

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：广州市花都区新华镇龙珠路 1 号之十六 6 号车库房
地产市场价值评估

估价委托人：广州市花都区人民法院

房地产估价机构：广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴念一（注册号：4419970125）

曹大葵（注册号：4419960011）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 10 日

估价报告编号：融达评字第【22】05J043 号

估价报告有效期：2022 年 05 月 11 日至 2023 年 05 月 10 日

致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

承蒙委托，我对位于广州市花都区新华镇龙珠路1号之十六6号车库房地产进行市场价值评估，目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估价值类型为市场价值。

估价人员经过实地察看和市场调查，根据委托方提供的有关材料及我国有关法规和制度，并遵循必要的估价程序与原则，采用比较法对该房地产在价值时点2022年5月6日权利现状下的市场价值进行评定估算。现将估价结果报告如下：

物业名称	广州市花都区新华镇龙珠路1号之十六6号车库		
权利人	林伟根	不动产权证号	C0174656
证载房屋规划用途	车位	建筑面积	30.65 m ²
评估市值	¥318,000元（大写人民币：叁拾壹万捌仟元整）		

此致。

广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十一日

（特别提示：在使用本次估价结果之前须对估价报告全文仔细阅读，以免使用不当。）

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价报告使用限制.....	3
三、其它事项说明.....	4
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价对象情况.....	5
四、估价目的.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、估价报告应用的有效期.....	12

附件..... 13

- (一) 估价对象现场照片；
- (二) 估价对象区位图；
- (三) 《广东省广州市花都区人民法院评估委托书》复印件；
- (四) 《广州市不动产登记查册表》、《附图》复印件；
- (五) 房地产估价机构《营业执照》复印件；
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件；
- (七) 《房地产估价师注册证书》复印件。

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、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列示的假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设：

(1) 估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》、《附图》复印件（见附件），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。我们以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据。

(2) 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷，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) 我们未进行实地测量以核实估价对象的地块面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

(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 自愿交易的买卖双方。
- ② 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价。
- ③ 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系。
- ④ 在此期间房地产市场基本保持稳定。
- ⑤ 不考虑特殊买家的额外出价。

(5) 本报告以现场查勘日为估价报告的价值时点，即 2022 年 5 月 6 日。

(6) 委托人未提供估价对象可能存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）相关资料，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

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，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、背离事实假设

估价对象已被查封，本次估价未考虑估价对象被查封或可能存在的原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

4、不相一致假设

现场查勘可知，估价对象已自行改造成居住用途，实际用途与证载用途不一致。本次估价以其恢复证载合法用途（即车库用途）为假设前提进行评估。

5、依据不足假设

本次估价无此项假设。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，亦不对其它用途负责；

2、本报告有效期从报告出具之日起计为一年，评估物应在到期后或市场发生较大波动时再次评估；

3、我公司拥有本报告的解释权，未经我公司书面同意，本报告全部或部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表；

4、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任；

5、报告使用者需留意的其他风险提示：

(1) 本报告评估结果为价值时点之市场价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来的房地产市场可能发生变化，从而导致估价对象的公开市场价值发生变化；除了市场因素以外，现阶段可能导致房地产价格变化的因素主要为新冠肺炎疫情导致的经济形势及其他各方面不确定性因素加大可能导致的房地产价格波动；

(2) 在影响房地产价格其他因素不变的情况下，估价对象由于建筑物的折旧及土地使用年限的减少，其价值相对于价值时点时会有所下降。

三、其它事项说明

1、委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本估价报告是以转让人和买受人各自负担各自税费考虑；并且，估价结果未扣除房地产司法处置过程会发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用；

2、评估人员对评估标的物进行了现场勘查，若本次评估勘查物业与委托方提供的资料中所载物业不一致，本次评估结论不成立；

3、本次评估面积的界定依据委托方提供的资料《广州市不动产登记查册表》、《附图》复印件，评估人员未进行专业测量；

4、本报告所指评估市值为估价对象于价值时点权利现状下的市场价值；评估市值包含房屋价值及所占用土地使用权价值；

5、估价对象已征收土地使用权出让金，使用年限70年，从1997年05月08日起计；

6、经委托方同意，本次评估的价值时点为2022年5月6日，即本次评估勘察之日。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广州市花都区人民法院

联系地址：广州市花都区新华路 26 号

联系人：冯建刚

联系电话：020-66831545

二、房地产估价机构

名称：广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

住址：广州市天河区先烈东路 190 号 1311 房

法定代表人：曹大葵

估价资质等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字壹 0100006

联系电话：020-37611195

三、估价对象情况

1、地理位置与周边环境：

估价对象位于广州市花都区新华镇龙珠路 1 号之十六 6 号车库，“金菊花”小区内，附近有龙珠中路、钻石花园、田美村、税务局等公交站点，临近地铁 9 号线花都广场站、花果山公园站，交通便利情况较好。

