

## 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库，建筑面积 1052.12 平方米停车位市场价值评估

估价委托人：广州市花都区人民法院

估价机构：广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：余来长 注册号：3320040010

苏展平 注册号：4420180169

估价报告编号：粤诚估字[2019]第 BYC07N03 号

估价作业日期：二〇一九年六月二十一日至二〇一九年七月五日

目 录

---

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型和定义.....	9
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、估价作业日期.....	17
十三、估价报告有效期.....	17
附件.....	18

## 致估价委托人函

**重要提示：**本函内容摘自房地产估价结果报告，欲了解估价项目的详细情况和合理解释估价结果，应认真阅读房地产估价结果报告。

### 广州市花都区人民法院：

我司接受委托，对位于广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库，建筑面积 1052.12 平方米停车位房地产进行了评估，估价目的为委托方涉案资产处置提供价值参考而评估房地产市场价格，价值时点为：2019 年 6 月 21 日。

我司遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则，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，合理选用比较法的评估方法，经过周密细致的评估，确定估价对象于 2019 年 6 月 21 日的市场价值为 **¥424 万元**，大写为人民币**肆佰贰拾肆万元整**，单价为 **¥4,030 元/平方米**。

本估价结果是基于与估价假设限制条件一致，已包含房地产附属装饰装修工程等价值。估价对象已缴纳国有土地出让金。

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年七月五日

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 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的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、于 2019 年 6 月 21 日，余来长等估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；由委托方引领查勘。
- 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广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司。

中国注册房地产估价师（签名）：

中国注册房地产估价师：余来长 注册号：3320040010

中国注册房地产估价师：苏展平 注册号：4420180169

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《广州市花都区房地产产权情况表》，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《广州市花都区房地产产权情况表》记载建筑面积大体相当。

4、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。

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；

（二）未定事项假设（无）

（三）背离事实假设（无）

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《广州市花都区房地产产权情况表》显示：估价对象尚未办理产权登记手续，结合本次评估目的及估价委托方的要求，本次评估设定为完全产权下的车库市场价值。

#### （五）依据不足假设

根据估价委托方提供的《广州市花都区房地产产权情况表》未见土地状况记载，本次评估设定为国有出让用地，本次评估不考虑土地使用权年限对价值的影响。

估价对象《广州市花都区房地产产权情况表》未记载估价对象房屋的建成年份，经评估人员实地调查，估价对象建成年份约为 2003 年，楼龄约 16 年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

根据委托方提供的《广州市花都区房地产产权情况表》记载显示：估价对象用途为车库，建筑面积为 1052.12 平方米，依据《城市停车规划规范》GB 51149-2016 并结合估价人员现场查勘结果显示，估价对象现场可停车位数为 30 个，另有部分面积作为非机动车位使用。本次评估结合实际设定本次评估对象机动车停车位数为 30 个。

估价委托方提供的《广州市花都区房地产产权情况表》记载显示，估价对象尚未办理产权登记手续，未见记载权属人等状况，本次评估对象权属人根据《广州市花都区人民法院函》（2019）粤 0114 执 3866 号记载确定所有人为广州市花都区东区房地产开发公司。

#### （六）本报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托方涉案资产处置提供价值参考而评估房地产市场价值，不做他用。

2、本报告估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据价值时点后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，报告应用有效期从估价报告出具之日起计一年；即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告仅供委托方及本估价报告所述估价目的经济行为相关当事人为本报告所述估价目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容在未经本公司同意的情况下不得发表于任何公开媒体。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受委托评估机构不承担任何责任。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价机构无关。

4、本报告估价结果的价值是估价对象于价值时点状态条件下的市场价值。报告所称的“市场价值”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。

（本页以下无正文）

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

本项目估价委托人为：广州市花都区人民法院

### 二、估价机构

机构全称：广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：王刚

机构地址：广东省广州市越秀区环市东路 498 号 24G 房

估价资格等级：壹级房地产估价资格

资质证书编号：粤房估备字壹 0100025

资质有效期限：二〇一九年十一月十七日止

### 三、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象的范围为广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库，建筑面积 1052.12 平方米停车位房地产，包括房地产附属装饰装修工程及其相应的土地使用权，不含动产、债券债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

