



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：南泰估字(2020)报 0162 号



估价项目名称：广州市荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位和广州市荔湾区华禧二街 9 号地下 1 层 B1753 车位贰宗房地产市场价值评估

估价委托人：广东省广州市中级人民法院

房地产估价机构：广东南泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李耀荣注册号：4420160158

薛朝辉注册号：4420180143

估价报告出具日期：二〇二〇年七月六日

估价报告有效期：自二〇二〇年七月六日至二〇二一年七月五日





## 致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

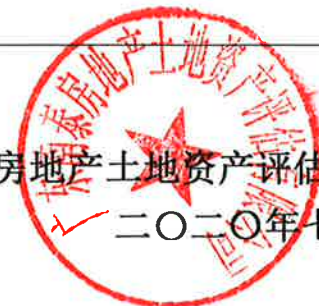
承蒙贵方（2020）粤 01 执 1731 号《委托书》委托，我公司对位于广州市荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位和广州市荔湾区华禧二街 9 号地下 1 层 B1753 车位贰宗房地产进行了价值评估，现将估价结果报告如下：

估价目的	司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象在价值时点的房地产市场价值。					
估价对象	名称、坐落	《广州市不动产登记查册表》	权属人	规模（m <sup>2</sup> ）		规划用途
				共用土地面积	建筑面积	
	①荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位； ②荔湾区华禧二街 9 号地下 1 层 B1753 车位	房产登记号： ①2016 登记字 1559055 号； ②2016 登记字 1309010 号	①孔智峰； ②广州黄沙铁路房地产开发有限公司	①1570.449 ②1835.4742	①13.727； ②11.136	①车位 ②车位
	本次估价对象范围包括上述房屋所有权及其分摊土地使用权，包含估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设施设备的价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其它财产或权益。					
价值时点	按照委托人要求，以实地查勘期 2020 年 7 月 2 日为价值时点。					
价值类型	为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价值。					
估价方法	比较法					
估价结果	经估价人员实地查勘和市场调查，本着独立、客观、公正的原则，在认真分析现有数据的基础上，通过测算并结合估价经验，确定估价对象房地产在满足全部估价假设和限制条件下的估价结果如下：					
		项目	数额 (人民币小写)	数额 (人民币大写)		
	市场价值	总价（元）	1034552	壹佰零叁万肆仟伍佰伍拾贰元整		
单价		详见《房地产估价结果明细表》				
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！					

特此函告。  
法定代表人：



广东南泰房地产土地资产评估有限公司  
二〇二〇年七月六日



附表：

房地产估价结果明细表

估价委托人：广东省广州市中级人民法院		价值时点：2020年7月2日						估价机构：广东南泰房地产土地资产评估有限公司		
编号	房屋坐落	《广州市不动产登记查册表》	权属人	规划用途	建筑结构	所在层/总层	共用土地面积 (m²)	市场价值 (已取整)		
								建筑面积 (m²)	单价 (按单个车位计, 元)	总价 (元)
1	广州市荔湾区逢源路56号地下一层B150车位	房产登记号:2016 登记字 1559055 号	孔智峰	车位	钢筋混凝土	-1/32	1570.449	13.727	510239	510239
2	广州市荔湾区华禧二街9号地下1层B1753车位	房产登记号:2016 登记字 1309010 号	广州黄沙铁路房地产开发有限公司	车位	钢筋混凝土	-1/38	1835.4742	11.136	524313	524313
合计								24.863		1034552

备注：评估依据为广东省广州市中级人民法院出具的（2020）粤01执1731号《委托书》及有关附件。





# 目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附件:.....	19
1、估价对象位置示意图; .....	19
2、估价对象图片资料; .....	19
3、《广东省广州市中级人民法院评估委托书》; .....	19
4、估价对象的权属证明材料复印件; .....	19
5、现场勘验笔录.....	19
6、房地产估价机构的《企业法人营业执照》复印件; .....	19
7、《房地产估价机构备案证书》复印件; .....	19
8、《房地产估价师注册证书》复印件。.....	19



## 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和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明假设和限制条件的限制。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
- 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、《房地产估价基本术语》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我司注册房地产估价师薛朝辉已于价值时点 2020 年 7 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，我们仅对估价对象的外观和使用状况进行查勘，未对估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘，也未对估价对象建筑质量进行调查。我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。
- 6、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次的估价目的下使用，不得作其它用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位或个人提供，亦不得以任何形式公开发表。
- 7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的数据和数据真实、合法、完整，估价对象权属清晰、合法，可在公开市场上自由转让为假设前提。

2、本次估价中运用的法律权属及其证明数据（复印件）由估价委托人提供，本公司估价人员未能见原件，也未向政府有关部门核实，委托人和相关当事方承担如实告知的责任，对其所提供全部数据的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以相关职能部门确认为准，若与委托人向我们提供的数据存在差异因而影响本次估价结果，本公司不承担任何责任。

3、本次评估，对估价对象的房屋安全、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检测的情况下，对其安全、环境污染等进行了合理的假定。

