

估价报告备案号：房估备20220831008533



# 房地产估价报告

估价报告自编号：粤正诚房报字第A202208044号

估价项目名称：广州市从化区君澜街1-15号（单）地下室304号车位共1项房地产市场价格评估

估价委托人：广州市从化区人民法院

房地产估价机构：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：梁小君（注册号：4420070019）

刘健（注册号：4420020161）

估价报告完成日期：2022-08-31

估价报告备案日期：2022-08-31



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广州市从化区君澜街1-15号(单)地下室304号车位共1项房地产市场价值评估

估价委托人：广州市从化区人民法院

估价机构：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：梁小君(注册证号：4420070019)、刘健(注册证号：4420020161)

估价报告出具日期：2022年8月31日

估价报告编号：粤正诚房报字第A202208044号





## 致估价委托人函

广州市从化区人民法院:

承蒙委托,我对位于广州市从化区君澜街 1-15 号(单)地下室 304 号车位共 1 项房地产市场价值进行了评估,现将估价结果报告如下:

1、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象:广州市从化区君澜街 1-15 号(单)地下室 304 号车位共 1 项房地产,评估建筑面积为 13.25 平方米,详见下表:

相关权属资料	权属人	地址	证载土地用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	结构、总楼层	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )
《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:商字 01651 号)	李志锋与案外人梁玉棉共同共有,登记在广州从化雅居乐房地产开发有限公司名下	广州市从化区君澜街 1-15 号(单)地下室 304 号车位	城镇住宅用地	442206.9	车位	钢筋混凝土结构 1 层	负 1 层	13.25

3、价值时点:根据委托人提供的《广州市从化区人民法院司法委托评估书》(委托案号:(2022)粤 0117 司委执字第 00041 号)记载,评估基准日为评估之日,根据《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)第十条记载,人民法院未明确价值时点的,一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点,故本次评估以实地查勘完成之日 2022 年 8 月 23 日为价值时点。

4、价值类型:为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价值。

5、估价方法:采用比较法和收益法进行评估。

6、估价结果:估价对象于价值时点 2022 年 8 月 23 日的价值总值为人民币玖万肆仟陆佰元整(¥9.46 万元)(取整至百位),评估单价为 7140 元/平方米(取整至十位)。

7、特别提示:

(1)在房地产市场没有发生重大变化的前提下,本估价报告的有效期为一年,即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止。

(2)如对估价对象进行拍卖等短期强制变现处分,受交易信息无法充分传播、交易时间相对较短和交易价款需短时间支付等因素影响,实际变现价格很可能会低于公开价值。

(3)本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

(4)根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:商字 01651

号)记载,估价对象于价值时点已被广州市从化区人民法院查封;根据本次评估目的,本次评估不考虑查封因素和他项权利对评估结果的影响,请本报告书使用者注意。

(5)估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则,这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的,具有客观性和合理性,以上条件若不成立,本估价结果无效。

(6)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(7)评估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。

(8)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(9)在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,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会使用。

(10)当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

(11)本次评估属于涉执房地产处置司法评估,估价对象被迫转让及处置需被执行人配合交付。由于估价人员并未接触被执行人,无法确定被执行人对本案的配合程度。且根据《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见(试行)》(粤高法〔2019〕84号)，“执行法院应当严格按照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十条等规定,在拍卖、变卖成交或者以流拍的财产抵债的裁定送达后十五日内,将执行标的物清场后移交买受人或者承受人。被执行人或者其他占有执行标的物应当移交而拒不移交的,强制执行”。故本次评估未考虑被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响,请报告使用者注意。

(12)本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

法定代表人:



2022年8月31日

# 房地产评估结果明细表

委托方: 广州市从化区人民法院

价值时点: 2022年8月23日

粤正诚房报字第 A202208044 号

序号	产权证编号	权属人	地址	证载用途	土地使用年限	结构、总楼层	所在楼层	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值总价 (万元)
1	《广州市不动产权登记查册表》(不动产权登记字号: 商字 01651 号)	李志锋与案外人梁玉棉共同共有, 登记在广州市从化雅居乐房地产开发有限公司名下	广州市从化区君澜街 1-15 号(单)地下室 304 号车位	车位	50 年, 从 2016 年 11 月 17 日起至 2066 年 11 月 16 日止	钢筋混凝土结构 1 层	负 1 层	442206.90	13.25	7,140	9.46
合计											9.46

