

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：郑孟轩位于中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园  
一期 1-15 幢 A390 号小车位的车位房地产市场价值估价

估价委托人：佛山市顺德区人民法院

房地产估价机构：广东京信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：欧敏贤 注册号：4420170066  
刘铭乾 注册号：4420180084

估价报告出具日期：二〇二二年七月八日

估价报告编号：广京评字 JX【2022】AAY070070 号



微信扫码防伪  
关注微信服务号获取更多服务

## 致估价委托人函

佛山市顺德区人民法院:

承蒙委托, 我公司对权属人为郑孟轩位于中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园一期 1-15 幢 A390 号小车位(建筑面积为 31.58 m<sup>2</sup>, 套内建筑面积为 12.00 m<sup>2</sup>)的车位房地产进行了估价, 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。市场价值为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。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则, 在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象公开市场价值和市场价值的各项有利和不利因素, 根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的, 按照科学的估价程序, 运用比较法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判断, 以实地查勘期二〇二二年七月五日为价值时点, 确定估价对象的市场价值为:

估价对象		中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园一期 1-15 幢 A390 号小车位
项目及结果	总价	大写: 人民币捌万玖仟叁佰元整 小写: RMB 8.93 万元
	单价	8.93 万元/个

## 三、房地產估價結果報告

### (一) 估價委托人

名稱：佛山市順德區人民法院

地址：廣東省佛山市順德區大良街道新寧路 25 號

### (二) 房地產估價機構

估價機構名稱：廣東京信房地產土地資產評估有限公司

法定代表人：尹鵬強

住所：佛山市順德區大良街道新桂路明日廣場一座 2201 辦公室之一

資質級別：壹級

證書編號：粵房估備字壹 1300004

### (三) 估價目的

為人民法院確定財產處置參考價提供參考依據而評估房地產市場價值。

### (四) 估價對象

#### 1、估價對象的財產範圍

估價對象位於中山市南頭鎮南頭大道東 38 號錦綉東方家園一期 1-15 幢 A390 號小車位，建築面積為 31.58 m<sup>2</sup>，套內建築面積為 12.00 m<sup>2</sup>。本次估價為包含土地使用權、房屋產權價值、裝飾裝修及保證房地產正常使用的設施設備的房地產，不含特許經營權、室內家電、家具等動產價值及相關的債權債務。

#### 2、估價對象權益狀況描述與分析

估價對象權益狀況表

房屋坐落	中山市南頭鎮南頭大道東 38 號錦綉東方家園一期 1-15 幢 A390 號小車位		
權屬證號	粵（2020）中山市不動產權第 0441529 號		
權屬人	鄭孟軒	共有情況	單獨所有
房屋用途	車庫/車位	土地用途	城鎮住宅用地
建築面積（m <sup>2</sup> ）	31.58	套內建築面積（m <sup>2</sup> ）	12.00
土地分攤面積（m <sup>2</sup> ）	5.83	土地權利性質	國有出讓
土地使用權終止日期	2073 年 5 月 25 日	土地使用權剩餘年限	約 50.9 年

抵押权设立状况	未抵押	查封状况	已查封
租赁权设立状况	未出租	其他	无

评估人员在所能获取的信息中,对估价对象的法定优先受偿权利进行了调查,截止于价值时点,在查询权限范围内,我们通过调查,我们未发现估价对象存在抵押权利,但发现其已被查封,详细的查封情况详见《中山市不动产登记资料查询结果》。

### 3、估价对象实物状况描述与分析

估价对象实物状况表

建筑结构	钢筋混凝土结构	建成年份	约 2015 年
所处楼层	地下 1 层	层高	3 米
通风设施	较完善	消防设施	较完善
物业管理	较完善	照明设施	较完善
外墙	条形砖	内墙	扇灰
天花	扇灰	地面	水泥地
成新率	八成	其他	无

结合上述表格内容,截止到价值时点,房屋为自用状态,房屋日常维护修缮一般,其结构、层高、功能、通风采光等各项设施均符合正常使用条件,目前市场潜在需求一般。

### 4、估价对象区位状况描述与分析

#### (1) 位置状况

估价对象位于中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园,所在小区北面临南头大道,西面临东福南路,其余两面临内街道。锦绣东方家园位于中山市南头镇城区,区域 2 公里范围内多为住宅小区,主要的住宅小区香悦名门、明日豪庭等,区域人口居住密度适中。

#### (2) 交通状况

估价对象所处区域的主要交通路网由南头大道、东福南路组成,区域 200 米范围内设有“东福园(南江村)”公交站点,有 513 路等公交车经过,公交车搭乘便利;临近路段允许停靠的士,出租车过往密集,搭乘便利,估价对象所处小区内设有停车位,停车较便利;区域距广珠城轨南头站约 1.5 公里,交通便捷度较高。