4、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《广州市不动产登记查册表》记载建筑面积大体相当。

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。

6、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。

7、本次以估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

8、本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日状况相同。

9、报告中估价结果还依据了如下假设：

（1）、存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；



(2)、买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；

(3)、有一段合理的交易谈判周期，且在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(4)、未考虑特殊买家的附加出价。

## 二、未定事项假设

如至价值时点止，原产权人尚有任何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、本次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、遇有自然力和其它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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、如对估价对象进行拍卖等短期强制变现处分，受交易信息无法充分传播交易时间相对较短和交易价款需短时间支付等因素影响，实际变现价格很可能会低于公开市场价值，本次评估，估价结果未考虑未来处置风险。

3、本次估价未考虑所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该房地产权益价值的情况；也未考虑债务、经营决策失误以及市场运作失当对其价值的影响。

4、根据本次估价目的，本次对法院委托鉴证性估价，不考虑房屋抵押、查封等因素影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

估价对象《广州市不动产登记查册表》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份为：估价对象 1 为 2008 年，估价对象 2 为 2016 年；此次评估，估价对象楼龄的确定是参考所



在路段同类房屋情况，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## 六、估价报告使用限制

1、本报告所确定的房地产价值是在公开市场条件下，在本次估价目的特定条件下最有可能形成或成立的正常价值，不适用于其它估价目的。如估价目的变更，须重新估价。

2、本报告自出具之日起一年内有效。即估价目的在此报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象在价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

4、本报告仅供估价委托人、报告使用者及报告审查部门使用，不得向委托人和估价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得发表于任何公开媒体上。本估价报告的知识产权和解释权为本报告出具机构所有。

5、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算公式数据按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、本报告中计算以人民币为本位币。

7、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

8、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

9、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象的处置成交价的保证。





# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：广东省广州市中级人民法院

联系人：李小明法官

单位地址：广州市白云区启德路 66 号广州市中级人民法院执行三庭

联系电话：020-83211025

## 二、房地产估价机构

单位名称：广东南泰房地产土地资产评估有限公司

住所：广州市海珠区前进路前桂大街 19 号 103 之五房

法定代表人：邬俊坤

统一社会信用代码：914400007076589300

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100013

有效期限：2020 年 10 月 24 日止

联系人：薛朝辉

联系电话：020-83820345

## 三、估价目的

司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象在价值时点的房地产市场价格。

## 四、估价对象

### （一）、估价对象范围

估价对象为位于荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位和荔湾区广州市荔湾区华禧二街 9 号地下一层 B1753 车位房地产（评估建筑面积：13.727



平方米和 11.136 平方米)，土地是整幢楼房的产权人共同使用。本次估价对象范围包括上述房屋所有权及其所属分摊土地使用权，包含估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设施设备的价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

## (二)、估价对象基本状况

1、名称：评估对象为广州市荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位和广州市荔湾区华禧二街 9 号地下一层 B1753 车位；

2、坐落：估价对象位于①荔湾区逢源路 56 号地下和②荔湾区黄沙大道华禧二街 9 号地下一层；

3、规模：共用土地面积分别为 1570.449 和 1835.4742 平方米，评估建筑面积为 24.863 平方米；

4、用途：规划用途为车位；现状用途为车位；

5、权属：详见下表

估价对象权属状况一览表							
序号	房产地址	《广州市不动产登记查册表》	权属人	建筑结构及总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位	2016 登记字 1559055 号, 粤 (2016) 广州市不动产权第 00079782 号	孔智峰	钢筋混凝土结构 32 层	-1	车位	13.727
2	荔湾区广州市荔湾区华禧二街 9 号地下 1 层 B1753 车位	2016 登记字 1309010 号, 粤 (2016) 广州市不动产权第 00013877 号	广州黄沙铁路房地产开发有限公司	钢筋混凝土结构 38 层	-1	车位	11.136

6、其它需要说明的状况：已被查封。

## (三)、土地基本状况

1、四至：估价对象 1 所在宗地东面为居民区，南临居民区，西临逢源路，北临内街；估价对象 2 所在宗地东面临黄沙大道，南临黄沙小区，西临珠江，北临居民区；

2、形状：估价对象 1 形状较规则，估价对象 2 土地形状不规则；

3、土地使用期限：估价对象 1 土地出让金暂缓交纳；估价对象 2 已缴纳土地出让金，使用年限自 2011 年 4 月 7 日起计 50 年；

4、开发程度：估价对象宗地开发程度已达到红线内外“五通”（通路、



通、给水、排水、通讯)及红线内建有商住楼。

土地登记信息如下表:

坐落	荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位	荔湾区华禧二街 19 号地下 1 层 B1753 车位
房产登记号	2016 登记字 1559055 号	2016 登记字 1309010 号
建筑面积	13.727 平方米	11.136 平方米
套内建筑面积	13.727 平方米	11.136 平方米
登记权属人	孔智峰	广州黄沙铁路房地产开发有限公司
产权证号/证明号	粤(2016)广州市不动产权第 00079782 号*	粤(2016)广州市不动产权第 00013877 号*
不动产单元号	<b>440103006008GB00079F00060062</b>	<b>440103005003GB00001F00561030</b>
土地性质	国有土地	国有土地
土地使用权取得方式	出让	出让
土地用途	城镇住宅用地	住宅用地
出让金情况	未缴, 暂缓	已缴清
土地使用期限	不详	自 2011 年 4 月 7 日起计, 50 年。

表中带\*为登记内容, 无提供纸质版本文件。

#### (四)、建筑物基本状况

经估价人员实地查勘, 截止至价值时点, 估价对象建筑物基本状况如下:

##### 1、荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位

调查日期	2020/7/2	
执行案号	(2020)粤 01 执 1731 号	
法院联系人及电话	李小明, 020-83211025	
案由	执行苏小琳追缴违法所得一案	
估价对象名称及面积	荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位 (不动产单元号: 440103006008GB00079F00060062)	
	建筑面积	13.727 平方米
	套内建筑面积	13.727 平方米
登记权属人	孔智峰	
权证情况	产权证号/证明号	粤(2016)广州市不动产权第 00079782 号*
	不动产单元号	<b>440103006008GB00079F00060062</b>
	合同编号	无
	预售证号	预售契约号 201608154223*
	使用性质	非居住用房



权利限制情况	查封	已查封	
	抵押	有抵押	
	共有情况	权属人全部占有	
法院提供的文件	广州市中级人民法院委托书、广州市不动产登记查册表		
价值时点	2020年7月2日		
估价对象现场查勘情况	房产用途	车位	
	土地性质	国有土地	
	土地使用权取得方式	出让	
	土地用途	城镇住宅用地	
	有无钥匙	/	
	是否腾空	无法判断	
	权利类型	国有土地使用权/房屋（构筑物）所有权	
	登记原因	购买	
	登记时间	2016-10-8	
	购入价格	40.2 万元	
	上落方式	楼梯、电梯	
	建筑结构	钢筋混凝土结构（甲石，砼）	
	空间布局	平层	
	房产朝向	向东	
	室内装修情况	地面为水泥地坪，黄色界标及防撞杆，有新风系统、消防系统、照明系统、导水系统，导向标示明确，净空大于 2.2 米	
	总楼层数/所在楼层	32/-1（地下一层）	
	车库入口所在道路名称	逢源路	
总户数/车位总数	210/49		
是否小区	是（新城市逢源轩小区）		
景观	小区景观		
周边配套情况	交通	公交站为逢源路站，车次：2 路；15 路；25 路；55 路；74 路；270 路；夜 37 路 地铁六号线如意坊站，地铁一号线长寿路站	
	生活	超市：胜佳超市多宝路店、永辉超市荔湾广场店 银行：中国建设银行（长寿路）、农业银行长寿路支行、光大银行逢源支行	
	医疗	医院：广州儿童医院、中山大学附属第二医院（北院）、广州医科大学第一附属医院、广州市荔湾区人民医院、广州医科大学第三附属医院	
	教育	学校：蒋光鼎纪念小学、宝华培正小学、詹天佑小学、广州一中、西关外国语学校、一商幼儿园、宝盛中英文幼儿园	

2、荔湾区华禧二街 19 号地下 1 层 B1753 车位

调查日期	2020/7/2
------	----------



执行案号案号	(2020)粤01执1731号	
法院联系人及电话	李小明, 020-83211025	
案由	执行苏小琳追缴违法所得一案	
估价对象名称及面积	荔湾区华禧二街19号地下1层B1753车位 (不动产单元号: 440103005003GB00001F00561030)	
	建筑面积	11.136平方米
	套内建筑面积	11.136平方米
登记权属人	广州黄沙铁路房地产开发有限公司	
权证情况	产权证号/证明号	粤(2016)广州市不动产权第00013877号*
	不动产单元号	440103005003GB00001F00561030
	合同编号	无
	使用性质	非居住用房
	预售证号	无
权利限制情况	查封	已查封
	抵押	有抵押
	共有情况	权属人全部占有
法院提供的文件	广州市中级人民法院委托书、广州市不动产登记查册表	
价值时点	2020年7月2日	
估价对象现场查勘情况	房产用途	车位
	土地性质	国有土地
	土地使用权取得方式	出让
	土地用途	住宅用地
	有无钥匙	/
	是否腾空	是
	权利类型	国有土地使用权/房屋(构筑物)所有权
	登记原因	自建
	登记时间	2016-03-01
	购入价格	/
	上落方式	步梯、电梯
	建筑结构	钢筋混凝土结构(甲石, 砼)
	空间布局	平层
	房产朝向	向北
室内装修情况	地面涂刷防滑地面漆(灰色), 黄色界标及防撞杆, 有新风系统、消防系统、照明系统、导水系统, 导向标示明确, 净空大于2.2米	



