



房地产估价报告

估价项目名称：黄小纲位于中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地
下车库 N006 号车位之车位市场价值评估

估价委托人：中山市第一人民法院

房地产估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：胡何男(注册号：4420180053)

蒙劲松(注册号：4420110120)

估价报告出具日期：二〇一九年十月九日

法院案号：(2019) 粤 2071 执恢 524 号

估价报告编号：

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质

地址：广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

电话：0757-22336310、22336311 网址：<http://www.gxdpg.com>

传真：0757-22336314

电子邮箱：xdpg88@126.com

致估价委托人函

中山市第一人民法院：

本估价机构接受贵方的委托，对黄小纲所有，坐落于中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位（包含房屋所有权及其土地使用权）的市场价值进行了评估，为协助贵方处置估价对象提供市场价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，采用比较法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 8 日的市场价值为：人民币壹拾捌万伍仟元整（小写：¥185,000 元，评估价值精确至佰位），详见下表：

房地产评估明细表

备案合同号	估价对象	权属人	土地用途	房屋用途	土地使用权性质	房屋结构/层数	所在楼层	共有情况	土地使用权分摊面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产价值 (万元)	土地使用权终止日期
HTN2012045220	中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位	黄小纲	城镇住宅用地	其他	出让	钢筋混凝土结构 25 层	2(实地勘察为地下一层)	单独所有	3.89	24.50	18.50	2073 年 8 月 2 日

转让方税费核算明细表

应纳税费	金额 (元)	备注
增值税	750	截止至评估时点，评估人员查询到该物业拖欠物业管理费及滞纳金为 207.2 元，该费用为物业管理公司口头阐述，无相关书面证明，实际费用以物业管理公司实际核算为准；如按本评估金额成交，转让方应纳税费参考中山市税务机关公示的《办税指南（法院裁定过户或拍卖无证房产）》粗略计算所得，具体费用以税务部门核定的金额为准。该测算表只测算转让费应交税费，未包含买受让方应交税费，提请报告使用者注意。
城市维护建设税	52.5	
教育费附加	22.5	
地方教育附加	15	
个人所得税	2813	
印花税	93	

报告使用人欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文。

目 录

一、估价师声明.....	2
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	5
估价委托人.....	5
房地产估价机构.....	5
估价目的.....	5
估价对象.....	5
价值时点.....	5
价值类型.....	5
估价原则.....	5
估价依据.....	5
估价方法.....	5
估价结果.....	5
注册房地产估价师.....	5
实地查勘期.....	5
估价作业期.....	5
四、估价技术报告.....	5
五、附件.....	8

《中山市不动产登记资料查询结果》复印件
估价对象实地查勘情况和实景照片
估价对象位置示意图
房地产估价机构营业执照复印件
房地产估价机构备案证书复印件
注册房地产估价师估价资格证书复印件

一、估价师声明

我们郑重声明：

- （一）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；
- （二）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；
- （三）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；
- （四）注册房地产估价师是依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；
- （五）没有人对本次估价提供重要专业帮助；
- （六）注册房地产估价师将保守估价过程中获知的商业秘密或隐私；
- （七）本估价报告所列附件为报告的组成部分，与正文同时使用具有同等法律效力；
- （八）估价利害关系人对本估价报告如有异议，请在接到本估价报告七日内向房地产估价机构提出正式书面意见。

二、估价假设和限制条件

一、估价假设前提

（一）一般假设

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

（1）估价委托人提供了估价对象的《中山市不动产登记资料查询结果》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

（2）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安全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。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《中山市不动产登记资料查询结果》记载建筑面积大体相当。

（4）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交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

未定事项假设指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、房屋类型、房屋用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估委托书中并无规定本次评估估价时点，根据本项目的评估目的，经委托方同意，本项目的估价时点设定为评估人员对估价对象的现场勘察日。

（三）背离事实假设

本次评估估价对象已被查封，本次评估在假设估价对象处于未被查封的状态的基础上进行，既本次不考虑查封因素对估价对象的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经房地产估价人员现场实勘，估价对象约建于2006年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

二、估价报告使用限制条件

1、本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认或决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

