

房地产估价报告

估价项目名称：（2018）粤 1302 执恢 11 号案件所涉及的惠州市东江物业开发有限公司位于惠州市惠城区麦地东路 1 号东江明珠花园 3-10 栋 59 个地下车位的房地产市场价值评估

估价委托人：惠州市惠城区人民法院

房地产估价机构：惠州市翰华资产与土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：肖小青（注册号：4420110008）

曾春秀（注册号：4420170048）

估价报告编号：翰华房估字[2018]第 1808251 号

估价报告出具日期：2019 年 3 月 4 日

致估价委托人函

惠州市惠城区人民法院：

受贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对由惠州市东江物业开发有限公司拥有产权的、位于惠州市惠城区麦地东路1号东江明珠花园3-10栋59个地下车位的房地产市场价格进行评估，估价对象规划用途为车位，尚未办理房产登记手续，价值时点为2018年8月29日，估价目的是为委托方进行司法鉴定提供房地产价值参考依据。

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的估价方法（比较法和收益法），在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币7670000元，大写人民币柒佰陆拾柒万元整，估价结果详细情况见《估价结果明细表》。

需特殊说明的事项：根据估价人员现场勘查及委托方提供的《情况说明》，估价对象所在的地下停车场于2013年进行翻新，工程进行到一半，由于上百名业主上访，致使翻新工程被迫中止，估价对象中有部分车位至今尚未划线标示，但该部分车位还在原固定位置。又依据委托方提供的《关于“东江明珠花园”3-10栋地下室B1层77个停车位产权办证问题的复函》（惠市房函[2014]92号），估价对象所在的地下室B1层已于2007年12月办理了《建设工程规划验收合格证》，属于开发企业专用，尚未办理初始登记，送全资料可确权办证。

表 1、《估价结果明细表》

权属人		惠州市东江物业开发有限公司			
坐落		惠州市惠城区麦地东路 1 号东江明珠花园 3-10 栋地下室			
房产面积测绘成果报告书 (实测)		惠房测字：1601201000031			
项目	序号	用途	预测面积 (M ²)	实测面积 (M ²)	评估值(元)
1	044 号车位	车位	24.52	24.23	130,000
2	045 号车位	车位	26.97	26.66	130,000
3	046 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
4	047 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
5	048 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
6	049 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
7	050 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
8	051 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
9	052 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
10	053 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
11	054 号车位	车位	27.29	26.97	130,000
12	055 号车位	车位	26.97	26.66	130,000
13	056 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
14	057 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
15	058 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
16	059 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
17	060 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
18	061 号车位	车位	27.29	26.97	130,000
19	062 号车位	车位	27.29	26.97	130,000
20	063 号车位	车位	27.29	26.97	130,000
21	080 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
22	081 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
23	082 号车位	车位	29.43	29.08	130,000
24	084 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
25	086 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
26	089 号车位	车位	28.2	27.87	130,000
27	090 号车位	车位	28.2	27.87	130,000
28	091 号车位	车位	28.2	27.87	130,000
29	096 号车位	车位	26.97	26.66	130,000
30	097 号车位	车位	26.97	26.66	130,000
31	098 号车位	车位	26.97	26.66	130,000
32	099 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
33	100 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
34	101 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
35	102 号车位	车位	30.65	30.29	130,000

36	103 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
37	104 号车位	车位	28.2	27.87	130,000
38	105 号车位	车位	28.2	27.87	130,000
39	106 号车位	车位	28.2	27.87	130,000
40	107 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
41	109 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
42	110 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
43	111 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
44	112 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
45	254 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
46	255 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
47	256 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
48	258 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
49	271 号车位	车位	28.2	27.87	130,000
50	285 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
51	289 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
52	292 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
53	293 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
54	294 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
55	295 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
56	316 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
57	317 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
58	318 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
59	335 号车位	车位	30.65	30.29	130,000
合计			1738.59	1718.16	7,670,000

