

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国房评字第 29030152021120001 号

估价项目名称：关于中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位的市场价格估
价报告

估 价 委 托 人：中山市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：苏东辉（注册号 4420070047）

张玉阳（注册号 4420140210）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月九日

致估价委托人函

中山市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位进行估价，估价对象情况如下表：

估价对象基本情况表

权利人	房屋坐落	土地证号，房产证号	建筑面积 (m ²)	用途
黄学明	中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位	国 (2010) 易 092684, 粤房地字第 0210090027 号	5.83	车库/车位

估价目的：为中山市第一人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：二〇二一年十二月二日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象进行评定估算，确定在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二一年十二月二日估价对象市场价值为人民币 10,500 元（大写人民币壹万零伍佰元整，保留至佰位），详见下表：

权利人	座落	建筑面积 (平方米)	评估总值 (元)	卖方转让时应缴纳的税费 (元)	水费、电费、物业管理费等欠款 (元)
黄学明	中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位	5.83	10,500	105	0
合 计		5.83	10,500	105	0

特别提示：1、以上内容摘自《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本估价报告全文；

2、本估价报告自出具之日起一年内有效；

3、卖方税费金额仅作参考，最终过户税费应以税务部门计算为准。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十二月九日



目 录

1	估价师声明.....	3
2	估价假设和限制条件.....	4
3	估价结果报告.....	6
3.1	估价委托人.....	7
3.2	房地产估价机构.....	7
3.3	估价目的.....	7
3.4	估价对象.....	7
3.5	价值时点.....	10
3.6	价值类型.....	10
3.7	估价原则.....	10
3.8	估价依据.....	10
3.9	估价方法.....	11
3.10	估价结果.....	11
3.11	注册房地产估价师.....	12
3.12	实地查勘期.....	12
3.13	估价作业期.....	12
4	附件.....	12
4.1	估价委托书复印件.....	12
4.2	估价对象位置图.....	12
4.3	估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
4.4	估价对象权属证明复印件.....	12
4.5	房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件.....	12
4.6	注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	12

1 估价师声明

我们郑重声明：

1.1 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。

1.2 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

1.3 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。

1.4 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

1.5 没有人对本报告提供了重要专业帮助。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价委托人提供了《中山市不动产登记资料查询结果》复印件，注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》复印件进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性时，假设其合法、真实、准确和完整。

2.1.2 注册房地产估价师对房屋安全、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，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象目前正常使用中，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是为中山市第一人民法院执行财产处置提供参考服务，因为原有担保物权及其他优先受偿权因处置而消灭，查封因处置而解除；故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致的事项，故估价报告无背离一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 估价对象在办理过户时，卖方需负担的正常税费包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、个人所得税等，估价机构初步核算卖方需缴纳税费为人民币 105 元，水费、电费、物业管理费等欠款 0 元，该结果仅作参考，最终数额应以有关部门计算为准。

2.5.2 估价委托人提供估价对象的《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，经实地调查，估价对象房屋约建成于 2004 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。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价格进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估

价对象权属界定以有权管理部门认定为淮。

2.6.2 本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2.6.3 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自二〇二一年十二月九日起至二〇二二年十二月八日止）。若报告使用期限内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

2.6.4 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告或评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

2.6.5 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格，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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下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。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2.7.3 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

2.7.4 《民法典》第三百六十六至三百七十一条对居住权的定义、合同、转让、继承、设立居住权的住宅出租、消灭等方面做了基本的规定，但由于国家尚未出台居住权的相关细则，本次估价未考虑居住权设定对房地产价值的影响，特此提醒利害关系人关注居住权的设定情况。

2.7.5 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称：中山市第一人民法院
住所：中山市东区博爱五路 62 号
联系人：88230593

3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层
法定代表人：杨丽艳
注册资本：人民币 700 万元
统一社会信用代码：9144030076499288XX
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹 0200008
证书有效期限：2022 年 01 月 14 日止
联系电话：0760-88383989

3.3 估价目的

根据《中山市第一人民法院委托书》（2021）粤 2071 执 13793 号，本次估价目的是为中山市第一人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3.4 估价对象

根据委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

3.4.1 估价对象范围

估价对象为中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位，本次估价范围为中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位的建筑物价值及所分摊的土地使用权价值。

3.4.2 权益状况描述

估价对象权益状况描述表

	名称	中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位
土地权益状况描述	土地证号	国(2010)易 092684
	土地使用权人	黄学明
	土地分摊面积(m ²)	1.01 m ²
	土地使用权性质	国有出让
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
	土地用途	城镇住宅用地
	抵押情况	无
建筑物权益状况	房产证号	黄学明
	房屋所有权人	粤房地字证第 0210090027 号
	建筑面积(m ²)	5.83 m ²
	房屋性质	市场化商品房
	规划用途	车库/车位
	房屋结构	钢筋混凝土结构
	房屋所有权取得方式	购买
	共有情况	单独所有
	抵押情况	无
	查封情况	已解封