	总楼层数/所在楼层	38/-1（地下共二层）
	车库入口所在道路名称	黄沙大道华禧二街
	总户数/车位总数	989/989
	是否小区	是（珠光御景壹号小区）
	景观	小区景观、江景
周边配套情况	交通	公交站为黄沙总站，车次：6路；176路；188路；219路；251路；297路；夜5路上半夜班；夜5路下半夜班
		地铁六号线如意坊站，地铁一号线黄沙站
	生活	超市：美宜佳、英昌综合商店
		银行：中国民生银行 24 小时自助银行（黄沙大道）、交通银行 24 小时自助银行、九江银行（广州荔湾支行）
	医疗	医院：广州医科大学第三附属医院、广州市中医医院、中山大学附属第二医院（北院）、广州医科大学第一附属医院、广州市荔湾区人民医院
教育	学校：沙面小学、国际双语幼儿园、广州一中	

备注：表中带\*号为查册表登记内容，无纸质版文件。

## 五、价值时点

2020年7月2日（根据估价目的，按照委托人要求，确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日）。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，以人民币为计价单位，估价结果精确到元。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

## 七、估价原则

估价原则是指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中，在对房地产价格形成和运动的客观规律认识的基础上，总结出的一些简明扼要、在估价活动中应当遵循的法则或标准。本次估价我们遵循了以下原则：

### （一）、独立、客观、公正原则

独立，一是要求估价机构本身应当是一个独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估



价人员在估价中不应受外部干扰因素的影响。

客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。

公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

## （二）、合法原则

合法原则是指房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

遵循合法原则，评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## （三）、价值时点原则

房地产估价实际上是求取某一时点的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## （四）、替代原则

同一市场中，有相同或相似的使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此，房地产评估中可以依据这一原则，在同一市场供需圈内，通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的类似房地产的价格及其条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

## （五）、最高最佳利用原则

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合



理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产估价是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

## 八、估价依据

### （一）、国家有关部门颁布的法律、法规及政策

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）；
- 5、《广东省房地产评估条例》（1994年9月1日）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（2010年7月2日）
- 7、国务院、建设部、国土资源部、广东省人民政府有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件；包含而不仅限于：

（1）、《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程 2019 年参考造价的通知》——穗建造价[2020]31 号；

（2）广州市房屋租赁管理所发布的 2019 年度房屋租赁价格信息、广州市专业市场公共服务平台发布的相关商圈租金水平信息；

### （二）、有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB / T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）。

### （三）、委托人提供的数据

- 1、《广东省广州市中级人民法院评估委托书》（2020）粤 01 执 1731 号；
- 2、《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2016 登记字 1559055





号和 2016 登记字 1309010 号)。

(四)、其它数据

- 1、本地区适用的其它相关房地产管理法规和规定；
- 2、估价人员现场勘察记录、摄影照片；
- 3、评估公司掌握的有关房地产市场情况数据和相关工程造价信息。

九、估价方法

根据国家质量技术监督局和原建设部联合发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语》(GB/T50899-2013)，房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种基本估价方法。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(一)、估价方法定义

估价方法定义表

估价方法	定义	是否选取
比较法	比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较,再结合评估人员现场查勘的数据,进行交易情况修正、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况的调整,求出估价对象的比较价格。	√
收益法	收益法是预测估价对象的未来正常收益,选择适当的报酬率、报酬率或收益乘数将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	
成本法	成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧,然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。	
假设开发法	假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	



## （二）、估价方法选择

### 1、不适用于本次估价的方法

#### （1）、成本法

估价对象为车位房地产，如采用成本法进行评估，则不能客观、真实地反应估价对象的价值，故不宜采用成本法进行评估。

#### （2）、假设开发法

估价对象为已建成的房地产，不是在建工程或单纯的土地，不具有投资开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

#### （3）、收益法

估价对象所在区域相类似房地产虽租赁较活跃，可以通过现有收益还原方式计算市场价格，但由于车位类房地产报酬率因区域不同，难以确定，依据不充分，故未采用收益法进行评估。

### 2、本次估价可采用的方法

#### （1）、比较法

估价对象所在区域的同类房地产市场较为成熟，市场化程度较高，同类用途的房地产交易案例容易搜集，故可选用比较法测算估价对象的房地产市场价值。

## （三）、估价方法确定

根据以上分析，遵循房地产估价方法的选择原则，本次采用比较法进行评估。

### 1、比较法计算公式：

比较价值 = 交易实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验和房地产市场分析，综合确定其合理市场价值。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在综合考虑



房地产市场价格因素的影响基础上，经过测算并结合估价经验，确定估价对象房地产在满足全部估价假设和限制条件下的估价结果如下表：

估价对象		项目及结果	估价结果（元）
市场价值	估价对象 1： 荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位		510239
	估价对象 2： 荔湾区广州市荔湾区华禧二街 9 号地下 1 层 B1753 车位		524313
	总价（元）		1034552

