涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：

广州市广州开发区悦然二街#1-#3、#5-#11（单数）地下一层 77 号车位房地产市场价值评估

估价报告编号：

启诚 GZ[2022]（评）字房 CA00002 号

估价委托人：

广东省广州市中级人民法院

房地产估价机构：

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：

姓名：谭梓韵　　注册号：4420180092

姓名：周育叨　　注册号：4420080028

估价报告出具日期

2022 年 1 月 21 日

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

地址：广州市越秀区东风东路 840 号第 11 层

电话：87611365　　87611366

http://www.qcrea.com　　E-mail: qicheng@qcrea.com

致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

我司经贵院摇珠，确定我公司成为对位于广州市广州开发区悦然二街#1-#3、#5-#11（单数）地下一层77号车位的评估机构[案号：（2021）粤01执4782号]。我司拥有广东省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》(证书编号:粤房估备字壹0100011)，具有评估标的物的资质。现将估价情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

广州市广州开发区悦然二街#1-#3、#5-#11（单数）地下一层77号车位的市场价值，估价对象范围包含房屋及配套于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等必要设施设备的附属价值和合理分摊的土地使用权。不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，详见《房地产估价结果明细表》。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

2022年1月13日。

四、价值类型

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。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

估价对象在满足本报告之“估价假设和限制条件”前提下，于价值时点包含相应土地使用权价值的市场价值为人民币叁拾万玖仟

叁佰元整（RMB309,300元），（详见《房地产估价结果明细表》）。

七、特别提示

本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，报告有效期自出具之日起一年内有效，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！提请报告使用者注意。

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：

2022年1月21日

房地产估价结果明细表

委托人：广东省广州市中级人民法院　　估价报告编号：启诚 GZ[2022]（评）字房 CA00002 号　　价值时点：2022 年 1 月 13 日

序号	产权相关资料	权属人	地址	规划用途	结构	总楼层	所在楼层	评估建筑面积 (m^2)	车位个数（个）	评估单价（元/个）	评估总价（元）
1	《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2019 登记 5411570 号）	谭娟芳	广州市广州开发区悦然二街#1-#3、#5-#11（单数）地下一层 77 号车位	非居住用房	钢筋混凝土	1	-1	11.5	1	309,300	309,300
合计								11.5	1	309,300	309,300

说明：

1、不动产使用期限（起始）：2009-10-05，不动产使用期限（终止）：2059-10-05。

2、本评估结果已包含估价对象应理分摊的土地使用权价值。

估价机构：广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

报告目录

致估价委托人函 1
估价师声明 5
估价假设和限制条件 6
一、估价假设条件 6
二、估价限制条件 8
三、其他需要说明的事项 9
估价结果报告 10
一、估价委托人 10
二、估价机构 10
三、估价目的 10
四、估价对象 10
五、价值时点 12
六、价值类型与定义 12
七、估价原则 12
八、估价依据 13
九、估价方法 14
十、估价结果 15
十一、注册房地产估价师 15
十二、实地查勘期 15
十三、估价作业期 16
附件 17

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为 2022 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 13 日。但我们的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以估价委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、本次估价对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但委托人提供的资料为复印件，本公司未能向有关政府部门核实，这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性由委托人负责，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。若估价委托人提供的资料失实或有隐匿，我公司及估价人员不承担由此带来的任何评估风险和责任。如估价对象范围及内容发生调整，本报告估价结果应作相应调整乃至重新估价。

2、本次估价是基于估价对象未被转让、抵押且无相应的债权、债务存在并估价对象权属完整，即估价对象无权利负担的假设前提条件下进行的，本报告估价结果未考虑估价对象可能存在的债权、债务情况以及其他纠纷对估价对象价值的可能影响。

3、本次估价范围以委托人提供的有关权证中所记载范围及委托书约定的范围为准，权证中没有记载的或委托书未约定的未列入估价范围。我司估价人员已根据估价委托人提供的相关资料及在估价委托人指定人员领勘下进行了实地查勘并勤勉尽责对比现场，估价对象所在位置及范围经估价委托人指定人员现场指认，若受客观条件限制导致估价对象或估价范围与实际不符，应重新评估，提醒报告使用者注意。

4、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，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分，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，本司假定其质量符合国家有关规范、

标准，并以此进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响，即交易方式符合以下条件：

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洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

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。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