#### (3) 环境状况

估价对象所处区域的自然环境景观条件良好,空气质量良好,区域绿化覆盖率较高,通过现场勘查,未发现区域内存在明显的环境污染状况。

#### (4) 外部配套设施状况

估價對象所處區域已達五通一平，市政基礎設施配套較完善，居住便利度較高，附近有世紀陽光幼兒園、將軍小學、南頭初中、廣濟醫院、將軍市場及各商業銀行營業網點等，各配套設施能滿足該區域生活生產使用要求。

#### （五）價值時點

依據價值時點原則，根據註冊房地產估價師實地查勘的時點，確定價值時點為二〇二二年七月五日。

#### （六）價值類型

本次估價所測算的房地產市場價值為估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

#### （七）估價原則

本次估價遵循的估價原則主要如下：

- 1、遵循獨立、客觀、公正原則，估價結果應為對各方估價利害關係人均是公平合理的價值；
- 2、遵循合法原則，估價結果應為在依法判定的估價對象狀態下的價值；
- 3、遵循價值時點原則，估價結果應為在根據估價目的確定某一特定時間的價值；
- 4、遵循替代原則，估價結果與估價對象類似房地產在同等條件下的價值偏差應在合理範圍之內；
- 5、遵循最高最佳利用原則，估價結果為在估價對象最高最佳利用狀態下的價值。

#### （八）估價依據

##### 1、法律法規依據

（1）《中華人民共和國資產評估法》（2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過，2016年7月2日中華人民共和國主席令第四十六號公布，自2016年12月1日起施行）；

（2）《中華人民共和國城市房地產管理法》（1994年7月5日第八屆全國人民代表大會常務委員會第八次會議通過，2007年8月30日第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議《關於修改〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第一次修正，根據2009年8月27日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議《關於修改部分法律的決定》第二次修正，根據2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正，2019年8月26日中華人民共和國主席令第二十九號公布，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中華人民共和國土地管理法》（1986年6月25日第六屆全國人民代表大會常務委員會第十六次會議通過，自1987年1月1日實施；根據1988年12月29日第七屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉的決定》第一次修正；1998年8月29日第九屆全國人民代表大會常務委員會第四次会议修订，自1999年1月1日起施行；根據2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉的決定》第二次修正，根據2019年8月26日《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正，2019年8月26日中華人民共和國主席令第三十二號公布，自2020年1月1日起施行）；

(4) 《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人大三次會議通過，自2021年1月1日起施行）；

(5) 《中華人民共和國拍賣法》（1996年7月5日第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十次會議審議通過，2015年4月24日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第十四次會議修正）；

(6) 《中華人民共和國民事訴訟法》（1991年4月9日第七屆全國人民代表大會第四次会议通过，2017年6月27日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議第三次修正）；

(7) 《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣工作的若干規定》[法釋（2011）21號]；

(8) 《最高人民法院對外委託鑑定、評估、拍賣等工作管理規定》[法辦（2007）5號]；

(9) 《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣和變賣工作的若干規定》[法釋（2009）16號]；

(10) 《最高人民法院關於人民法院確定財產處置參考價若干問題的規定》[法釋（2018）15號]；

(11) 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅〔2016〕36號，自2016年5月1日起施行）；

(12) 《關於發布《納稅人轉讓不動產增值稅徵收管理暫行辦法》的公告》（國家稅務總局公告2016年第14號，自2016年5月1日起施行）；

(13) 廣東省及本地區頒布實施的其他各項房地產及相關的法律、法規及規章。

## 2、報告格式、測算取值依據

(1) 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015, 中華人民共和國住房和城鄉建設部、中華人民共和國國家質量監督檢驗檢疫總局於2015年4月8日發布, 2015年12月1日開始實施);

(2) 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014, 國家質量檢驗監督總局2014年7月24日發布, 2014年12月1日起實施);

(3) 《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013, 中華人民共和國住房和城鄉建設部、國家質量監督檢驗檢疫總局於2013年6月26日發布, 2014年2月1日實施);

(4) 《房地產估價報告評審標準(試行)》(中國房地產估價師與房地產經紀人學會2011年6月21日發布, 發布之日起開始施行);

(5) 《房屋完損等級評定標準(試行)》(城住字[1984]第678號, 城鄉建設環境保護部於1984年11月8日發布, 於1985年1月1日試行);

(6) 關於印發《涉執房地產處置司法評估指導意見(試行)》的通知中房學(2021)37號;