法定代表人：邬俊坤

广东南泰房地产土地资产评估有限公司



### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李耀荣	4420160158		2020 年 7 月 2 日
薛朝辉	4420180143		2020 年 7 月 2 日

### 十二、实地查勘期

2020 年 7 月 2 日

### 十三、估价作业期

2020 年 7 月 2 日~2020 年 7 月 6 日



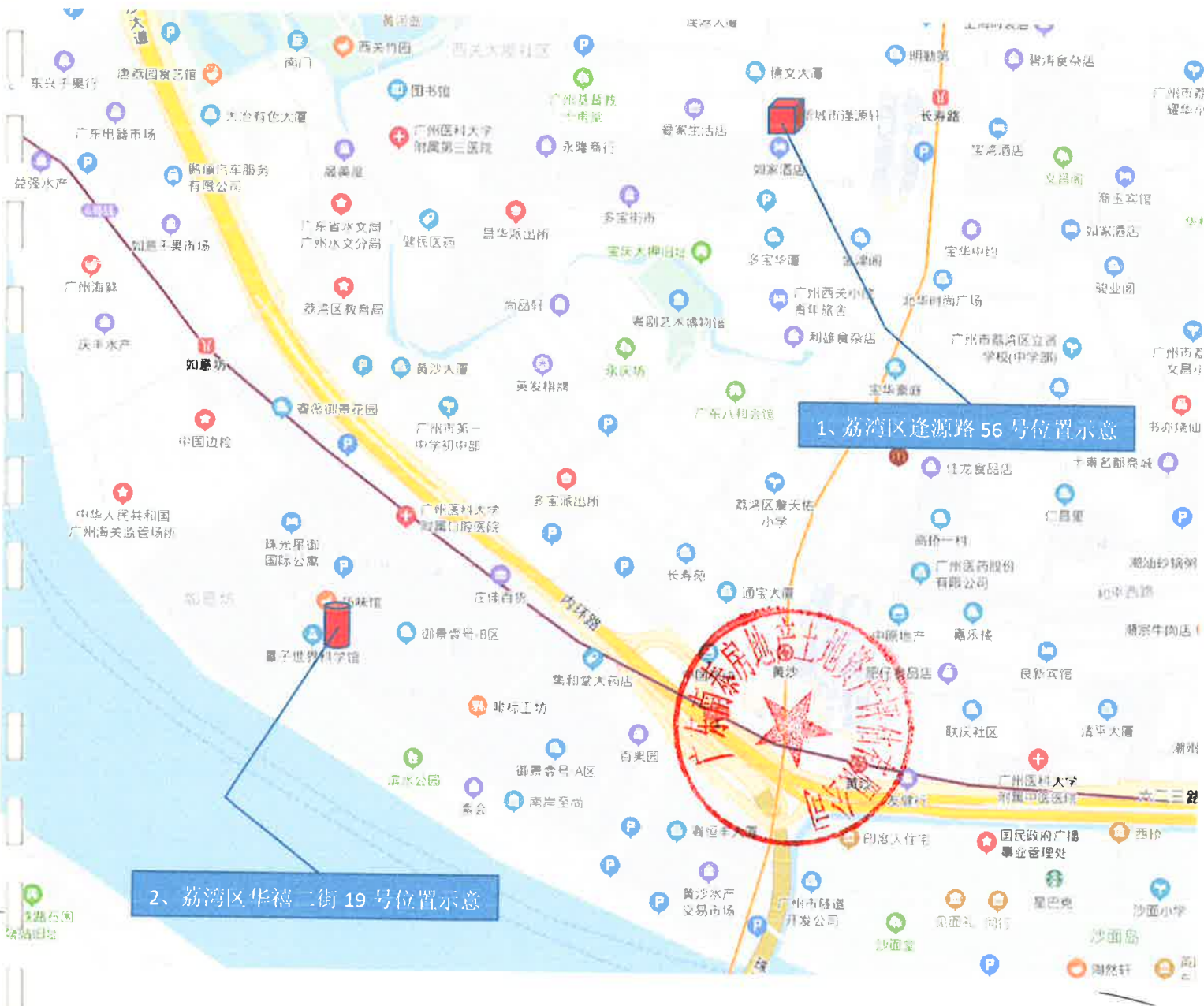
## 附件：

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象图片资料；
- 3、《广东省广州市中级人民法院评估委托书》；
- 4、估价对象的权属证明材料复印件；
- 5、现场勘验笔录
- 6、房地产估价机构的《企业法人营业执照》复印件；
- 7、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 8、《房地产估价师注册证书》复印件。

# 位置示意图

估价对象 1: 荔湾区逢源路 56 号地下一层 B150 车位

估价对象 2: 荔湾区华禧二街 19 号地下一层 B753 车位





# 图片资料





# 图片资料



# 广东省广州市中级人民法院

## 委托书

(2020)粤01执1731号

广东南泰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行苏小琳追缴违法所得一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