⑥价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。

7、本报告未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生的影响。

8、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对评估价值的影响。

9、估价对象在保持合法用途条件下，持续使用，能够与其他生产要素相结合，满足正常使用需要，处于最有效使用状态，得到最高最佳使用。

10、本次评估价值时点为实地勘查之日 2022 年 1 月 13 日，并假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

11、本评估结果未考虑估价对象可能存在的经济纠纷、租约、用益物权及房屋现有占用使用情况等因素对评估值的影响。

（二）未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象为涉执房地产，根据评估目的，本次评估没有考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

估价对象无不相一致事项，故无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

估价人员未能查证估价对象是否拖欠物业费、水电气费等费用，本报告结果未考虑上述费用对评估值的影响。如至人民法院拍卖（或者变卖）财产之日，估价对象存在应缴而未缴的上述费用，应按现行政策相关规定缴纳或从评估结果中相应扣减，敬请报告使用者注意。

二、估价限制条件

（一）估价报告使用限制

1、本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

2、本评估报告分房地产估价结果报告和房地产估价技术报告，房地产估价结果报告提供给委托人在本次估价目的下使用，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和提交房地产估价管理部门检查时所用。

3、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自2022年1月21日至2023年1月20日止，若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

4、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准

发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

6、本评估报告以原件为准，复印无效，无估价师签名和估价机构加盖公章无效。

（二）评估报告使用特别提示

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，评估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。

2、在评估结果有效期内，评估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。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

三、其他需要说明的事项

（一）本次评估假定估价对象转让过程中所需缴纳的有关税费按照法律法规规定，由转让方和受让方各自负担，本报告结果未考虑估价对象转让过程中所需缴纳的有关税费。

（二）本评估结果未考虑估价对象可能存在的经济纠纷、租约及用益物权等因素对评估值的影响。

（三）估价对象为涉执房地产，根据本次评估目的，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

广东省广州市中级人民法院

地址：广东省广州市白云区启德路 66 号

二、估价机构

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法人代表：李标

地址：广州市越秀区东风东路 840 号第 11 层

营业执照编号：91440104721970568G

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100011

有效期限：2023 年 08 月 31 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估范围是广州市广州开发区悦然二街#1-#3、#5-#11（单数）地下一层 77 号车位的，计价建筑面积 11.5 平方米，包含房屋及配套于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等必要设施设备的附属价值和合理分摊的土地使用权。不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

名称	广州市广州开发区悦然二街#1-#3、#5-#11（单数）地下一层 77 号车位
坐落	广州市广州开发区悦然二街#1-#3、#5-#11（单数）地下一层 77 号车位
所在楼宇规模	栋总建筑面积——平方米

权属证明	《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2019登记5411570号）		
权属人	谭娟芳	规划用途	车位
建筑面积	11.5平方米	专有建筑面积	11.5000平方米
所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有
不动产权证书号	粤（2019）广州市不动产权第06076779号	房屋性质	市场化商品房
登记时间	2019-10-14	登记字号	2019登记5411570号
其他特殊情况	有他项权及查封情况，详见《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2019登记5411570号）复印件		

（三）土地基本状况

土地所有权状况	国有	土地使用权状况	出让
宗地代码	440116002001GB00106	图号	——
宗地面积	306856.5833平方米	自用面积	——
土地使用年限	不动产使用期限（起始）：2009-10-06，不动产使用期限（终止）：2059-10-05。		
四至	东至空地、南至空地、西至大观路、北至广汕公路		
土地形状	较规则	地形	地形较平坦
地势	地势一般	地质	地质较好，承载力较强
开发程度	六通一平	土壤状况	较好

（四）建筑物基本状况

所在楼宇规模		栋总建筑面积——平方米		
楼盘名称		雅居乐富春山居	物业管理	小区管理
建筑结构		钢筋混凝土结构	外观	较美观
总层数		1	所在楼层	-1
实际用途		车位	出租或占用情况	——
空间布局		较合理	平面布局	较合理
装修档次		基本装修	完损状况	完好房
新旧程度		约2012年，楼龄约10年	建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等一般
使用及维护状况		较好	层高	约3米
装饰装修	公共	外墙条形砖		
	地面	楼地面环氧树脂		
	内墙	灰浆刷白		
	天花	灰浆刷白		
设备设施	水电	明装	空调	--
	煤气	--	电梯	有
	停车场	地下车库	消防	消防栓、喷淋、报警铃

