



房地产估价报告

估价报告编号：粤穗公评(估)字(2021) 202130073 号

估价项目名称：为委托方处理案件所涉及的房地产提供价值参考依据评估位于广东省茂名市双山六路88号大院1-11号-1层A02等71个车位的房地产市场价值

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

注册房地产估价师：周梦婷（注册号 4420210356）

温家骏（注册号 4420190044）

估价报告出具日期：2021年8月13日



致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

受贵院委托，我司对位于广东省茂名市双山六路 88 号大院 1-11 号-1 层 A02 等 71 个车位的房地产进行了评估。我司遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，经过周密细致的评估，确定估价对象估价情况如下：

估价目的：为委托方处理案件所涉及的房地产提供价值参考依据。

估价对象：

名称	估价对象所在小区为博汇新城		
坐落	估价对象坐落于广东省茂名市双山六路 88 号大院 1-11 号-1 层 A02 等 71 个车位		
范围或规模	建筑面积合计为 3,590.83 平方米		
用途	均为车库/车位	权属人	均为茂名市博汇投资有限公司

价值时点：2021 年 8 月 5 日。

价值类型：市场价值。市场价值，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。

估价结果：估价对象于价值时点的市场价值为 ¥14,071,900 元，大写为 人民币壹仟肆佰零柒万壹仟玖佰元整，参考单价详见《房地产估价结果明细表》。

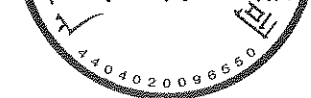
特别提示：详细过程及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

法定代表人：



广东公评房地产与土地估价有限公司

2021 年 8 月 13 日



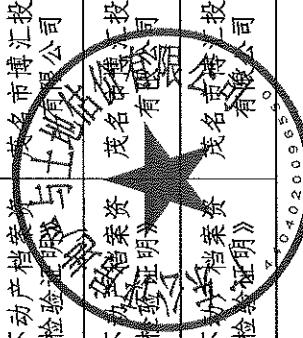


房地产估价结果明细表

价值时点: 2021年8月5日

估价机构: 广东公评房地产与土地估价有限公司

编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (m ²)	市场价值 (元/个)
1	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层A20号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	69.87	231400
2	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层A21号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.92	231400
3	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层A35号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.73	178000
4	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层D03A号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	36.59	195800
5	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层D02号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	35.58	195800
6	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层B29号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	36.81	195800
7	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层A18号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	75.53	254500
8	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层A13号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	34.51	176200
9	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层E22号车位	《不动产权属资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	38.66	178000





编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (m ²)	市场价值 (元/个)
10	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层E23号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.87	178000
11	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层E31号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.45	231400
12	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层E32号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.45	231400
13	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层F01号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	78.58	231400
14	茂名市双山六路88号大院 1-11号-1层H03号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	72.96	254500
15	茂名市双山六路88号大院 1-11号-1层H03A号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	72.96	254500
16	茂名市双山六路88号大院 1-11号-1层F28号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	72.79	254500
17	茂名市双山六路88号大院 1-11号-1层F27号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	33.36	176200
18	茂名市双山六路88号大院 1-11号-1层F13号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	34.21	176200
19	茂名市双山六路88号大院 1-11号-1层D10号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	33.81	176200
20	茂名市双山六路88号大院 1-11号-1层E06号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	36.18	195800



编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (㎡)	市场价值 (元/个)
21	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层E20号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	36.03	195800
22	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层D09号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	32.2	176200
23	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层C31号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	73.03	231400
24	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层D16号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	31.35	124600
25	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层H23号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	72.57	254500
26	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层H69号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.04	178000
27	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层H65号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.2	178000
28	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层H58号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	34.89	178000
29	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层H57号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	33.97	160200
30	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层H56号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.51	178000
31	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层H55号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.51	178000



编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (㎡)	市场价值 (元/个)
32	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层F09号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.45	231400
33	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H53号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.66	178000
34	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H52号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	32.45	160200
35	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H50号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	32.76	160200
36	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H46号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.04	178000
37	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H23号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	32.76	160200
38	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层F07号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	74.83	231400
39	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层F08号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	77.95	231400
40	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层B03A号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.38	231400
41	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层B22号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	72.72	231400
42	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H53A号车位	《不动产权档案资 料检验证明》	茂名市博汇投资 有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.19	178000



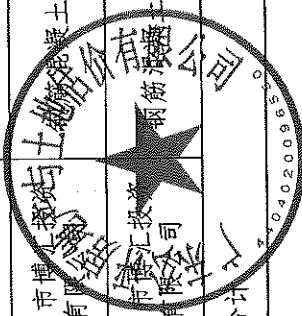
编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (m^2)	市场价值 (元/个)
43	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层D10号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	34.45	178000
44	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层A18号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.38	231400
45	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层A03号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	69.36	208300
46	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H33号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	72.96	231400
47	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层C22号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	33.58	160200
48	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层C23号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	74.68	231400
49	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层D17号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.66	178000
50	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层E01号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	38.05	178000
51	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层E03A号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.19	178000
52	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层E11号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.45	231400
53	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层E12号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	75.45	231400