广州市荔湾区逢源路56号地下一层B150车位、广州市荔湾区华禧二街9号地下1层B1753车位。



联系人：李小明

联系电话：020-83211025

地址：广州市白云区启德路66号广州市中级人民法院执行三庭



# 广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2016登记字1309010号

房产地址: 荔湾区华禧二街9号地下1层B1753车位

不动产国土坐落:	
不动产单元号: 440103005003GB00001F00561030	不动产使用年限:
不动产国土用途:	不动产宗地面积:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止):
不动产权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	

不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第00013877号	
单位名: 广州黄沙铁路房地产开发有限公司	占有部分: 全部(权属人)
契证类型:	权证号码: 号
房屋所有权性质: 有限责任	所有权来历: 自建
房屋所有权取得方式: 自建	纳税情况:

**登记附注:**  
 \*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已收取国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2011年4月7日起。此共用土地面积由权属人共同使用。另共有面积: 31734.9500平方米。

### 来函摘要

- \* 司法类型: 查封 查封时效: 2018-05-16到2020-05-15  
 执行明细: 查封孔智峰认购的该业(201802164424).  
 馆收件号: 20183112  
 来函单位: 广州市公安局荔湾区分局  
 【来函文件】  
 收件日期: 2018-05-16 局收件号: 201806041  
 穗公(荔)封通字(2018)10005号,穗公(荔)封字(2018)10005号协助查封通知书一份,附查封决定书一份
- \* 司法类型: 查封  
 执行明细: 轮候查封该业(该业以孔智峰名义网签合同201802164424).  
 馆收件号: 20190668  
 来函单位: 广州市白云区人民法院  
 【来函文件】  
 收件日期: 2019-02-01 局收件号: 201901485  
 (2019)粤0111执602号协助执行通知书及执行裁定书各一份

说明: 此表信息作为产权情况证明,只能按查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,依法承担法律责任。

电脑查册人: SV

校对入:

查册时间: 2020-04-21 10:15:58

查询单位: 广州市中级人民法院 颜翔 李三毛 工作证号: 穗中法证字458号 穗中法证字453号

查询内容: 登记 查封



不动产单元号  
440103005003  
0800001  
F00561030

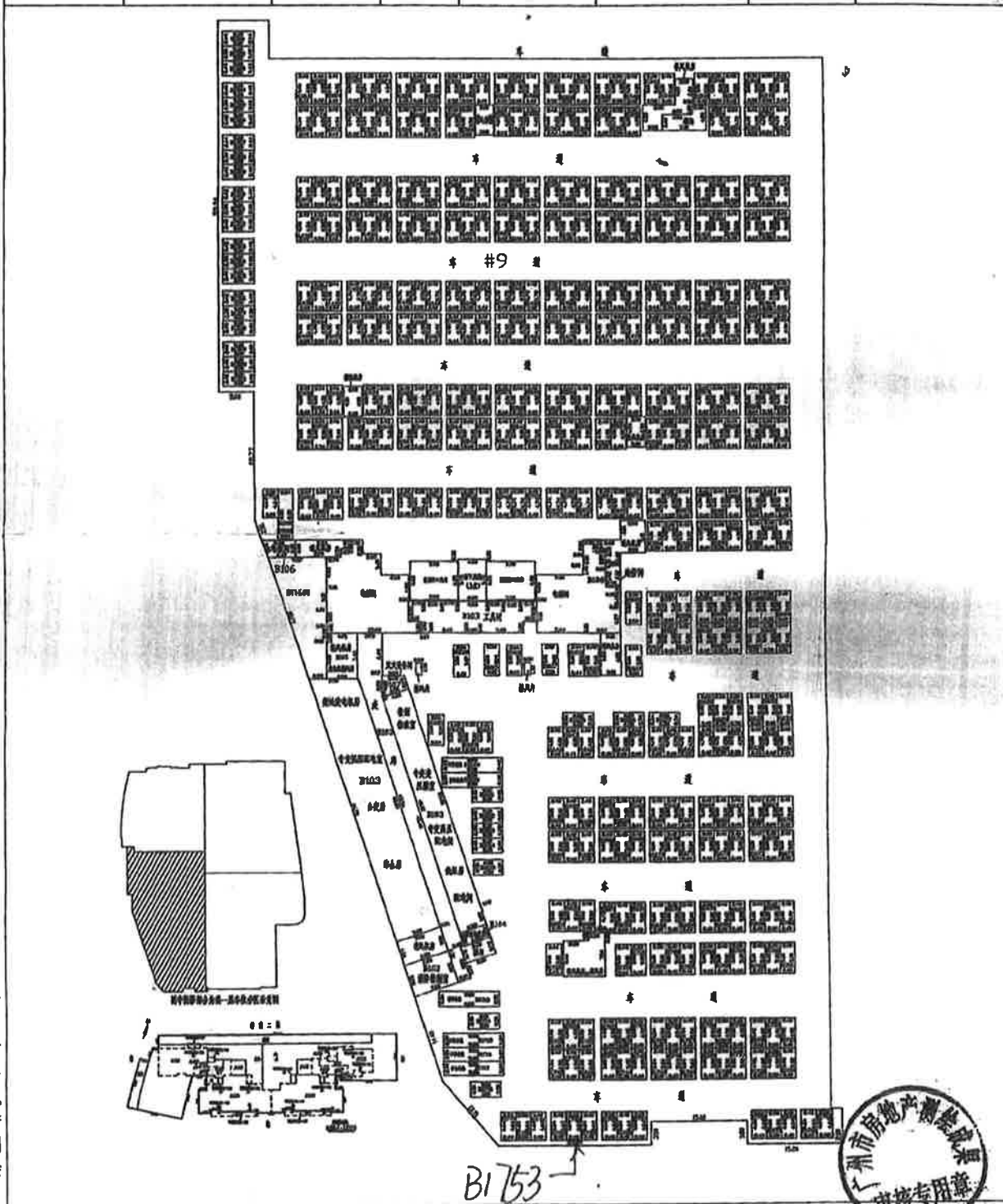
# 房地产平面附图



06CH8815051400034

面积单位: m<sup>2</sup>

坐落	黄沙大道华禧二街(#9 B1753(车位))			图幅地号	D1125-6-4		
共用地面积	1836.4742	建筑主结构	A	套内建筑面积	11.1360	其中	
建基面积	1834.7302	建筑层数	38	另共有面积	31734.9506	封闭阳台	0.0000
栋总建筑面积	144190.4124	所在层次	B1层	单元总建筑面积	11.1360	不封闭阳台	0.0000



广州市房地产测绘院

B1753

1:600





# 广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2016登记字1559055号

房产地址: 荔湾区逢源路56号地下一层B150车位

他项权利摘要			
房屋座落	荔湾区逢源路56号地下一层B150车位		
权利人	岑伟昌		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	13.73	权利价值	
登记时间		债权数额	人民币500000
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2018登记6332161
他项证号	5001218	涂销案号	
不动产登记证明号: 粤(2018)广州市不动产权证明第05001218号			
不动产单元号:		不动产义务人: 孔智峰	
不动产抵押方式:			



<<<本页结束>><<<报表结束>>

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: SV

校对人:

查册时间: 2020-08-21 10:14:42

查询单位: 广州市中级人民法院 颜翔 李三毛 工作证号: 穗中法证字458号 穗中法证字458号

查询内容: 登记 抵押 查封

4/4

本案仅供广州市中级人民法院 颜翔 李三毛 工作证号: 穗中法证字458号 穗中法证字458号 号办案参考

97163636370723138164423152210113100

广东南泰房地产土地资产评估有限公司

司法委托业务勘验笔录

委托号 (2020)粤01执1731号

委托法院 广州市中级人民法院

勘验时间: 2020年 7 月 2 日

勘验地址: 广东省(自治区) 广州市 荔湾区 (县、市) 镇(街道、乡)

路 华福二街(段) 9 号 社区(小区) 村(庄)

巷 号 幢(大院) 座 栋 梯 房(室) 铺

地下1层 B1753车位. (单位、机构、大楼)

标的物情况:

一、名称、型号、成色、等

车位, 长5.1米宽2.5 高2.0米 成色9成

二、外观、构造、用料等

平面, 钢混结构, 分色地面漆及分色

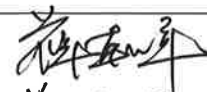

三、装修、布局、坐向等

向北, 中间位.

四、用途、使用情况、瑕疵等

车位, 在用, 无瑕疵.

(其他未尽情况可见清查表、简图等)

到场当事人签名		标的物指认人签名
申请人:	代理人:	
被申请人:	代理人:	
相关说明:	勘验人签名:	 记录人签名:  其他人签名:

广东南泰房地产土地资产评估有限公司

司法委托业务勘验笔录

委托号 (2020)粤01执1731号

委托法院 广州市中级人民法院

勘验时间: 2020年 7月 2日

勘验地址: 广东省(自治区) 广州市 荔湾区(县、市) 镇(街道、乡)

逢源路 街(段) 56号 逢源轩社区(小区) 村(庄)

巷 号 幢(大院) 座 栋 梯 房(室) 铺

地下一层B150车位 (单位、机构、大楼)

标的物情况:

一、名称、型号、成色、等

车位. 长5.2米. 宽2.2米. 高2.5米, 成新8.5成

二、外观、构造、用料等

平面. 钢筋混凝土. 普通地面漆

三、装修、布局、坐向等

向东. 靠柱.

四、用途、使用情况、瑕疵等

车位. 在用. 无瑕疵.