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

惠州市翰华资产与土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2019 年 3 月 4 日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	3
(六) 估价报告使用限制	4
三、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
四、 附件	
1、 估价对象位置图	
2、 估价对象现状照片	
3、 惠城区法院司法鉴定委托书	
4、 《东江明珠花园的 3-10 栋 59 个地下车位清单》	
5、 《关于“东江明珠花园” 3-10 栋地下室 B1 层 77 个停车位产 权办证问题的复函》(惠市房函[2014]92 号)	
6、 房产面积测绘成果报告书(实测)(惠房测字: 1601201000031)	
7、 《情况说明》	
8、 房地产估价机构营业执照复印件	
9、 房地产估价机构备案证书复印件	
10、 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

二、估价假设和限制条件

（一）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、根据估价委托人提供估价对象的产权相关资料，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、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、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 6、根据本次估价目的，本次估价以估价对象没有他项权利、担保、查封等限制为假设前提。

（二）未定事项假设

1、本报告出具的价格包含了房屋所分摊的土地使用权价值。若至价值时点止，产权人尚有有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为委托方进行司法鉴定提供房地产价值参考依据，估价对象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。

2、估价结果未考虑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。

3、根据估价人员调查了解到，估价对象至价值时点已被查封，基于本次估价目的是为委托人进行司法鉴定提供房地产价值参考，本次估价结果没有考虑查封等限制条件对估价对象市场价值的影响，设定估价对象不存在他项权利和查封等限制，提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查获知，估价对象的用途、权利人、名称及地址之间不存在不一致，本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、根据估价人员现场勘查及委托方提供的《情况说明》，估价对象所在的地下停车场于 2013 年进行翻新，工程进行到一半，由于上百名业主上访，致使翻新工程被迫中止，估价对象中有部分车位至今尚未划线标示，但该部分车位还在原固定位置。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于估价委托人为委托方进行司法鉴定提供房地产价值参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、案件相关部门和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分内容不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由惠州市翰华资产与土地房地产评估有限公司负责解释。

5、本报告中的《估价技术报告》仅供本公司存档使用。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、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

联系人：邱大琼

联系电话：0752-2566393

(二) 房地产估价机构

机构名称：惠州市翰华资产与土地房地产评估有限公司

住所：惠州市江北文华一路2号大隆大厦二期9层06、07号

法定代表人：肖小青

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字贰0800005

房地产估价机构备案证书有效期限：2020年12月13日止

土地评估机构备案与信用等级：一级

土地评估机构备案与信用等级证书编号：A201944044

土地评估机构备案与信用等级证书有效期：2019年12月31日

发证日期：2018年12月14日

发证单位：广东省不动产登记与估价专业人员协会

联系人：曾春秀

电话：0752-2620629、0752-2620630

(三) 估价目的

为委托方进行司法鉴定提供房地产价值参考依据。

(四) 估价对象

(1) 估价对象权益状况

估价对象权属人为惠州市东江物业开发有限公司，《房产面积测绘成果报告书（实测）》为惠房测字：1601201000031，至价值时点，估价对象尚未办理房产登记手续。

依据委托方提供的《关于“东江明珠花园”3-10栋地下室B1层77个停车位产权办证问题的复函》（惠市房函[2014]92号），估价对象所在的地下室B1层已于2007年12月办理了《建设工程规划验收合格证》，属于开发企业专用，尚未办理初始登记，送全资料可确权办证。

根据估价人员调查了解到，估价对象至价值时点已被查封，基于本次估价目的是为委托人进行司法鉴定提供房地产价值参考，本次估价结果没有考虑查封等限制条件对估价对象市场价值的影响，设定估价对象不存在他项权利和查封等限制，提醒报告使用者注意。

(2) 估价对象实物状况

表 2、估价对象实物状况表

实物状况	建筑面积 (m ²)	见《估价结果明细表》	装饰装修详	外墙	喷漆
	套内建筑面积 (m ²)	—		内墙	刷乳胶漆
	建筑物结构	钢筋混凝土		天花	—
	竣工日期	2010年		地面	刷地坪漆

	户型结构	——		细 情 况	门窗	——	
	维护保养情况	较好			卫生间	——	
	通风采光	较好			厨房	——	
	设施设备	是否有电梯	是		阳台	——	
		是否通燃气	是		水、电	——	

