

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：粤世房评报字[2022]第0102号

估价项目名称：广州市天河区东圃镇黄村西路62号806房房地产市场价  
值评估

估价委托人：惠州市惠城区人民法院

司法委托号：(2022)粤1302执243号

房地产估价机构：广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限  
公司

注册房地产估价师：邓颖聪（注册号：4420080006）

姚小刚（注册号：4420060009）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十日

## 致估价委托人函

惠州市惠城区人民法院：

受贵院的委托，本公司对广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房房地产进行估价，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。估价对象基本情况如下：

名称：东圃广场。

坐落：广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房。

范围：广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房房地产，包括分摊的土地使用权价值、建筑物所有权价值、附属于房屋的装饰装修工程、满足使用功能需要的水、电、消防等固定配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

规模：估价对象位于广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房，所在建筑是一栋钢筋混凝土结构 12 层住宅楼，估价对象位于第 8 层，建筑面积为 60.2116 平方米。

用途：房屋用途为住宅。

权属：权属人为余楚华。

价值时点：2022 年 7 月 5 日（实地查勘日期）。

价值类型：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。

估价方法：比较法、成本法。

评估专业人员经过实地查勘和科学测算，根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场价值标准，在认真分析估价委托人提供的资料以及实地查勘和

市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值因素进行了分析，经采用适宜的方法，结合估价经验，确定估价对象在满足估价的假设前提和限制条件下于价值时点的市场单价为**¥48,320**元/平方米(每平方米人民币**肆万捌仟叁佰贰拾**元整)(取整至十位)，市场总价为**¥2,909,420**元(人民币**贰佰玖拾万零玖仟肆佰贰拾**元整)(取整至十位)。

特别提示：

①根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2019 登记 9026099)资料复印件，显示估价对象权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为国有土地，不动产使用期限为 1999-02-03 至 2069-02-03。本次评估结果已包含了估价对象相应用途国有土地使用权出让金。如至价值时点止，尚有任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规定缴纳或从估价结果中相应扣减，并据实调整估价结果或重新估价。**特提请报告使用人注意！**

②估价委托人提供的权属证明等材料为复印件，受托人已对委托人提供的资料进行审慎检查，估价委托人应保证对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本评估报告也仅是在假设估价委托人所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的，如因估价委托人提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本评估报告自动作废。**特提请报告使用人注意风险！**

③本次估价仅对估价对象市场价值进行评估，不对其权属状况发表意见，亦未考虑其权属状况、抵押、查封等权利限制对估价结果的影响，亦未考虑估价对象可能涉及的各种拖欠费用(如管理费等)、估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。**特提请报告使用人注意！**

④估价对象现场由估价委托人相关工作人员领勘。评估专业人员已根据估价委托人提供的资料勤勉尽责对比估价对象现场，若评估专业人员受限制条件导致估价对象或范围与

实际不符，应重新估价。特提请估价报告使用者落实估价范围与实际状况一致后使用本估价报告！

⑤本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二二年七月二十日至二〇二三年七月十九日止。

请相关使用者在使用之前须对全文，特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此致

广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十日

# 目 录

致估价委托人函 .....	2
估价师声明 .....	6
估价的假设和限制条件 .....	7
估价结果报告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	16
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	19
十一、评估专业人员 .....	20
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
附    件 .....	21
一、估价对象照片；	
二、估价对象位置图；	
三、《惠州市惠城区人民法院委托书》[(2022)粤 1302 执 243 号]复印件；	
四、委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2019 登记 9026099）复印件；	
五、《勘验笔录》；	
六、房地产估价机构营业执照和估价机构备案复印件；	
七、注册房地产估价师注册证书复印件。	

## 估价师声明

我们郑重声明：

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）和“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参与本次评估的注册房地产估价师邓颖聪于2022年7月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参与本次估价的评估专业人员为：

姓名	注册号	签名	签名日期
邓颖聪	4420080006		2022年7月20日
姚小刚	4420060009		2022年7月20日

## 估价的假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 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。

(5) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算，评估专业人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

(6) 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有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，当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(7) 注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(8) 估价委托人提供的权属证明等材料为复印件，受托人已对委托人提

供的资料进行审慎检查，估价委托人应保证对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。本评估报告也仅是在假设估价委托人所提供的资料均为真实、合法且完整的情形下作出的，如因估价委托人提供的资料不真实、不合法、不完整的，则本评估报告自动作废。**特提请报告使用人注意风险！**

(9) 估价报告所称“市场价值”是指估价对象在保持规划用途并继续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该评估价格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、充分了解估价对象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公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

(10) 估价对象原产权人及关联方购买委估房地产时，可能因为财产控制权、财产占有的实际情况、使用财产的习惯和倾向以及博弈心理等因素而形成特殊的交易目的或交易方式，上述方式和目的下的特殊交易一般会引起交易价格的较大波动，而该种变化存在变动趋势和规律的不确定性，通常难以做出准确评估。**特提请报告使用人注意！**