3.4.3 实物状况描述

估价对象实物状况描述表

	名称	中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位
土地实物状况描述	四至	北至居意街，西至丽景路，东至丽城路，南至广福大道
	用途	城镇住宅用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	规则
	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善
	地形地势	平地，地势与相邻土地、道路持平
	开发程度	宗地外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地上已建有商品房

建筑物 实物状 况描述	名称	中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位
	建筑面积 (m ²)	5.83 m ²
	登记用途	车库/车位
	实际用途	摩托车位
	所在楼层	负 1 层
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	建成年代	2004 年
	层高	层高约 3 米
	空间布局	平面结构
	设施及设备	消防栓
	维护状况	维护及保养状况较好
	成新率	80%
	其他	无

3.4.4 区位状况描述

估价对象区位状况描述表

	名称	中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位
位置 状况	坐落	位于中山市西北部，东升镇中部，丽城乐意居小区内
	方位	小区位于丽景路东侧，丽城路西侧，广福大道北侧，北距源和南路约 105 米
	与重要场所距离	距中山市小榄镇政务服务中心(东升分行)2.6 公里
交通 状况	道路状况	临近交通次干道，道路状况较优
	出入可利用交通工具	附近有 503 路，333 路，301 路等公交线路经过并设有站点，交通较便捷
	交通管制情况	无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	估价对象所在小区设露天及地下停车场，停车方便
环境 状况	自然环境	邻近旭日公园，小区绿化较好，自然环境较好
	人文环境	该区域为中档商住区，居住人口素质较高，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部 配套 设施 状况	基础设施	五通（通路、通水、通电、排水、通讯）
	公共服务设施	周边分布有旭日公园、中山市丽景学校、东升镇高沙小学、中山市东升高级中学、中山市东升镇同乐小学、龙升市场及各大银行网点等，生活及公共配套设施完善。

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于二〇二一年十二月二日对估价对象进行了现场查勘，故本次价值时点设定为二〇二一年十二月二日。

3.6 价值类型

本估价报告中的市场价值，是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。

3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：
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。

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。

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。

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。

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。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省和中山市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

3.8.1 有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

3.8.2 估价标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015 年 12 月 01 日实施）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014 年 02 月 01 日实施）；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

3.8.3 估价委托人提供的有关资料

(1) 《中山市第一人民法院委托书》；

(2) 《中山市不动产登记资料查询结果》；

3.8.4 其他与估价相关的资料

(1) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；

(2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

(3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法进行评估。

3.9.1 比较法，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。

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

3.10 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二一年十二月二日估价对象市场价值为人民币 10,500 元（大写人民币壹万零伍佰元整）。

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苏东辉	4420070047		2021 年 12 月 9 日
张玉阳	4420140210		2021 年 12 月 9 日

3.12 实地查勘期

我公司估价人员于二〇二一年十二月二日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二一年十二月二日至二〇二一年十二月九日。

4 附件

- 4.1 估价委托书复印件
- 4.2 估价对象位置图
- 4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 4.6 注册房地产估价师估价资格证书复印件

中山市第一人民法院

委托书

(2021)粤2071执13793号

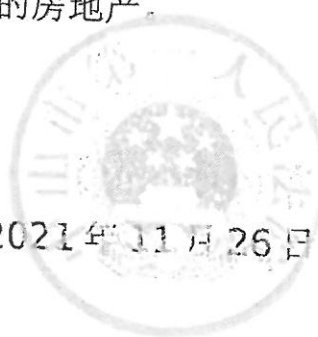
深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院在执行罗建国与黄学明 买卖合同纠纷一案中，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：

中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位的房地产。

2021年11月26日



我公司于二〇二一年十二月二日对估价对象（中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位）内部状况进行了实地查勘并已拍照记录，照片如下：