估价对象附近建有学校、超市、广场、餐厅、医疗诊所等，配套设施较完善。附近学校有：公益幼儿园、花都区第一幼儿园、圆玄小学等；银行有：中

国农业银行、上海浦东发展银行、兴业银行等；餐厅有：金满福酒家、海底捞等；医院有：广州市中西医结合医院、花都暨博口腔医院、广州花都人爱医院等。

2、估价范围与权属状况

根据委托方的要求，本次估价范围为广州市花都区新华镇龙珠路 1 号之十六 6 号车库，建筑面积为 30.65 平方米；估价对象《广州市不动产登记查册表》显示，权利人为林伟根，单独所有，通过购买取得，房屋规划用途为车库/车位。

3、结构、装修、设备设施及现场勘察情况：

所在楼盘名称	金菊花小区	建筑面积	30.65m ²
证载房屋规划用途	车库/车位	现状用途	居住
建筑结构	钢筋混凝土结构	楼龄	约 20 年
总层数	7 层	所处楼层	第一层
维护、保养状况	较好	通风、采光	较好
外墙	条形砖	物业管理状况	小区物业管理
装修情况	估价对象地面为地砖，天花、墙面刷乳胶漆；估价对象已改造为 1 室 1 厅 1 厨 1 卫。		

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

经委托方同意，价值时点为 2022 年 5 月 6 日，即本次评估勘察之日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值，本报告所指评估市值为评估物于价值时点权利现状下的市场价值；评估市值包含房屋价值、所占用土地使用权价值。

房地产等资产的市场价值是指估价对象在所处市场上最有可能形成的客观合理价格。公开市场是指交易双方是自愿地进行交易的，交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易双方具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的市場。

七、估价原则

遵循真实性、科学性、公平性、可行性及独立、客观、公正的总原则基础上，在评估作业中主要遵循以下技术性原则：

1. 独立、客观、公正原则

该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，实事求是的进行估价。

2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的相关规定，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价值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（车位用途）评估，体现了合法原则。

3. 最高最佳使用原则

房地产估价中确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

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；本次按合法证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程的技术，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，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重建利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是按合法证载用途评估，经济上是可行的。

4. 价值时点原则

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。同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格，本次评估的价值时点为 2022 年 5 月 6 日，市场状况、法律法规、计价依据均以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

5. 替代原则

在竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相互替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，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。

本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期交易价格资料等，运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。

八、估价依据

1、国家有关法规、政策文件：

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修正）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日施行）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权和转让暂行条例》（1990年05月19日施行）；
- (6) 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；
- (7) 《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》（自2018年9月1日起实施）；
- (8) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日起实施）；
- (9) 《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》（1986年7月1日起实施）；
- (10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年10月1日起实施）；
- (11) 《关于教育费附加征收问题的紧急通知》（1994年1月1日起实施）；
- (12) 《广东省政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》；
- (13) 《广东省房产税实施细则》（1987年1月1日起实施）；
- (14) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税〔2016〕36号]；
- (15) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》[财税〔2016〕43号]；
- (16) 国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

范、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标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月01日起实施）；
- (4) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉》的通知（中房学〔2021〕37号）。

3、委托方提供的有关资料：

- (1) 《广东省广州市花都区人民法院评估委托书》；
- (2) 《广州市不动产登记查册表》、《附图》复印件。

4、估价人员调查的资料：

- (1) 国家及地方有关房地产的税、费规定；
- (2) 国家及地方政府公布的宏观经济数据；
- (3) 房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；
- (4) 金融机构公布的存、贷款利率；
- (5) 委估物业及附近房地产投资回报状况；
- (6) 广州市房地产市场信息；
- (7) 本评估机构专业评估人员实地勘察（包括拍摄现场照片）所收集的区位、实体及市场资料。

九、估价方法

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，在实地勘察和调研的基础上认为，评估对象为车位，此类

房地产同种类数量较多且市场交易活跃，通过分析，此类房地产适用比较法评估，不适用成本法、假设开发法、基准地价修正法评估；此类房地产虽然也有经济收益，但此类房地产目前的市场是快速增长的市场，类似物业目前实际收益率很低且未来收益存在较大的不确定性，相比比较法而言，评估精度较差。考虑到上述因素，本次评估方法采用比较法。

“比较法”是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

本次估价对象为广州市花都区新华镇龙珠路1号之十六6号车库房地产，建筑面积为30.65平方米，上述物业在对应的估价时点市场价值为¥318,000元（大写人民币：叁拾壹万捌仟元整），具体见下表：

物业名称	广州市花都区新华镇龙珠路1号之十六6号车库		
权利人	林伟根	不动产权证号	C0174656
证载房屋规划用途	车位	建筑面积	30.65 m ²
评估市值	¥318,000元（大写人民币：叁拾壹万捌仟元整）		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴念一	4419970125		年 月 日
曹大葵	4419960011		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年5月6日

十三、估价作业期

2022年5月6日至2022年5月11日

十四、估价报告应用的有效期

2022年5月11日至2023年5月10日

本报告在市场无较大波动时有效期为一年（自评估报告出具之日起计）；
若市场发生较大波动或超过一年需重新评估。

附件

- (一) 估价对象现场照片；
- (二) 估价对象区位图；
- (三) 《广东省广州市花都区人民法院评估委托书》复印件；
- (四) 《广州市不动产登记查册表》、《附图》复印件；
- (五) 房地产估价机构《营业执照》复印件；
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件；
- (七) 《房地产估价师注册证书》复印件。

(以下无正文)