编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (㎡)	市场价值 (元/个)
54	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层B13号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	76.08	231400
55	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层B13A号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	76.08	231400
56	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H16号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	31.84	160200
57	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H18号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	34.85	178000
58	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H17号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	34.85	178000
59	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H19号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.19	178000
60	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H20号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.66	178000
61	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层F10号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	71.71	231400
62	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层F11号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	77.95	231400
63	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H03A号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.55	178000
64	茂名市双山六路88号大院 1-11号-2层H13A号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	31.84	142400



编号	估价对象座落	权属证明文件	权属人	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (m ²)	市场价值 (元/个)
65	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层H15号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	32.89	160200
66	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层C09号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	39.84	178000
67	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层A19号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	74.75	231400
68	茂名市双山六路88号大院1-11号-1层A02号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-1	车库/车位	66.1	229100
69	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层B15号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	37.26	178000
70	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层D08号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	35.71	178000
71	茂名市双山六路88号大院1-11号-2层D15号车位	《不动产权档案资料检验证明》	茂名市博汇投资有限公司	钢筋混凝土	-2	车库/车位	33.16	160200
合计							3590.83	14071900





目录

一、估价师声明.....	11
二、估价的假设和限制条件.....	12
三、房地产估价结果报告.....	14
(一) 估价委托人.....	14
(二) 估价机构.....	14
(三) 估价目的.....	14
(四) 估价对象.....	14
(五) 价值时点.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业日期.....	19
四、附件.....	20
(一) 估价对象实地查勘照片.....	20
(二) 估价对象位置示意图.....	20
(三) 其他.....	20



一、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的；

5、注册房地产估价师已于2021年8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、未经本估价机构的书面同意，估价报告的内容及附件不得发表于任何公开媒体上或提供给委托人及报告审查部门以外的任何单位及个人；

8、本估价报告的解释权归广东公评房地产与土地估价有限公司。

中国注册房地产估价师：

姓名	签名	注册号
周梦婷		房地产估价师（4420210356）
温家骏		房地产估价师（4420190044）



二、估价的假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料取自委托方提供的《不动产档案资料检验证明》复印件，估价人员进行了检查，但未向政府有关部门核实，本次估价基于委托方提供资料合法、真实、准确和完整的合理假定；

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，对其使用的安全性进行了合理假定；

---2、未定事项假设：根据《不动产档案资料检验证明》记载，估价对象土地权利性质为出让，但未注明土地使用年限，本次评估假设估价对象所占土地已办理土地有偿使用手续；

3、背离事实假设：根据《不动产档案资料检验证明》记载，估价对象均被查封。本次估价是为委托方处理案件所涉及的房地产提供价值参考依据，上述的查封行为将随案件处理而消失，故本次评估假设估价对象不存在查封他项权。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：委托方未能提供估价对象的租赁资料，估价人员未知悉该物业的租赁情况，本次评估未考虑租赁或租约影响，即委估房地产于价值时点可交吉，评估价值为无租约限制价值。

6、估价报告应用的限制条件：

(1) 本报告仅为委托方处理案件所涉及的房地产提供价值参考依据，不作其他用途；

(2) 本报告的估价结果中市场价值基于房地产市场按正常的趋势发展，未考虑与估价对象有关的应缴税费或法律纠纷等因素的影响；也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素；

(3) 本报告估价结果为价值时点下的评估价格，估价报告使用期限自



估价报告出具之日起一年，随着时间、估价目的、估价的假设和限制条件及估价对象状况和房地产市场状况的部分或全部发生变化，本报告将失去效力，估价结果应作相应的调整甚至重估；

(4) 本报告估价结果为估价范围内的估价结果，受“估价的假设和限制条件”制约，敬请估价报告的使用者详细阅读报告内容，并合理使用评估价值。



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：广州市天河区人民法院；
住所：广州市天河区东圃明镜路1号。

(二) 估价机构

机构名称：广东公评房地产与土地估价有限公司；
法定代表人：黄廉锋；
住所电话：珠海：珠海市吉大九洲大道中2089号珠海温莎大厦第17层整层八个单元（01、02、03、04、05、06、07、08单元房间），0756-3230788；
广州：大南路2号合润广场11层1101，020-83720551；
佛山：南海大道北16号联华大厦1102办公室，0757-83216739。

备案等级：壹级；
证书编号：粤房估备字壹0300001号；
有效期限：至2024年02月02日止。

(三) 估价目的

为委托方处理案件所涉及的房地产提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象的财产范围：

本次估价范围为位于广东省茂名市双山六路88号大院1-11号-1层A02等71个车位的房地产，建筑面积合计为3,590.83平方米，包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备。不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