(7) 本地區房屋交易稅費執行標準;

(8) 中山市工程造價信息;

(9) 《關於公布實施中山市2019年城鎮基準地價更新、標定地價和“三舊”改造區片市場評估價成果的公告》;

(10) 權屬證明及估價委託人提供的其它法律性文件、相關資料;

(11) 估價人員實地勘測調查獲得的資料。

### 3、估價行為依據

《佛山市順德區人民法院委託書》(案號: (2021)粵0606執25240號)

#### (九) 估價方法

根據《房地產估價規範》(以下簡稱《規範》), 通行的估價方法有比較法、收益法、成本法、假設開發法以及基準地價修正法、路線價法、標準價調整法、多元回歸分析法、修復成本法、損失資本化法、價差法等估價方法。估價方法的選擇應按照《規範》, 根據當地房地產市場發育情況並結合估價對象的具體特點及估價目的等, 選擇適當的估價方法。

##### 1、估價對象所採用方法適用性分析:

估價對象證載用途及實際用途均為車位, 經過對當地汽車位交易市場調查, 市場上存在與估價對象類似的交易案例, 具備採用比較法的條件, 運用比較法評估切實可行。

## 2、本次选用的估价方法简介

比较法是指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。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法估价需要具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。

比较法估价公式：



比较价值=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数×计价面积

### （十）估价结果

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值和市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，运用比较法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判断，以实地查勘期二〇二二年七月五日为价值时点，确定估价对象的市场价值为：

估价对象		中山市南头镇南头大道东 38 号锦绣东方家园一期 1-15 幢 A390 号小车位	
项目及结果	总价	大写：人民币捌万玖仟叁佰元整 小写：RMB 8.93 万元	
	单价	8.93 万元/个	
注：本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费等财产处置费用。 实际交易时应缴纳税费的具体金额应以税局等相关部门核定为准，我公司不承担由此而带来的任何风险和责任。			

### （十一）注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
欧敏贤	4420170066		2022-7-8
刘铭乾	4420180084		2022-7-8

### （十二）实地查勘期

估价对象实地查勘期为二〇二二年七月五日。

### （十三）估价作业期

二〇二二年六月二十三日至二〇二二年七月八日。





小区环境



楼宇外观



停车场出入口



停车场通道



停车场通道



A390号小车位



A390号小车位



A390号小车位



A390号小车位

权属人：郑孟轩

项目地址：中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园一期1-15幢A390号小车位（（2021）粤0606执25240号）




# 中山市不动产登记资料查询结果



2022060603403

土地面积单位: 平方米      房屋面积单位: 平方米

权利人		郭孟轩			不动产单元号	4420001120403009101001200-06				
证件类型		身份证		证件号码						
房地坐落		中山市南头镇南头大道东38号锦绣东方家园一期1-15栋A390号小车位								
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)		粤(2020)中山市不动产权第0441529号								
房产登记字号										
不动产证明号					合同号					
土地信息	土地使用面积			分摊土地面积	5.83		土地用途	城镇住宅用地		
	土地使用权性质	出让/市场化商品房		土地权属性质	国有		登记时间	2020-12-24		
权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权								
房屋信息	建筑面积	31.58		专有建筑面积	12.00		分摊建筑面积	19.58		
	房屋性质	市场化商品房		房屋结构	钢筋混凝土结构		登记时间	2020-12-24		
	共有情况	单独所有		占有份额			权属状态	现状		
	房屋所有权取得方式	商品房买卖		产价(万元)						
附记	土地批准用途: 商住, 房屋规划用途: 车库。(以下空白)									
<b>抵押信息</b>										
抵押权人	不动产类型	抵押方式	抵押权主债权数额 (万元)	债务履行期限起 止	抵押登记/注 册日期	不动产登记证明号	权属状态	担保范围	是否禁止 转让	附记
<b>查封信息</b>										
申请执行入	不动产类型	查封文号	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
佛山市顺德区宝顺 电器有限公司	土地和房屋	(2021)粤0806执 25240号、 (2021)粤0806执 25240号	2021-12-13	佛山市顺德区 人民法院	查封				现状	
胡双松	土地和房屋	(2022)粤2072执 1056号、(2022) 粤2072执1056号	2022-02-25	中山市第二人民 法院	轮候查封				现状	该查封为轮候查封, 或为第一查封时互抵
<b>其他登记信息</b>										
申请人	不动产类型	登记类型	登记时间	登记状态	注销时间	附记				
<b>备注</b>										
经办人:										
打印时间:	2022-06-06 14:56:53									

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信息泄露, 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, 不得随意传播或不正当使用。

查询申请人:      许焕军

2021-0606-25240