估价机构: 广东中企华正诚资产评估房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师: 梁小君、刘健

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	3
四、不相一致假设 .....	3
五、依据不足假设 .....	3
六、估价的限制条件 .....	3
评估结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	7
七、估价依据 .....	7
八、估价原则 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、中国注册房地产估价师 .....	10
十二、现场查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	11
附 件 .....	12
一、估价对象现场照片 .....	12
二、估价对象位置图 .....	12
三、《广州市从化区人民法院司法委托书》(复印件) .....	12
四、《广东省广州市从化区人民法院执行裁定书》(复印件) .....	12
五、《广州市不动产登记查册表》(复印件) .....	12
六、估价机构营业执照(复印件) .....	12
七、估价机构备案证书(复印件) .....	12
八、注册房地产估价师资格证书(复印件) .....	12



## 估价师声明

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。

2、估价报告中的分析、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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》的规定进行估价工作，撰写估价报告。



# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益。

3、权属方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。

4、本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并可持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

5、估价委托人提供了估价对象法律权属及其证明资料（复印件），我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。注册房地产估价师及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

6、我们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；我们已对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环境污染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。

7、根据委托人出具的《广州市从化区人民法院告知函》（（2022）粤 0117 执恢 411 号），委托人暂不明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故根据《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），本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

8、根据委托人出具的《广州市从化区人民法院告知函》（（2022）粤 0117 执恢 411 号），委托人已书面明确评估对象交易税费负担方式为买受人自行承担，故本次评估评估结果已考虑以上交易税费负担方式对估价对象市场价值的影响。

9、根据委托人出具的《广州市从化区人民法院告知函》（（2022）粤 0117 执恢 411 号），委托人已书面明确估价对象除评估费外的拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用将由法院在财产处置价中扣除，故本次评估不考虑处置费用对估价结果的影响。





10、本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并可持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行市场价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

11、估价委托人提供了估价对象法律权属及其证明资料（复印件），我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：商字 01651 号）记载，估价对象于价值时点已被广州市从化区人民法院查封，根据本次评估目的，本次评估不考虑查封因素和他项权利对评估结果的影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

无。

## 六、估价的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他用途，其他用途的运用均属无效。

2、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影



响。

4、本估价报告结果已包含合理分摊的土地使用权价值和房屋产权价值，均未扣减未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项。

5、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

6、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估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；

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

9、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，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。

10、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

11、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

12、本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。



# 评估结果报告

## 一、估价委托人

名称：广州市从化区人民法院

住所：从化区城郊街河滨北路 628 号

联系人：李小婷

联系电话：020-83007764

## 二、估价机构

房地产估价机构名称：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

住所：广东省广州市越秀区东风东路 753 号东塔 501-503、506 房

营业执照统一社会信用代码：91440000722457192P

资质证书编号：粤房估备字壹 0100009

资质等级：房地产壹级

法定代表人：邓春根

联系人：郑宇宁

联系电话：(020) 66685509

邮政编码：510550

## 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

### 1、估价对象范围：

位于广州市从化区君澜街 1-15 号（单）地下室 304 号车位共 1 项房地产，建筑面积为 13.25 平方米。具体范围包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2、估价对象基本状况：

(1) 名称：广州市从化区君澜街 1-15 号（单）地下室 304 号车位共 1 项。

(2) 座落：估价对象为广州市从化区君澜街 1-15 号（单）地下室 304 号车位，位于从化区雅居乐小院流溪小区君澜地下停车场内，该小区东面为观景路，东北面为沙贝商业街，从观景路往东



可通至广从北路；附近有“沙贝村”、“赤草村”公交站，有从5路、从5路长线、从化汽车站-三百洞村委线、从夜1路等多路公交车经过，但距离公交站较远，交便捷程度一般；周边有沙贝幼儿园、沙贝小学、购物广场、顺隆百货等，公共配套设施完善度一般。

