目前为 2 房 1 小房间内加建楼梯阁楼，1103 房 1 房 1 厅 1 厨房 1 卫生间与 1102 房连通），玄关处有小部分地方天花板有水渍，无法确认各估价对象的具体界址及原来室内布局，根据现场勘查，1101 房有复式楼梯，有室内楼梯通往顶层的阁楼，阁楼为坡屋顶，最高层高处约 1.8 米，带天台花园（锁住了，未进入），根据现场相关城市规划管理部门的通知，顶楼存在部分搭建。

室内地面铺抛光砖，墙面刷乳胶漆（客厅墙面瓷片到顶）、天花刷乳胶漆（客厅立体吊顶）；卫生间、厨房地面防滑地砖，内墙瓷片到顶，天花铝扣板吊顶；水电暗装，目前估价对象空置。

根据上述情况分析，估价对象目前三套打通使用，室内重新间隔，独立使用性有影响，装修成新率较高，综合成新率约 85%，分割转让时需考虑恢复间隔的影响。

(3) 估价对象的权属状况

根据估价委托人提供的编号 1 估价对象《广州市不动产登记查册表》（不动产

登记字号：2013 登记 9009445) 复印件显示：房屋座落：广州市天河区桃园中路 300 号 1101 房；权利人：林开健；占有部分：全部；不动产权证号：粤房地产权证穗字第 0950100229 号；房屋规划用途：住宅；建筑面积：103.5111 平方米；建筑结构和层数：钢混 11 层；共用土地面积：2100.93 平方米；土地用途：住宅用地；权利类型：国有建设用地使用权；已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2003 年 9 月 29 日；没有居住权登记信息，已设定抵押权；有法院查封记录；查册时间：2021 年 9 月 10 日，具体详见附件。

根据估价委托人提供的编号 2 估价对象《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2013 登记 9009461) 复印件显示：房屋座落：广州市天河区桃园中路 300 号 1102 房；权利人：方李耿；占有部分：全部；不动产权证号：粤房地产权证穗字第 0950100367 号；房屋规划用途：住宅；建筑面积：103.4224 平方米；建筑结构和层数：钢混 11 层；共用土地面积：2100.93 平方米；土地用途：住宅用地；权利类型：国有建设用地使用权；已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2003 年 9 月 29 日；没有居住权登记信息，已设定抵押权；有法院查封记录；查册时间：2021 年 9 月 10 日，具体详见附件。

根据估价委托人提供的编号 3 估价对象《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2018 登记 9000396) 复印件显示：房屋座落：广州市天河区桃园中路 300 号 1103 房；权利人：林少凤；占有部分：全部；不动产权证号：粤（2018）广州市不动产权第 02200902 号）；房屋规划用途：住宅；建筑面积：89.3805 平方米；建筑结构和层数：钢混 11 层；共用土地面积：2100.93 平方米；土地用途：住宅用地；权利类型：国有建设用地使用权；已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2003 年 9 月 29 日；没有居住权登记信息，已设定抵押权；有法院查封记录；查册时间：2021 年 9 月 10 日，具体详见附件。

综上所述，估价对象均已办理房地产权证，权属清晰。

（二）估价对象的财产范围

是次估价财产范围为估价委托人指定的位于广州市天河区桃园中路 300 号 1101、1102、1103 房的房地产【建筑面积 296.3140 平方米，详见《估价对象基本情况表》】。

该评估财产范围是根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》的建面

积确定，包括房屋与所占用的土地（含应分摊）使用权及房屋和土地上不可移动的设施设备、绿化及构筑物。不含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产权利。

四、 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、 价值时点

本项目价值时点：二〇二二年三月二日。

本项目价值时点是根据估价委托人的要求确定的，评估中所采用的价格是价值时点的有效标准。

六、 价值定义

估价中采用市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是市场上最可能形成的价格。房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。

七、 估价依据

（一）法规依据

- 1、《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七十二号，2007年8月30日起实施）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日起实施）；
- 3 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 2021年1月1日实施）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起实施）
- 5、国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

（二）估价的技术依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日起实施）；
- 4、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕73号）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号），自2018年9月1日起施行）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）估价的行为依据

- 1、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》【委托号：（2022）穗黄法司法委托35号；案号：（2021）粤0112执8495号】复印件；

（四）估价委托人提供的资料

- 1、《广州市不动产登记查册表》【详见《估价对象基本情况表》】复印件；
- 2、估价委托人提供的其他有关资料复印件。

（五）估价机构掌握的依据资料

- 1、国家及地方有关房地产的税、费规定；
- 2、国家及地方政府公布的宏观经济数据；
- 3、房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；
- 4、金融机构公布的存、贷款利率；
- 5、地方建设工程主管部门公布的工程造价信息；
- 6、本评估机构专业评估人员实地勘察（包括拍摄现场照片）所收集的区位、实体及市场资料。

八、估价原则

在评估作业中主要遵循以下技术性原则：

- （1）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是

公平合理的价值或价格。

(2) 遵循价值时点原则，评估价值应为根据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格。

(3) 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(4) 遵循替代原则，评估价值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。