1、名称：广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库



2、坐落：广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库（书香庭小区），估价对象所在宗地东临无名路，南临云山大道，西临书香庭一巷，北临花都区职业技术学校；距离地铁 9 号线“花果山公园”站约 200 米；附近设有“花果山公园”公交站，有 16b 路、花 16 路、花 19 路、花 19 路永高班车、花 76 路等多路公交车经过，交通便捷；估价对象附近有花都区新华第七小学、花都体育中心、维也纳酒店、新拓花园生活配套及公共配套设施齐全，区域商服程度高。

3、规模：根据委托方提供的《广州市花都区房地产产权情况表》显示：建筑面积为 1052.12 m<sup>2</sup>。

4、用途：规划用途为车库，现状为车库。

5、权属：根据《广州市花都区房地产产权情况表》及《广州市花都区人民法院函》（2019）粤 0114 执 3866 号，房屋用途为车库，所有人为广州市花都区东区房地产开发公司，其他权属状况未见记载。

### （三）权益状况

1、他项权利：无。

2、权利限制：根据《广州市花都区房地产产权情况表》记载显示：估价对象于 2006 年 12 月 27 日被广州市花都区人民法院查封（2007）花法民三初字第 27-1 号。2013 年 4 月 26 日被广州市花都区人民法院查封。（2011）穗花法执字第 2184 号。2015 年 3 月 24 日被广州市花都区人民法院续查封（查封期限：2015 年 4 月 26 日-2018 年 4 月 25 日）。（2015）穗花法执恢字第 3 号。

3、其他权益状况：无。

### （四）土地基本状况

- 1、名称：广州市花都区新华镇云山大道 63 号共用土地。
- 2、四至：东临无名路，南临云山大道，西临书香庭一巷，北临花都区职业技术学校。
- 3、面积：估价对象用地面积为 16505.78 平方米。共用地面积为 2938.75 m<sup>2</sup>。
- 4、形状：土地形状为较规则四边形。
- 5、地形：平地。
- 6、地势：估价对象所在地块地势较平坦。
- 7、开发程度：至估价时点，土地开发程度达到宗地红线内外““五通一平”（通上水、通下水、供电、通讯、通路，）及场地平整”（通路、通电、给水、排水、通讯、通气）及场地平整，已建成书香庭小区。
- 8、土地使用年限：根据委托方提供的《广州市花都区房地产产权情况表》显示，土地使用年限等状况未见记载。

#### （五）建筑物基本状况

- 1、名称及坐落：广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库（书香庭）。
- 2、规模：估价对象所在宗地房屋总建筑面积未见记载，估价对象建筑面积为 1052.12 m<sup>2</sup>。
- 3、房屋用途：规划用途为车库，现状为车库。
- 4、建筑结构及层数：钢筋混凝土结构 9 层。
- 5、设备设施：供水：明装；供电：明装；楼宇配消防栓、24 小时保安设施设

备完善。

6、现场查勘状况：估价对象位于书香庭小区首层，一面临生活型支路，距离主路云山大道约 40 米，现状作车库，出行较方便。

7、装饰装修：大楼外墙为条形砖，墙面和天花刷白，无吊顶。

8、层高：约 3m。

9、空间布局：一面临生活型支路，布局规则。

10、建成时间：约 2003 年。

11、使用及维护状况：做停车库使用，维护状况一般。

12、完损状态：估价对象维护状况较好，属基本完好房，约八成新。

#### 四、估价目的

为委托方涉案资产处置提供价值参考而评估商业房地产市场价格。

#### 五、价值时点

本项目的价值时点根据估价目的的需要和估价业务约定书中约定的价值时点结合估价需要并征得估价委托人同意后，以及估价师可以充分了解估价对象状况和把握房地产市场状况，确定二〇一九年六月二十一日现场查勘之日作为价值时点。

#### 六、价值类型和定义

本报告估价结果的价值是估价对象于价值时点状态条件下的市场价值。

报告所称的“市场价值”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。

## 七、估价依据

1、《中华人民共和国宪法》（2018年3月11日第十三届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正）

2、《中华人民共和国民法通则》（中华人民共和国主席令第三十七号）；

3、《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）

4、《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）；

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

6、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

8、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

9、《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）

- 10、《住宅室内装饰装修管理办法》（中华人民共和国建设部令第 110 号）；
- 11、《房地产估价机构管理办法》（中华人民共和国建设部令第 142 号）；
- 12、《注册房地产估价师管理办法》（中华人民共和国建设部令第 151 号）；
- 13、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号）；
- 14、《广州市房屋交易监督管理办法》（广州市人民政府令 106 号）；
- 15、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 16、《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；
- 17、 委托人提供的《广州市花都区房地产产权情况表》及《广州市花都区人民法院函》（2019）粤 0114 执 3866 号等资料；
- 18、 本公司向有关部门查询、市场调查，以及现场勘察、核对的结果和搜集的有关资料。