(3) 规划用途：车位。

(4) 权属人：李志锋与案外人梁玉棉共同共有，登记在广州从化雅居乐房地产开发有限公司名下。

(5) 相关权属资料：《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：商字 01651 号）。

### 3、土地基本状况：

(1) 四至：估价对象所在的雅居乐小院流溪小区东至观景路，南、西至相邻用地，北至沙贝商业街。

(3) 土地使用年限：50年，从2016年11月17日起至2066年11月16日止。

(4) 开发程度：开发程度达到宗地红线内外已达到“五通”（给水、排水、通电、通路、通讯）及场地平整，地上已建有建筑物。

(5) 宗地形状：较规则。

(6) 地势：平坦。

(7) 其他需要说明的状况：无。

### 4、建筑物基本状况

(1) 建成时间：约2017年。

(2) 建筑结构及总层数：钢筋混凝土结构1层，估价对象位于负1层。

(3) 设施设备：电梯、水电系统、消防系统、资讯系统等配套设施较齐全。

(4) 装饰装修：估价对象所在地上建筑物外墙为方形砖，地下停车库地面铺停车库地坪，车位框为黄色涂装，车库内墙及天花刷乳胶漆。

(5) 维护状况：现场勘察房屋维护保养良好，其房屋结构完好，属完好房，确定估价对象综合成新率均约为95%。

(6) 层高：约3.5米。

(7) 垂直交通设施：电梯、楼梯。

(8) 现状用途：车位。

(9) 其他需要说明的状况：无。

## 五、价值时点

根据委托人提供的《广州市从化区人民法院司法委托评估书》（委托案号：（2022）粤0117



司委执字第 00041 号) 记载, 评估基准日为评估之日, 根据《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) 第十条记载, 人民法院未明确价值时点的, 一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点, 故本次评估以实地查勘完成之日 2022 年 8 月 23 日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告价值类型为市场价值。为估价对象在价值时点状况下包含土地使用权及房屋建筑物产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、估价依据

### (一) 行为依据:

委托方提供的《广州市从化区人民法院司法委托评估书》(委托案号: (2022) 粤 0117 司委执字第 00041 号)。

### (二) 法律、法规和政策文件:

1、《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, 1999 年 1 月 1 日施行; 中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议 2019 年 8 月 26 日修订, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

2、《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, 1995 年 1 月 1 日施行; 中华人民共和国十三届全国人大常委会第十二次会议 2019 年 8 月 26 日修订, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

3、《中华人民共和国民法典》(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);

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

5、《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号, 自 2021 年 9 月 1 日起执行);

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 自 2016 年 5 月 1 日起执行);

7、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号, 2018 年 5 月 1 日起执行);

8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)



39号,自2019年4月1日起执行);

9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号);

10、《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,自2018年9月1日起施行);

11、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015,2015年12月1日施行);

12、《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013,2014年02月1日施行);

13、《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;2020年11月27日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈广东省促进科学技术进步条例〉等九项地方性法规的决定》修正);

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

15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

16、《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见(试行)》(粤高法〔2019〕84号);

17、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

### (三)技术规范

1、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015,2015年12月1日施行);

2、《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013,2014年02月1日施行);

3、《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,2021年9月1日起施行)

### (四)产权依据:

《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:商字 01651号)。

### (五)取价依据:

房地产估价师实地查勘所得的资料和掌握的同类型物业的市场租金及市场交易价格。

## 八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定,遵循估价行业公认的估价工作原则,对估价对象进行独立、客观、科学的评价,本次估价中我们还特别遵循以下估价原则:

### 1、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。

我司及注册房地产估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价;故在本次估价中遵循了独立原则。

估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照估价对象的本来面目、实事求是地进行估价;故在本次估价中遵循了客观原则。

我司注册房地产估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,坚持原则、公平正直地进行估价;故在本次估价中遵循了公正原则。

## 2、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。

注册房地产估价师根据估价规程等相关规定,在法律允许的条件下对估价对象进行评估,对评估资料的合理、合法性进行了甄别,在设定价值类型时,对估价对象的用途、剩余使用年限等条件根据证载的用途及剩余使用年限进行评估,故遵循了合法原则。