根据估价人员现场勘查及委托方提供的《情况说明》，估价对象所在的地下停车场于 2013 年进行翻新，工程进行到一半，由于上百名业主上访，致使翻新工程被迫中止，估价对象中有部分车位至今尚未划线标示，但该部分车位还在原固定位置，提醒报告使用者注意。

(3) 估价对象区位状况

表 3、估价对象区位状况表

区 位 状 况	区域位置	地理位置	惠州市惠城区麦地东路1号东江明珠花园3-10栋59个地下车位
		所在楼层	位于B1层
		建筑物朝向	——
	外部配套设施	基础设施	道路、给水、排水、电力、通信等设施具备
		公共服务设施	区域内有惠州市麦地小学、惠州市第五中学、红苹果幼儿园、惠城区红十字会医院、惠州市公安局麦地派出所、平安银行、广东发展银行、港惠新天地等，公共服务设施完善
	交通条件	道路状况	区域有麦地东路、花边南路、麦地南路等，道路通达度高
		交通便捷程度	附近有2路、30路、36路等公交线路，距离公交车站（麦地小学站）约400米，交通便捷程度较高
		交通管制	无交通管制
		停车方便程度	小区有地下停车场，停车方便程度高
	周边环境和景观	居住氛围	周边有泰豪广场、泰豪绿湖新、麦兴新苑等小区，居住氛围较高
		自然环境	区域内无大气、噪声、水及固体废物等污染，小区内绿化率较高，周边自然环境一般
		人文环境	区域内主要为普通住宅区，治安状况较好
		景观	区域内无特殊景观
	备注	无	

（五）价值时点

此次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为 2018 年 8 月 29 日。

（六）价值类型

本次评估价值类型为估价对象的市场价值。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。

（七）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均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、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。

4、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。

5、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

① 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日）；

② 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令，2004 年 8 月 28 日）；

③ 《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 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007 年 8 月 30 日施行，根据 2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

④、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）（2009 年 11 月 20 日起施行）。

⑤ 《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，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2、技术标准、规程、规范

① 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

② 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

③ 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

3、估价委托人提供的估价对象有关资料

① 《东江明珠花园的 3-10 栋 59 个地下车位清单》复印件;

② 《惠城区法院司法鉴定委托书》((2018)惠城法技鉴字第 580 号)复印件;

③ 《房产面积测绘成果报告书(实测)》(惠房测字:1601201000031)复印件;

④ 《关于“东江明珠花园”3-10 栋地下室 B1 层 77 个停车位产权办证问题的复函》(惠市房函[2014]92 号)复印件;

⑤ 《情况说明》复印件;

⑥ 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

① 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

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等数据资料。

(九) 估价方法

依据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次评估针对估价对象的具体特点，估价人员综合分析后决定采取比较法和收益法对估价对象的价值进行评估，理由如下：

1、选取比较法：依据本公司收集的近期房地产数据资料和估价人员的实地调查，估价对象规划用途为车位，同一区域有充足的可比交易案例，《房地产估价规范》规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要的估价方法，所以本次估价采用比较法进行评估。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，根据期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：估价对象房地产价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

2、选取收益法：依据估价委托人提供的资料获知，估价对象的规划用途为车位，可以用于出租，具有收益性。《房地产估价规范》规定：对具有收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，所以本次估价采用收益法进行评估。收益法，是指预测估价对象的未来收益，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。

$$\text{计算公式： } V = a/(r-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+r)]^n\}$$

式中：

V——房地产价值

a——年净收益

r——报酬率

g——净收益逐年递增比率

n——可收益年限

（十）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，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 29 日的市场价值为 7670000 元，大写人民币柒佰陆拾柒万元整，估价结果详细情况见《估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师签名如下：

姓名	注册号	签名	日期
肖小青	4420110008		2019 年 3 月 4 日
曾春秀	4420170048		2019 年 3 月 4 日

（十二）实地查勘期

2018 年 8 月 29 日至 2018 年 8 月 29 日

（十三）估价作业期

2018 年 8 月 29 日至 2019 年 3 月 4 日