## 八、估价原则

本次估价报告遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是进行估价。

### 2、合法原则

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。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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在估价时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。本次评估按其证载用途评估，按照法律规定的技术标准和估价程序进行评估，体现了合法原则。

### 3、最高最佳使用原则

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。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，本次评估按证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的；第三，要实现经济上可行，估价对象可以采取保持现状，经济上是可行的。

由于估价对象所处地段周围较多住宅物业，住宅聚集度较高，对停车位有较打大需求，估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值，故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

### 4、估价时点原则

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时间的价值或价格。本次评估的估价时点为二〇一九年六月二十一日，法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了估价时点原则。

### 5、替代原则

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。在房地产市场中，可以通过调查与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，

确定待估房地产的市场价值。

本次评估主要参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产交易价等，采用比较法来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

## 九、估价方法

### （一）估价方法适用性分析

1、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、基准地价系数修正法等。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用比较法进行估价。

收益法是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。收益法适用的估价对象是有经济效益或有潜在经济收益的房地产，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公益性房地产的估价，收益法一般不适用。

成本法是测算估价对象在估价时点的重新购建价格（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。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开放



建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都使用假设开发法估价，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价时点价格的一种方法。基准地价系数修正法适用的估价对象为位于政府已公布基准地价的地区的土地。

## 2、不适用的估价方法

估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为估价方法。

由于地下车位的合理运营费用、地下车位的重置价格（地下层的成本一般都分摊到地上建筑物）难以准确合理地确定，故收益法和成本法均较难采用。

## 3、适用的估价方法

据委托方提供的资料及现场勘查结果，依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计目的等，估价人员分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘查和调研的基础上认为：估价对象位于广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库（书香庭），本次评估范围为首层停车位，周边同类型房地产交易较多，另外由于估价对象周边居住聚集度较大，对停车位的需求较大，现状为停车位，同区域成交案例的位置等因素可比性高。估价对象因此宜采用比较法进行评估。

以此，我们对估价对象采用比较法进行评估。

## （二）评估方法公式

运用比较法测算估价对象价值

比较法称比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格  $V_0$  × 交易情况修正系数  $A_j$  × 市场状况修正系数  $A_s$  × 房地产状况修正系数  $A_f$

采用直接比较修正和调整公式，即：
$$V = V_0 \frac{A}{A_0} \frac{B}{B_0} \frac{C}{C_0}$$

其中： $V$  = 估价对象比准价格；

$V_0$  = 可比实例成交价格；

$A$  = 正常房地产市场价格指数;

$A_0$  = 比较实例实际成交价格指数;

$B$  = 估价对象价值时点房地产价格指数;

$B_0$  = 可比实例成交日期房地产价格指数;

$C$  = 估价对象房地产状况价格指数;

$C_0$  = 可比实例房地产状况价格指数;

## 十、估价结果

基于为委托方处置涉案资产他只参考而评估房地产市场价值的目的,位于广州市花都区新华镇云山大道 63 号车库, 建筑面积 1052.12 平方米停车位房地产, 确定估价对象于估价时点 2019 年 6 月 21 日的市场价值为 ¥424 万元, 大写为人民币 肆佰贰拾肆万元整, 单价为 ¥4,030 元/平方米。

本估价结果是基于与估价假设限制条件一致, 已包含房地产附属装饰装修工程等价值。估价对象已缴纳国有土地出让金。

## 十一、估价人员

姓名

签章

执行估价的注册房地产估价师:

中国注册房地产估价师

余来长

注册号: 3320040010

中国注册房地产估价师

苏展平

注册号：4420180169

## 十二、估价作业日期

二〇一九年六月二十一日至二〇一九年七月五日

## 十三、估价报告有效期

报告有效期自估价报告提交之日起一年内有效（自二〇一九年七月五日起至二〇二〇年七月四日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

（本页以下无正文）

附件

	估价对象位置示意图
	估价对象内外部状况、周边环境和景观照片
	估价对象权属证明文件复印件
	估价机构资质证书复印件
	估价机构营业执照复印件
	注册房地产估价师资质证书复印件