建筑物外观



停车场入口



地下车库内景



地下车库内景



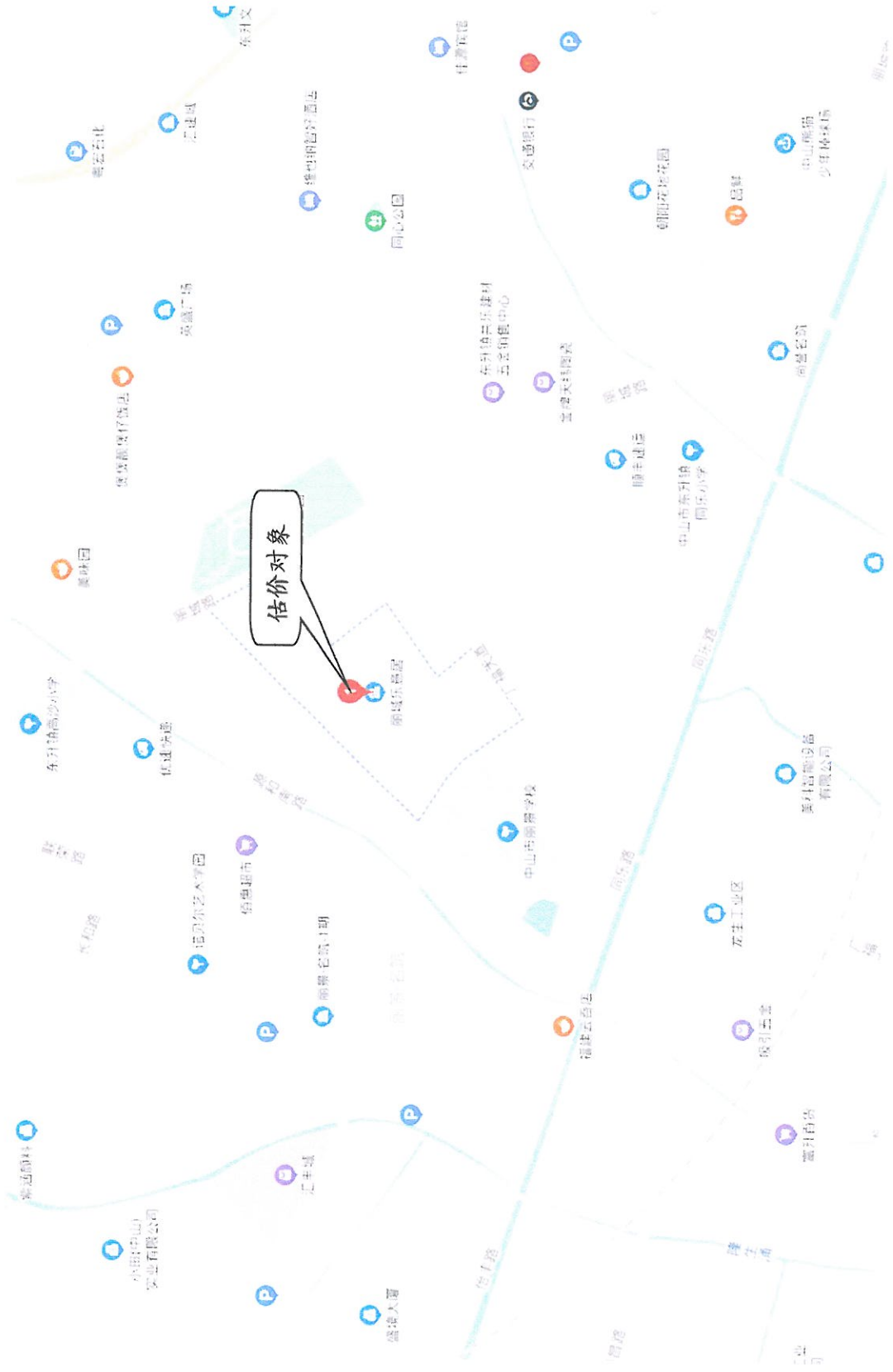
F878 号车位现状



F878 号车位现状

中山市东升镇丽城乐意居 F878 号车位 (估价对象)

位置示意图



中山市不动产登记资料查询结果



2021071302057
土地面积单位: 平方米
房屋面积单位: 平方米

权利人	黄学明			不动产单元号	442000104004GB02300F002100
证件种类	其它	证件号码	452523197809156819		
房地坐落	中山市东升镇圃城乐意层F87B号车位				
不动产权证号 (土地证号、房产证号)	图(2010)易092684, 粤房地字第0210090027号				
房产登记字号	2010-易092684				
不动产证明号	2010-易092684				
土地信息	土地使用面积	1.01	专用土地面积	分摊土地面积	备案合同号
	土地使用权性质	出让	土地权属性质	国有	土地用途
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			使用期限
				登记时间	2010-11-17
房屋信息	建筑面积	5.83	专有建筑面积	2.00	分摊建筑面积
	房屋性质	市场化商品房		房屋结构	钢筋混凝土结构
	共有情况	单独所有		占有份额	
	房屋所有权取得方式	购买		登记时间	2010-11-17
	附记	原批准房屋用途: 规划用途为* 该证原证号为:0210090027 (以下空白)			权属状态
				产价(万元)	

抵押信息										
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起	债务履行期限止	登记时间	注销抵押时间	不动产登记证明号	权属状态	附记
查封信息										
申请执行人	不动产类型	查封文件	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
平安银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2019)粤2071执15132号	2019-11-25	中山市第一人民法院	查封	(2019)粤2071执15132-6号	2020-05-11	中山市第一人民法院	历史	
异议信息										
异议申请人					不动产类型					
经办人:	[Handwritten Signature]									
打印时间:	2021-07-13 14:55:49									



说明: 1. 本查询结果的申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的法律后果, 自行承担责任。
2. 本查询结果的申请人及持有人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 不得擅自泄露或不正当使用。

查询申请人: 秦江



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030076499288XX

名称 深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层
法定代表人 杨丽艳
成立日期 2004年08月11日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年09月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产生估价业务，有权在房地产生估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00213042

姓名 / Full name

张玉阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652301197609046410

注册号 / Registration No.

4420140210

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司中山分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-12

持证人签名 / Bearer's signature

张玉阳

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00191795

姓名 / Full name

苏东辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430502197706243015

注册号 / Registration No.

4420070047

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司中山分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-05

持证人签名 / Bearer's signature

苏东辉





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200008

企业名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：9144030076499288XX

法定代表人：杨丽艳

注册地址：深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

有效期：至 2024年11月30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：2021年11月30日