## 3、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。

本次估价结果是在价值时点的宏观政策、税收政策等相关征收条件,在实勘日(价值时点)的估价对象的区位、实物状况下得出的结论,故本次评估遵循了价值时点原则。

## 4、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。

本次估价中,比较法、收益法的客观租金等相关参数遵循了替代原则。

## 5、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。最高最佳利用应为房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象为广州市从化区君澜街 1-15 号(单)地下室 304 号车位,位于从化区雅居乐小院溪流小区内,周边有多个住宅小区,道路情况良好,适合居住使用。其房屋规划用途为车位,现状用途为车位,结合估价对象所在的区位状况,车位用途符合区域功能规划,本次估价设定按车位用途为最高最佳用途。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》,一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法,以及趋势分析法等其他辅助方法。



根据委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点,以及估价人员对广州市从化区房地产市场的调查和对估价对象的实地勘察,结合委托人提供的资料,本次评估的估价对象为车位用途房地产,适合使用的估价方法包括比较法、收益法和成本法,其中比较法和收益法在市场经济发展相对完善区域为首选方法。本次评估的估价对象地处广州市从化区,房地产市场信息相对丰富齐全,房地产市场发展相对成熟,同一供需范围内的同类型房地产成交记录和租赁案例较多,又由于估价对象为收益性物业,存在潜在的经营性收益,故估价人员认为,估价对象具备使用比较法和收益法的客观条件。

另外,估价对象所在区域的房地产开发建设的土地使用权和建筑物等各项成本均可通过调查取得,也可以使用成本法进行评估,但对于已建成的房地产,模拟完整的开发建设过程相对容易发生偏差,故成本法的测算精度一般低于比较法和收益法;而假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用;基准地价修正法受文件公布时效性等因素影响,测算精度相对更低,在房地产市场发展相对成熟的区域不宜使用。因而本次估价对估价对象选用比较法和收益法作为评估方法。

**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。

**收益法:**是预测估价对象未来收益,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。

## 十、估价结果

估价对象于价值时点 2022 年 8 月 23 日的价值总值为人民币玖万肆仟陆佰元整(¥9.46 万元)(评估总价取整至百位),评估单价为 7140 元/平方米(取整至十位)。

## 十一、中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁小君	4420070019		2022 年 8 月 31 日
刘健	4420020161		2022 年 8 月 31 日

## 十二、现场查勘期

2022 年 8 月 23 日。





### 十三、估价作业期

2022年8月23日至2022年8月31日。



## 附 件

- 一、估价对象现场照片
  - 二、估价对象位置图
  - 三、《广州市从化区人民法院司法委托书》（复印件）
  - 四、《广东省广州市从化区人民法院执行裁定书》（复印件）
  - 五、《广州市不动产登记查册表》（复印件）
  - 六、估价机构营业执照（复印件）
  - 七、估价机构备案证书（复印件）
  - 八、注册房地产估价师资格证书（复印件）
- （以下无正文）