2、本报告仅可用于估价委托人作为协助法院处置估价对象提供市场价值参考依据，不得用作其它用途；同时估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

3、本估价报告使用期限为壹年，从2019年10月9日起至2020年10月8日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。

4、估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。

5、本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

6、估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。

7、估价对象可能存在某些为本估价机构和房地产估价师无法通过一般调查途径知悉的法定优先受偿款，估价无法考虑这些情况对估价结果的影响。

8、对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。

9、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，估价结果必须作相应调整。

三、估价结果报告

估价委托人	名称：中山市第一人民法院					
房地产估价机构	名称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司 法定代表人：梁伟雄 资质等级：一级 备案证书编号：粤房估备字壹 1300005-1/1 住所：佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401-405 号					
估价目的	协助法院处置估价对象提供市场价值参考依据					
估价对象	坐落	中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位				
	评估范围	房屋所有权及其所分摊土地使用权，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。				
	所在楼盘	豪逸华庭三期	室内布局	合理	方位朝向	-
	建筑面积 (m ²)	24.5	建成年代	约 2006 年	建筑层数	钢筋混凝土结构 25 层
	房屋类型	车位	装修档次	简单装修	采光通风	全明通透
	产权证书编号	备案合同号：HTN2012045220				
	权属人	黄小纲				
	使用状况	-	房屋用途	其他	土地用途	城镇住宅用地
用地面积 (m ²)	3.89	土地性质	出让	土地使用年限	2073/08/02	
价值时点	委托书未确定价值时点，而实地查勘日为 2019 年 10 月 8 日，因此确定价值时点为 2019 年 10 月 8 日。					
价值类型	市场价值，是指一项资产在交易市场上的价格，它是买卖双方竞价后产生的双方都能接受的价格。					
估价原则	独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；价值时点原则；替代原则；					
估价依据	《中华人民共和国物权法》； 《中华人民共和国资产评估法》； 《中华人民共和国城市房地产管理法》与《中华人民共和国土地管理法》； 《中华人民共和国担保法》； 《中华人民共和国拍卖法》； 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 与《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)； 估价委托书、估价委托合同、产权证书复印件、估价对象实地查勘资料及当地房地产市场资料。					
估价方法	本次估价采用比较法。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。					
估价结果	项 目	市场价值 (万元)				
	中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位	18.50 (人民币) 壹拾捌万伍仟元整				
注册房地产估价师	姓 名	注册号	签 名	签名日期		
	胡何男	4420180053	胡何男	二〇一九年十月九日		
	蒙劲松	4420110120	蒙劲松	二〇一九年十月九日		
实地查勘期	2019 年 10 月 8 日					
估价作业期	2019 年 10 月 8 日至 2019 年 10 月 9 日					

四、估价技术报告

区位 状况 描述 与 分析	坐落	中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位				
	交通条件	交通便捷				
	外部配套	配套较为完善				
	所在楼盘	豪逸华庭三期	所在楼层	2 (实地勘察为地下一层)	方位朝向	-
实物 状况 描述 与 分析	建筑面积 (m ²)	24.5	建筑年代	约 2006 年	建筑结构	钢筋混凝土
	房屋类型	车位	装修档次	简单装修	有无电梯	有
	户型结构	平面	采光通风	全明通透	设施设备	设施设备较齐全
	外墙材料	墙砖	总楼层数	25 层	园林绿化	较好
权益 状况 描述 与 分析	产权证书编号	备案合同号: HTN2012045220				
	权属人	黄小纲				
	建筑面积 (m ²)	24.5	房屋用途	其他	土地用途	城镇住宅用地
	用地面积 (m ²)	3.89	土地性质	出让	土地使用年限	2073/08/02
	使用状况	-	共有情况	单独所有	他项权利	无
市场 背景 描述 与 分析	<p>市场背景描述与分析: 2018 年中国房地产市场仍处在高位, 但基本结束快速增长势头。全国新房、二手房交易量与去年相比基本持平, 下半年市场开始转冷降温。在中央“房住不炒”定位和因城施策、分类调控精神指导下, 各地政策持续加码, 年内累计各项调控政策多达 450 次, 成为历史上房地产调控最密集的一年。在经历一年多的调控后, 预计 2019 年中国房地产将迎来中温放松政策, 新房在供给放量中走向拐点和分化, 二手房则有望结束下行态势。</p>					
最高 最佳 利用 分析	<p>最高最佳利用, 是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、规模和档次。估价对象为单个车位, 估价对象约建成于 2006 年, 其所在住宅小区已竣工交付使用, 是经过建设、规划管理部门允许设计、建设, 并经过建设单位充分论证可行性后开发建设的, 不必重新开发利用, 因此确定估价对象维持现状、继续利用为最高最佳利用, 以维持现状为前提进行估价。</p>					
估价 方法 适用 性 分析	<p>估价对象为一套车位, 经了解区域内当前同类房地产市场中类似房地产转让交易案例较多, 而且交易价格和相关税费承担均比较透明、公开, 根据《房地产估价规范》和市场调查及现场查勘情况, 针对本次估价目的, 我们经过认真分析、斟酌, 确定采用比较法求取估价对象市场价值。</p>					
实地查勘期	2019 年 10 月 08 日。					
估价作业期	2019 年 10 月 08 日至 2019 年 10 月 09 日。					