(5) 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下（即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）的价值或价格。

九、 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。其适用性和技术路线见下表

估价方法	适用性	技术路线	本次评估选用与不选用理由
比较法	1、具有交易性的房地产； 2、在同一供求范围内存在着较多的类似房地产交易的房地产； 3、其他估价方法中有关参数的求取。	1、搜集交易实例； 2、选取可比实例； 3、建立价格可比基础； 4、进行交易情况修正； 5、进行市场状况调整； 6、进行房地产状况调整； 7、求取比较价格。	选用，估价对象为住宅房地产，邻近地段和区域内的类似房地产市场交易较活跃，市场上可找到与估价对象类似的交易案例。
收益法	1、有收益或有潜在收益的房地产； 2、房地产的收益和风险都能够量化。	1、搜集有关房地产收入和费用的资料； 2、估算潜在毛收入； 3、估算有效毛收入； 4、估算运营费用； 5、估算净收益； 6、选用适当的资本化率或报酬率； 7、选用适宜的收益法计算公式求出收益价格。	不选用，估价对象为住宅房地产，虽租赁市场较活跃，但租金水平远低于社会平均投资收益率，不能反映真正市场价值。
成本法	1、新近开发建造、计划开发建造或者可以假设重新开发建造的房地产； 2、既无收益又很少发生交易的公用、公益房地产； 3、有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建造的房地产； 4、单纯建筑物的估价； 5、市场不完善或狭小市场上无法	1、搜集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料； 2、估算重新购建价格； 3、估算折旧； 4、求取成本价格。	不选用，估价对象为住宅房地产，其价值大部分取决于市场供求，成本法无法反映其市场价值。

	运用比较法估价的房地产。		
假设开发法	1、具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房； 2、尚未明确规划设计条件的待开发房地产，难以采用假设开发法评估。	1、调查待开发房地产的基本情况； 2、选择最佳的开发利用方式； 3、估计开发经营期； 4、预测开发完成后的价值； 5、估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售费用、开发利润及投资者购买待开发房地产应承担的税费。	不选用，假设开发法主要用于待开发或者再开发的房地产评估。

估价人员在认真分析所掌握的资料（包括估价委托人提供的资料及现场勘查所收集的资料），进行了现场勘查，对邻近地段和区域内的类似房地产市场情况进行调查之后，根据上表的分析，故本次评估采用比较法进行评估（类似物业采用标准调整法），厘定估价对象的正常市场评估价值。

※**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。

计算公式为：

估价对象正常市场价值=可比实例市场交易价格

$$\begin{aligned} & \times \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}} \\ & \times \frac{\text{估价对象价值时点房地产指数}}{\text{可比实例市场状况房地产指数}} \\ & \times \frac{\text{估价对象房地产状况指数}}{\text{可比实例房地产状况指数}} \end{aligned}$$

注：房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况

具体的估价技术路线如下：

(1) 分析编号 1 估价对象，搜集并选取估价对象邻近地段和区域内的类似房地产市场可比实例。

(2) 对可比实例的成交价格进行适当的处理，对交易情况、市场状况、房地产状况进行适当修正。把多个可比实例的成交价格进行修正后得到的价格利用简单算数平均法求出编号 1 估价对象的比较价值。

(3) 由于估价对象只采用了比较法进行评估，根据估价人员的分析比较价值具有很好的代表性，故以比较价值厘定编号 1 估价对象的正常市场评估价值。

(4) 因编号 2-3 估价对象与编号 1 估价对象位于同一建筑物内同一楼层的打通

使用的房地产，影响其价值的各类因素大体一致，只需对其价值有影响的个别因素（包括朝向、景观、室内布局等）进行修正采用标准价调整法即可得出编号 2-3 估价对象的正常市场价值

十、 估价结果

本评估机构在充分调查、了解和现场勘察该估价对象实际情况的基础上，依据科学的程序，选用合理的估价方法，经过细致计算、修正厘定委托估价的广州市天河区桃园中路 300 号 1101、1102、1103 房的房地产【建筑面积 296.3140 平方米，详见《估价对象基本情况表》】在价值时点的正常市场评估价值为人民币 22,317,700.00 元（大写：人民币贰仟贰佰叁拾壹万柒仟柒佰元整），单价详见《估价结果汇总表》。

注：1、评估结果已取整；

2、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。

十一、 实地查勘日期

二〇二二年三月二日

十二、 估价作业日期

二〇二二年三月二日至二〇二二年三月五日。

十三、 估价报告应用的有效期

评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年（即 2022 年 3 月 5 日至 2023 年 3 月 4 日）。

十四、 估价人员（签章）

中国注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
卫仲良	4420020005		年 月 日
于冬英	4420120032		年 月 日

附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》【委托号：（2022）穗黄法司法委托 35 号；案号：（2021）粤 0112 执 8495 号】复印件；
- 3、《广州市不动产登记查册表》【详见《估价对象基本情况表》】复印件；
- 4、本评估机构企业法人营业执照及房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 5、中国注册房地产估价师资格证书复印件；
- 6、现场勘查照片。