2、估价对象基本状况

登记情况	估价对象均已办理不动产登记。
名称、坐落	估价对象坐落于广东省茂名市双山六路88号大院1-11号，所在小区为博汇新城。



规模、面积	建筑面积合计为 3,590.83 平方米
用途	车库/车位
权属人	茂名市博汇投资有限公司
其他	根据委托方提供的《不动产档案资料检验证明》可知。估价对象均有查封无抵押，无异议无预告记录。

3、土地基本状况

土地性质及四至、形状	估价对象所在宗地为国有出让土地，东临愉园一巷，南临市政规划道路，西临高凉南路，北临双山六路；形状规则。
土地共用面积	根据委托方提供的资料，估价对象土地共用面积未见记载。
土地使用期限	根据委托方提供的资料，估价对象土地使用年限未见记载。
开发程度	红线内外五通（通给水、通排水、通电、通讯、通路），红线内土地平整，地面水泥硬化、绿化，宗地内已经开发建设。

4、建筑物基本状况

建成时间、新旧程度	建成时间约为2011年，新旧程度较新。
建筑结构及层数	建筑结构为钢混结构，层数资料上未见记载。
设施设备	水电、消防等设施齐备齐全。
装饰装修	外墙为外墙砖；室内主要装修装饰为：地面地坪漆，内墙乳胶漆，天花乳胶漆。
所在楼层	分别位于-1、-2层，详见《房地产估价结果明细表》。
空间布局、方位	空间布局较好。
使用及维护状况	于价值时点，估价对象房屋维护状况一般。

5、估价对象区位状况

1) 位置状况

坐落、方位、距离	估价对象坐落于广东省茂名市双山六路88号大院1-11号，所在小区为博汇新城，位于双山六路南面，高凉南路东面，距离茂名市人民政府月2公里。
----------	--

2) 交通状况

道路状况	临近道路有双山六路、高凉南路等，其道路通达性较好。
出入交通	附近有“乙烯一区东”、“双山六路西”等公交车站，有18路、8路等公交车途经，公共交通便捷程度较好。
交通管制	无特殊交通管制。
停车方便程度	停车条件较好。

3) 环境状况



自然环境	绿化率较好，环境较好。
人文环境	人文环境较好。
景观	无特殊景观。

4) 外部配套设施状况

基础设施	五通。
公共服务设施	周边有茂名石化医院、茂名市愉园中学、愉园小学、南香公园、中国邮政储蓄银行(双山五路支行)、电白区新塘仔卫生室、茂名市乙烯小学等，生活配套设施完善，周边有明苑、文明二区住宅小区、华夏世纪花园、康乐花园、富丽苑等住宅小区，居住氛围良好。

(五) 价值时点

本次评估以实地勘察现场之日作为价值时点，即价值时点为 2021 年 8 月 5 日。

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值，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) 估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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都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、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；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。

4、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日期的价值或价格的原则。



5、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。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

（4）《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2、估价标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日起实施）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（2014 年 12 月 1 日起实施）；

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日起实施）。

3、估价委托人提供的资料

（1）《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》【司法委托号：（2021）粤 0106 房评字第 00332 号】；

（2）《不动产档案资料检验证明》；



(3) 其它估价所需资料。

4、估价机构或估价师掌握和搜集的资料

- (1) 现场勘查记录;
- (2) 行业相关系数;
- (3) 照片;
- (4) 其它资料。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的具体情况，估价方法的选用如下表：

估价方法	估价方法适用条件	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法	估价对象所在区域有较多可比实例，可采用比较法进行测算	选用
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法	估价对象类似房地产虽然也有经济收益，但类似物业收益无法客观反映其市场价值，评估精度较差，故不宜采用收益法进行测算	不选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法	估价对象土地取得成本难以测算，难以采用成本法进行测算	不选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法	估价对象为已开发房地产，不具备开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行测算	不选用

2、估价方法的名称、定义及简要内容

◇采用比较法进行估价

比较法是指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。

比较法估价基本公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数=可比实例价格×(100/交易情况指数)×(市场状况指数/100)×(100/房地产状况指数)。



3、综合分析求取房地产价值。

(十) 估价结果

经测算，确定估价对象（建筑面积合计为 3,590.83 平方米）于 2021 年 8 月 5 日的市场价值为 ¥14,071,900 元，大写为 人民币壹仟肆佰零柒万壹仟玖佰元整，参考单价详见《房地产估价结果明细表》。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周梦婷	房地产估价师 (4420210356)		2021年8月13日
温家骏	房地产估价师 (4420190044)		2021年8月13日

(十二) 实地查勘期

2021 年 8 月 5 日。

(十三) 估价作业日期

2021 年 8 月 5 日至 2021 年 8 月 13 日。



四、附件

(一) 估价对象实地查勘照片

(二) 估价对象位置示意图

(三) 其他 (以下均为复印件)

- 1、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》【司法委托号：(2021)粤0106房评字第00332号】；
- 2、《不动产档案资料检验证明》；
- 3、估价机构营业执照、房地产估价机构备案证书复印件；
- 4、注册房地产估价师估价资格证书复印件。