估价测算过程

比较法测算过程

1. 比较条件说明表				
因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C

基本情况	坐落	中山市石岐区岐关西路28号豪逸华庭三期B型地下车库N006号车位	中山市石岐区住宅小区地下车位	中山市石岐区住宅小区地下车位	中山市石岐区住宅小区地下车位
	成交价格(万元)	待估	16.52	16.61	18
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易日期	2019年10月	2019年10月	2019年10月	2019年10月
实物状况	建筑外观与公共装修	较好	较好	较好	好
	内部装修与成新度	较优	较优	较优	优
	设施设备	较完善	较完善	较完善	较完善
	车位面积	适中	适中	适中	适中
	层高	适中	适中	适中	适中
	物业管理	良好	良好	良好	良好
区位状况	交通通达程度	交通便捷	交通较为便捷	交通较为便捷	交通较为便捷
	自然与人文环境	良好	良好	良好	良好
	外部配套设施	配套较为齐全	配套较为齐全	配套较为齐全	配套较为齐全
	商业繁华程度	商业繁华地段	商业较繁华地段	商业较繁华地段	商业较繁华地段
	位置特征	车库靠出入口位置	车库靠出入口位置	车库靠出入口位置	车库靠出入口位置
权益状况	规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	剩余使用年限	53.82	相近	相近	相近

2. 比较因素指数表

因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
实物状况	建筑外观与公共装	100	100	100	103
	内部装修与成新度	100	100	100	103
	设施设备	100	100	100	100
	车位面积	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
区位状况	交通通达程度	100	95	95	95
	自然与人文环境	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	95	95	95
	位置特征	100	100	100	100
权益状况	规划限制	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	100	100

3. 市场价值计算表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格(万元)	16.52	16.61	18
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000



市场状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况调整	1.0000	1.0000	0.9426
区位状况调整	1.1080	1.1080	1.1080
权益状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
调整后单价(万元)	18.30	18.40	18.76
权重	1/3	1/3	1/3
比较总价(万元)	18.50(取整到佰位)		

估价结果确定

经过比较法测算，估价对象的市场价值为 18.50 万元。

五、附件

1. 《中山市不动产登记资料查询结果》复印件
2. 估价对象实地查勘情况和实景照片
3. 估价对象位置示意图
4. 房地产估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构备案证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象实地查勘情况与实景照片

现场查勘情况说明

房地产估价人员于 2019 年 10 月 8 日,对估价对象(地址:中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位)进行了实地查勘,对其内部状况、外部状况与周围环境进行了拍照,照片如下。



小区环境



车库入口



车库内部状况



车库内部状况



估价车位



估价车位

中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位

估价对象位置图

地址：中山市石岐区岐关西路 28 号豪逸华庭三期 B 型地下车库 N006 号车位

查勘日期：2019 年 10 月 8 日