(11) 评估专业人员已根据估价委托人提供的资料勤勉尽责对比估价对象现场，若评估专业人员受限制条件导致估价对象或范围与实际不符，应重新估价。**特提请估价报告使用人落实估价范围与实际状况一致后使用本估价报告！**

(12) 本次估价仅对估价对象市场价值进行评估，不对其权属状况发表意见，亦未考虑其权属、抵押、查封等权利限制对估价结果的影响；委托方未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。**特提请报告使用人注意！**



(13) 根据“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”，本次估价已关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响，因估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次估价采用“按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担”处理方式。**特提请报告使用人注意！**

(14) 根据“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”，本次估价已关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，委托方未书面明确前款财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，故本次估价未考虑上述财产处置费用及其对评估结果的影响。**特提请报告使用人注意！**

(15) 根据“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”，本次估价已关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，委托方未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。**特提请报告使用人注意！**

## **2、未定事项假设**

无未定事项假设。

## **3、背离事实假设**

根据委托人提供的资料显示，估价对象存在抵押登记，抵押权人为华夏银行股份有限公司广州分行，已查封。根据“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）”，本次估价未考虑抵押、查封等权利限制对估价结果的影响。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

估价对象建成时间及楼龄是根据网络公开资料及市场调查资料并结合估价经验综合判断得出，受客观条件限制，可能与实际楼龄有差异，实际楼龄应以房管部门核实为准。**特提请报告使用人注意！**

#### 6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若估价报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(4) 我公司名称于 2019 年 11 月 22 日经工商部门批准备案登记由原来“广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司”变更为“广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司”，《委托书》中“广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司”为我公司变更前名称。**特提请报告使用人注意！**

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：惠州市惠城区人民法院

承办人：黄志平 联系电话：0752-7822162

联系人：黄志平 联系电话：0752-7822162

地址：惠州市惠城区河南岸苏屋墩路12号

### 二、房地产估价机构

估价机构：广东世纪人房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

住 所：广东省广州市天河区黄埔大道中311号自编2-12-1房

法定代表人：姚小刚

备案等级：壹级

统一社会信用代码：9144000072246347X5

证书编号：粤房估备字壹0100015

有效期：至2024年10月08日

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为广州市天河区东圃镇黄村西路62号806房房地产，包括分摊的土地使用权价值、建筑物所有权价值、附属于房屋的装饰装修工程、满足使用功能需要的水、电、消防等固定配套设施价值，不包含动产、债权债务、

特许经营权等其他财产价值。

## 2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2019 登记 9026099）资料复印件及评估专业人员实地查勘。估价对象基本状况如下：

名称：	估价对象所在小区名称为“东圃广场”。
坐落：	广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房。
规模：	估价对象位于广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房，所在建筑为一栋钢筋混凝土结构 12 层电梯楼，估价对象位于第 8 层，建筑面积为 60.2116 平方米。
用途：	房屋用途为住宅。
权属：	权属人为余楚华。

## 3、土地基本状况

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2019 登记 9026099）资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象土地坐落于广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号，宗地面积：28700 平方米，土地使用面积/（共）用地面积为 0 平方米/2249.82 平方米，幢占地面积/建基面积为 2209.14 平方米/2241.9 平方米，土地用途为商住楼、办公楼酒店、写字楼。

四至：	估价对象四至为东至大观南路、南至巷道、西至黄村西路，北至黄村西路。
土地使用期限：	不动产使用期限为 1999-02-03 至 2069-02-03，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 46.58 年。
形状	土地形状较规则。
开发程度：	“六通一平”（宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯、通气），宗地内建有估价对象所在建筑物等。

## 4、建筑物基本情况

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：

2019 登记 9026099) 资料复印件及评估专业人员实地查勘, 建筑物基本情况如下:

建成时间:	约为 2000 年。
建筑结构:	估价对象所在建筑为钢筋混凝土结构。
设施设备:	电梯、水电、消防等设施设备齐全。
装饰装修:	估价对象所在建筑外墙为条形砖; 室内装修: 厅、房间地面铺地砖, 内墙及天花为乳胶漆; 厨卫地面铺防滑砖, 内墙贴瓷片到顶, 天花扣板吊顶; 入户安装铁门、内木门, 安装铝合金窗。
维护状况:	维护状况一般。

## 五、价值时点

二〇二二年七月五日(根据本次评估目的, 以实地查勘之日为价值时点)。

## 六、价值类型

本估价报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下, 于价值时点 2022 年 7 月 5 日的房地产市场价格。

1、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。

2、本估价报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1、独立、客观、公正原则

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, 即要求评估价值对各方评估利害关系人均是公平合理。所谓“独立”, 是要求评估师和评估机构与估价委托人及估价利害人没有利害关系, 在估价中不受包括委托人在