五、价值时点

估价专业人员于2022年1月13日进行实地查勘，因委托人无特别指定，故以实地查勘之日2022年1月13日作为价值时点。

六、价值类型与定义

本报告评估价值为估价对象具有完全合法产权，在价值时点包含相应土地使用权价值的房地产市场价值。

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

我们在估价时主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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。独立性要求房地产估价机构和房地产估价师具有独立性，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观性要求房地产估价师不应带自己的好恶、情感和偏见，从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正性要求房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人任何一方。

（二）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。估价对象的权益不是估价委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据，以合法使用、合法处分为前提进行估价。

（三）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的原则。价值时点原则强调的是估价结

论具有很强的时间相关性和时效性，由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平。估价通常仅仅是估价对象在某个特定时间上的价格，这个特定时间就是价值时点。价值时点必须依据估价目的来确定。本报告对委估房地产市场情况及其自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

（四）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。在评估一宗房地产的价格时，若同一供求圈内,存在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产，则应遵循替代原则。

（五）最高最佳使用原则：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。最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的使用。最高最佳使用的前提条件是:法律上允许、技术上可能、财务上可行。

八、估价依据

（一）国家及当地颁布的有关房地产估价的法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号,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);

2、《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日公布，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第三次修正，2019年09月06日发布，2020年01月01日实施);

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144号，2007年8月30日颁布，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第三次修正，2019年09月06日发布);

4、《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，自2016年12月1日起施行);

5、《广东省房地产评估条例》(1994年7月6日广东省第八届人民代表大会常务委员会通过，1994年9月1日施行)。

6、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号，2018年12月10日)。

7、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》法[2020]202号。

(二)有关技术规程和技术标准依据:

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015，2015年04月08日发布，2015年12月01日施行);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013，2014年02月01日施行)。

(三)估价委托人提供的有关资料:

1、《广东省广州市中级人民法院委托书》[(2021)粤01执4782号];

2、《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2019登记5411570号)复印件。

(四)评估公司掌握的相关资料

1、广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司评估人员实地查勘、摄影和记录;

2、当地房地产市场信息;

3、广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择是根据估价对象所在

区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定的。

估价人员深入细致地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，在实地查勘和调研的基础上认为：此类物业在当地房地产市场上类似房地产交易案例较多，根据替代原则，适宜采用比较法进行估价。

综上所述，本次评估采用比较法进行测算。

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。

最后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评估价值。

十、估价结果

估价对象在满足本报告之“估价假设和限制条件”前提下，于价值时点包含相应土地使用权价值的市场价值为人民币**叁拾万玖仟叁佰元整（RMB309,300 元）**，（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
谭梓韵	4420180092	中国注册房地产估价师 谭梓韵 注册号：4420180092	2022 年 1 月 21 日
周育叨	4420080028	中国注册房地产估价师 周育叨 注册号：4420080028	2022 年 1 月 21 日

十二、实地查勘期

2022 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 13 日

十三、估价作业期

2022 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 21 日

附件

1、估价对象方位示意图

2、估价对象现场照片

3、《广东省广州市中级人民法院委托书》[（2021）粤01执4782号]