# 估价对象现场照片

粤正诚房报字第A202208044号



估价对象所在小区门口



估价对象所在停车库入口



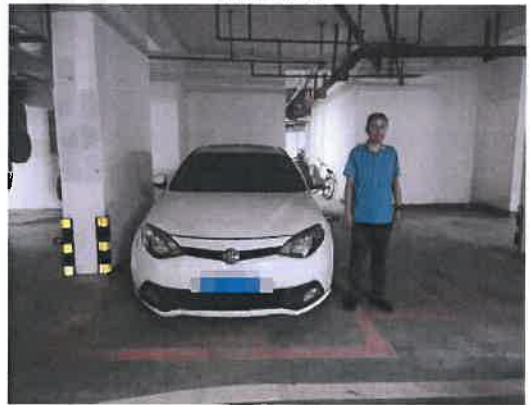
估价对象所在停车库内部



估价对象



估价对象



估价师在现场



周边环境

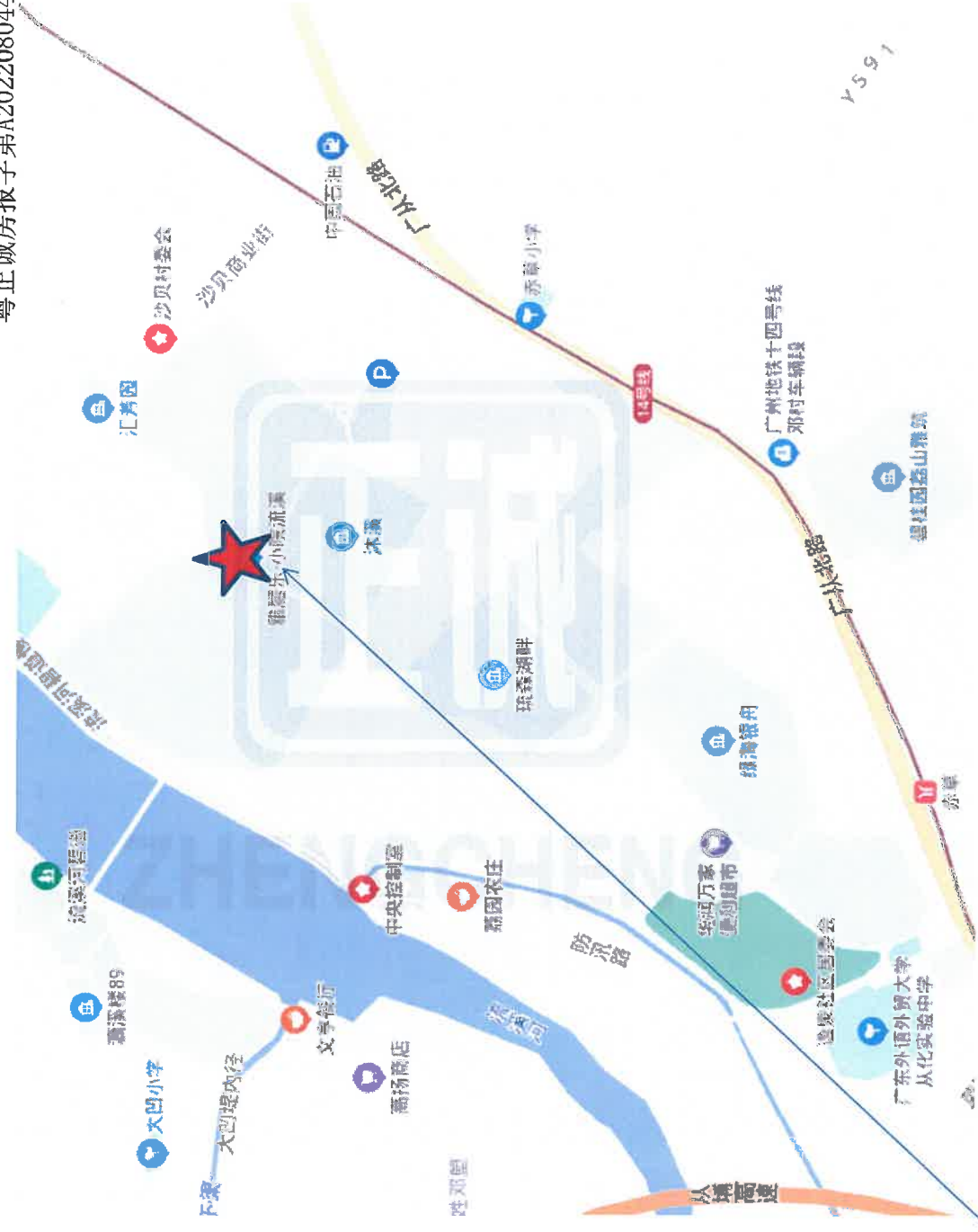


周边环境

项目名称：广州市从化区君澜街1-15号（单）地下室304号车位房地产市场价格价值评估

# 估价对象电子位置图

粤正诚房报字第A202208044号



项目名称：广州市从化区君澜街1-15号（单）地下室304号车位房地产市场价值评估

# 广东省广州市从化区人民法院 评估通知

(2022)粤0117执恢411号

李志锋、广东中企华正诚资产评估造价咨询有限公司：

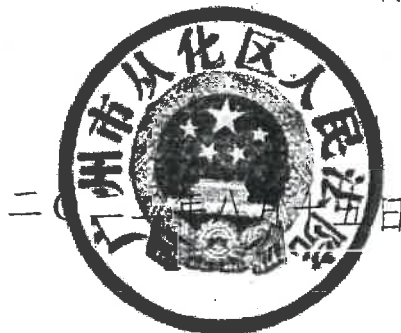
关于本院申请执行李志锋一案中，本院依法拍卖被执行人以下财产：

1. 李志锋与案外人梁玉棉共同共有登记在广州从化雅居乐房地产开发有限公司名下的位于广州市从化区君澜街1-15号（单）地下室304号车位（不动产权证书号：粤从证91651号）；