(其他未尽情况可见清查表、简图等)

到场当事人签名		标的物指认人签名
申请人:	代理人:	
被申请人:	代理人:	
相关说明:		勘验人签名: 薛志平
		记录人签名: 薛志平
		其他人签名:





编号: S0512020007417G(1-1)

统一社会信用代码

914400007076589300

# 营业执照

(副本)



扫描二维码  
- 国家企业信用  
- 信息公示系统,  
了解更多登记  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广东南泰房地产土地资产评估有限公司

注册资本 伍佰壹拾万元 (人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1998年06月05日

法定代表人 邬俊坤

营业期限 1998年06月05日 至 长期

经营范围 房地产中介服务 (具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询, 网址: <http://crs.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 广州市海珠区前进路前桂大街19号103之五房 (仅限办公)



登记机关

2020

年02月24日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100013

企业名称：广东南泰房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：914400007076589300

法定代表人：邬俊坤

注册地址：广州市海珠区前进路前桂大街19号103之五房

有效期：至2020年10月24日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年02月27日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00178480

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00167358

姓名 / Full name

李耀荣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44010519860129301X

注册号 / Registration No.

4420160158

执业机构 / Employer

广东南泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

薛朝辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420620197104170513

注册号 / Registration No.

4420180143

执业机构 / Employer

广东南泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



## 涉案估价对象调查信息表

调查日期	2020/7/2		
执行案号	(2020)粤01执1731号		
法院联系人及电	李小明, 020-83211025		
案由	执行苏小琳追缴违法所得一案		
估价对象名称及面积	荔湾区逢源路56号地下一层B150车位 (不动产单元号: 440103006008GB00079F00060062)		
	建筑面积	13.727平方米	
	套内建筑面积	13.727平方米	
登记权属人	孔智峰		
权证情况	房产登记号	2016登记字1559055号	
	产权证号/证明号	粤(2016)广州市不动产权第00079782号*	
	不动产单元号	440103006008GB00079F00060062	
	合同编号	无	
	预售证号	预售契约号201608154223*	
权利限制情况	使用性质	非居住用房	
	查封	已查封	
	抵押	无抵押	
法院提供的文件	查封		
	共有情况		
法院提供的文件	广州市中级人民法院委托书、广州市不动产登记查册表		
价值时点	2020年7月2日		
估价对象现场查勘情况	房产用途	车位	
	土地性质	国有土地	
	土地使用权取得方式	出让	
	土地用途	城镇住宅用地	
	有无钥匙	/	
	是否腾空	是	
	权利类型	国有土地使用权/房屋(构筑物)所有权	
	登记原因	购买	
	登记时间	2016/10/8	
	购入价格	40.2万元	
	上落方式	步梯、电梯	
	建筑结构	钢筋混凝土结构(甲石, 砼)	
	空间布局	平层	
	房产朝向	向东	
	室内装修情况	地面为水泥地坪, 黄色界标及防撞杆, 有新风系统、消防系统、照明系统、导水系统, 导向标示明确, 净空大于2.2米	
	总楼层数/所在楼层	32/-1(地下一层)	
	车库入口所在道路名称	逢源路	
总户数/车位总数	210/49		
是否小区	是(新城市逢源轩小区)		
景观	小区景观		
交通	公交站为逢源路站, 车次: 2路; 15路; 25路; 55路; 74路; 270路; 夜37路		



## 涉案估价对象调查信息表

调查日期	2020/7/2		
执行案号案号	(2020)粤01执1731号		
法院联系人及电话	李小明, 020-83211025		
案由	执行苏小琳追缴违法所得一案		
估价对象名称及面积	荔湾区华禧二街19号地下一层B753车位 (不动产单元号: 440103005003GB00001F00561030)		
	建筑面积	11.136平方米	
	套内建筑面积	11.136平方米	
登记权属人	广州黄沙铁路房地产开发有限公司		
权证情况	房产登记号	2016登记字1309010号	
	产权证号/证明号	粤(2016)广州市不动产权第00013877号*	
	不动产单元号	440103005003GB00001F00561030	
	合同编号	无	
	使用性质	非居住用房	
权利限制情况	预售证号	无	
	查封	已查封	
	抵押	无抵押	
共有情况	权属人全部占有		
法院提供的文件	广州市中级人民法院委托书、广州市不动产登记查册表		
价值时点	2020年7月2日		
估价对象现场查勘情况	房产用途	车位	
	土地性质	国有土地	
	土地使用权取得方式	出让	
	土地用途	住宅用地	
	有无钥匙	/	
	是否腾空	是	
	权利类型	国有土地使用权/房屋(构筑物)所有权	
	登记原因	自建	
	登记时间		
	购入价格	/	
	上落方式	步梯、电梯	
	建筑结构	钢筋混凝土结构(甲石, 砼)	
	空间布局	平层	
	房产朝向	向北	
	室内装修情况	地面涂刷防滑地面漆(灰色), 黄色界标及防撞杆, 有新风系统、消防系统、照明系统、导水系统, 导向标示明确, 净空大于2.2米	
	总楼层数/所在楼层	38/-1(地下共二层)	
	车库入口所在道路名称	黄沙大道华禧二街	
总户数/车位总数	989/989		
是否小区	是(珠光御景壹号小区)		
景观	小区景观、江景		
交通	公交站为黄沙总站, 车次: 6路; 176路; 188路; 219路; 251路; 297路; 夜5路上半夜班; 夜5路下半夜班		