4、《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2019登记5411570号）复印件

5、实地查勘表复印件

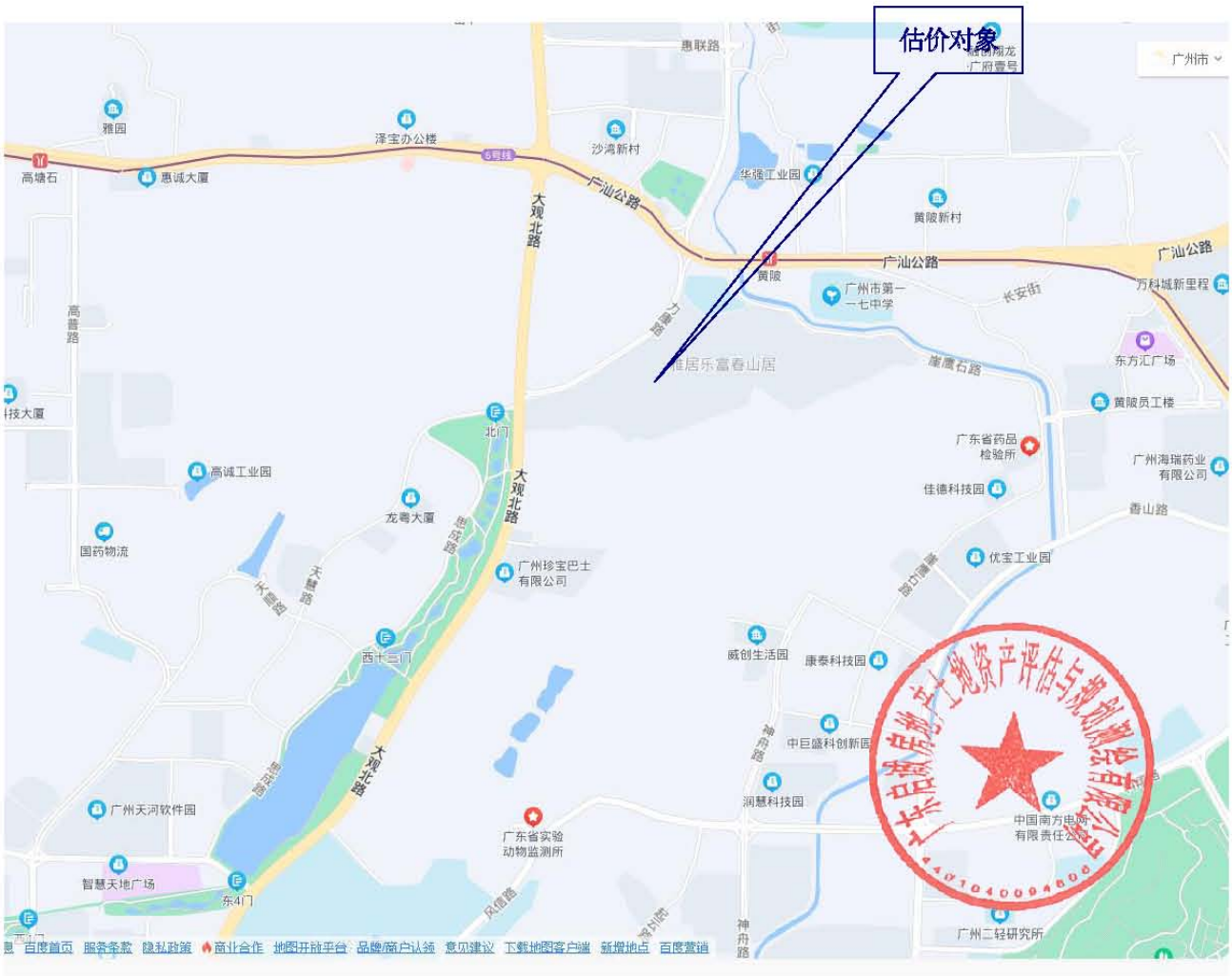
6、估价机构《营业执照》复印件

7、《准予变更登记（备案）通知书》复印件

8、《房地产估价机构备案证书》复印件

9、《中国注册房地产估价师注册证书》复印件

估价对象方位示意图


估价对象
广州市
惠联路
雅园
泽宝办公楼
沙湾新村
高塘石
惠诚大厦
6号线
广汕公路
大观北路
华强工业园
黄陵新村
黄陵
广汕公路
广州市第一一七中学
长安街
万科城新里程
高普路
东方汇广场
崖鹰石路
黄陵员工楼
北门
广东省药品检验所
广州海瑞药业有限公司
高诚工业园
佳德科技园
龙粤大厦
香山路
国药物流
广州珍宝巴士有限公司
优宝工业园
长寿路
西十三门
威创生活园
康泰科技园
中巨盛科创新园
润慧科技园
广州天河软件园
广东省实验动物监测所
中国南方电网有限责任公司
智慧天地广场
东4门
广州二轻研究所
风信路
神舟路
百度首页 服务条款 隐私政策 商业合作 地图开放平台 品牌商户认领 意见建议 下载地图客户端 新增地点 百度营销

估价对象现场照片

外立面

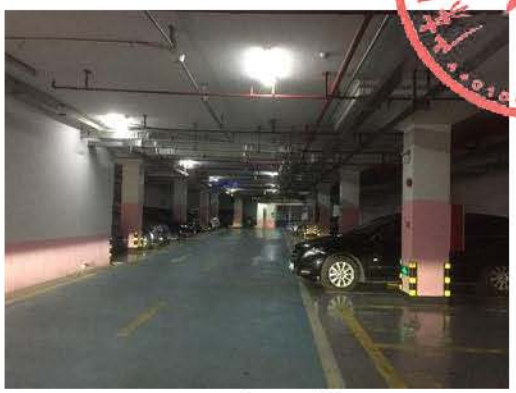
门牌号

外立面

门牌号

车位号

所在车位



负一层状况

停车场入口