内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行评估。所谓“客观”，是要求估价师和估价机构在评估中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物本来的面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”，是要求估价师和估价机构在评估中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次评估受惠州市惠城区人民法院委托，对估价对象房地产市场价格价值进行估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次参与评估的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，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，依据自己的专业知识、实践经验和职业道德进行评估，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见，参与评估的注册房地产估价师和估价机构在评估中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

## 2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、建设用地使用权出让招标文件、建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。房地产之所以要遵循

合法原则，是因为房地产状况不同，特别是实物状况、区位状况相同的房地产，如果权益状况不同，评估价值会有所不同。

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2019 登记 9026099）资料复印件及估价人员实地查勘，估价对象房屋用途为住宅。相关假设均为依法判定作出，故本次估价遵循了合法原则。

### 3、价值时点原则

价值时点原则是指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。

本次估价结果是估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 7 月 5 日的房地产市场价格，遵循了价值时点原则。

### 4、替代原则

替代原则是指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。

本次估价中，比较法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；成本法中运用基准地价修正法求取土地取得费、成本法求取建筑物重置成本，上述方法遵循了替代原则。

### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指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。所谓最高最佳利用是指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。

估价对象位于广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房, 区位繁华度较好, 公共配套设施完善度较完善, 道路通达度较高, 区位状况有利于其作为住宅使用。根据估价对象现状及估价委托人提供的资料, 估价对象在满足合法原则的前提下, 按规划用途为最高最佳使用。估价专业人员在此前提下进行评估测算, 遵循了最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

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 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

②《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

③《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

④《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, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);

⑤《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 24 号, 自 2015 年 4 月 24 日起施行);

⑥《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号, 2020 年 11 月 29 日修订)

⑦《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 743 号, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

⑧《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, 自 2011 年 9 月 7 日起施行);

⑨《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273



号,2018年12月10日印发)；

⑩《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行)。

## 2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015,自2015年12月1日起施行)；

②《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,自2014年2月1日起施行)；

③关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号,自2021年9月1日起施行)。

## 3、估价委托人提供的估价所需资料

①《惠州市惠城区人民法院委托书》[(2022)粤1302执243号]；

②估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:2019登记9026099)资料复印件。

## 4、房地产估价机构、评估专业人员掌握和搜集的估价所需资料

①《广州市规划和自然资源局关于公布广州市2021年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》(自2022年6月1日起实施)；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易、类似建筑物的建设成本等数据资料；

③评估专业人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语

标准》（GB/T50899-2013），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估专业人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、成本法对广州市天河区东圃镇黄村西路 62 号 806 房房地产进行估价。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	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。	本次估价对象用途为住宅，虽然所在区域同类物业出租案例较多，但收益模式及相关参数难以确定（全寿命模式报酬率提取难度大且准确率低、持有加转售模式最佳持有期及转售价格确定过程主观性较大），收益法测算结果不能准确反映估价对象的市场价值，故本次不宜采用收益法进行评估。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象所在区域各项成本数据较易取得，故选取成本法对估价对象进行评估。	选取

①比较法即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。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

②成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

## 十、估价结果

### 1、估价结果

评估专业人员经过实地查勘和科学测算，根据估价目的，遵循估价原则，采用公开市场价值标准，在认真分析估价委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值因素进行了分析，经采用适宜的方法，结合估价经验，确定估价对象在满足估价的假设前提和限制条件下于价值时点的市场单价为**¥48,320**元/平方米(每平方米人民币肆万捌仟叁佰贰拾元整)(取整至十位)，市场总价为**¥2,909,420**元(人民币贰佰玖拾万零玖仟肆佰贰拾元整)(取整至十位)。

### 2、估价结果内涵

①根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:2019 登记 9026099)资料复印件，显示估价对象权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为国有土地。不动产使用期限为1999-02-03至2069-02-03。本次评估结果已包含了估价对象相应用途国有土地使用权出让金。如至价值时点止，尚有任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规

定缴纳或从估价结果中相应扣减，并据实调整估价结果或重新估价。

②本估价报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 7 月 5 日的房地产市场价格，估价结果包括土地使用权价值、建筑物所有权价值、附属于房屋的装饰装修工程、满足使用功能需要的水、电、消防等固定配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

### 十一、评估专业人员

参与本次估价的评估专业人员为：

姓名	注册号	签名	签名日期
邓颖聪	4420080006		2022 年 7 月 20 日
姚小刚	4420060009		2022 年 7 月 20 日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年七月五日

### 十三、估价作业期

二〇二二年七月五日～二〇二二年七月二十日

## 附 件

- 一、估价对象照片；
- 二、估价对象位置图；
- 三、《广东省惠州市惠城区人民法院司法评估委托书》[(2022)粤 1302 执 243 号]复印件；
- 四、估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2019 登记 9026099）复印件；
- 五、《勘验笔录》；
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