2. 上述车位变现后，保留属于案外人梁玉棉的份额部分，以清偿债务。

现本院于2022年8月19日上午10时对上述财产进行评估，请你到场。

特此通知。



经办人：夏毅雄      联系电话：020-83007799、020-83007931

地      址：从化区人民法院执行局（从化区城郊街河滨北路628号）

# 广州市从化区人民法院

## 司法委托评估书

广东中企华正诚资产评估房地产土地评估造价咨询有限公司:

根据本院摇号选定, 现委托你单位按下列委托事项及要求依法进行评估。

特此委托



附: 委托事项

委托案号	(2022)粤 0117 司委执字第 00041 号	案由	罚金; 没收财产; 责令退赔; 追缴违法所得
评估标的物	评估: 1. 李志锋与案外人梁玉棉共同共有登记在广州从化雅居乐房地产开发有限公司名下的位于广州市从化区君澜街 1-15 号 (单) 地下室 304 号车位 (不动产权证书号: 粤从证 91651 号); 2. 上述车位变现后, 保留属于案外人梁玉棉的份额部分。		
委托要求及说明	1、评出标的物的市场价格。 2、评估目的: 为本院执行案件提供参考。 3、评估基准日: 评估之日。 4、在评估报告中列明标的物证照是否齐备, 补充证照需的费用, 标的物的瑕疵等有关情况。 5、评估不动产的, 需根据方位图, 到实地核对登记编号与实际使用编号是否一致。对没有核对或核对错误造成的损失承担责任; 核对时发现登记编号与实际使用编号不一致的, 应及时告知我院, 以便予以解决。 6、评估费: 按人民法院及相关物价规定结算, 待拍卖成交后清算。 7、现场勘察时必须按照相关规定安排专业人士到场, 需制作勘验笔录附于报告内; 需延期办结、补充材料或重新勘验的应书面向本院说明。 8、评估报告提交一式六份。工作期限: 自勘查之日起十五日内出具评估报告书, 如超期未能评出的, 应书面提出延期, 得到本院批准后方有效。否则, 本次委托因超过有效期而自然失效, 委托终止。		
材料清单	拍卖裁定书原件、查册表复印件		
委托单位负责部门	立案庭 联系人: 李小婷	联系电话: 020-83007764 传真: 83007754	联系地址: 从化区城郊街河滨北路 628 号

# 广州市从化区人民法院

## 告知函

(2022)粤0117执恢411号

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司:

你司《关于广州市从化区君澜街 1-15 号 (单) 地下室 304 号车位 (不动产权证书号: 粤从证 91651 号) 的房地产的情况说明》已收悉, 现将有关情况函告如下。

一、标的物过户登记手续由买受人自行办理, 所涉及的一切税、费、金均由买受人承担, 水、电、物业管理等欠费以及未明确缴费义务人的费用均由买受人自行解决。

二、本院暂不清楚该车位是否存在欠缴税金及相关费用的有关情况。

三、财产处置费用将由本院在财产处置价款中扣除。

特此告知



经办人: 夏毅雄

电话: 020-83007799、83007826

联系地址: 广州市从化区城郊街河滨北路 628 号从化法院执行局

# 广东省广州市从化区人民法院

## 执行裁定书

(2021)粤0117执615号之十七

申请执行人：广州市从化区人民法院

被执行人：赖重飞，男，1973年9月15日出生，汉族，公民身份号码440122197309151833，户籍住址广州市从化区街口街青云路11号105房。

被执行人：丘家存，男，1972年3月10日出生，汉族，公民身份号码440122197203100317，户籍住址广州市从化区江埔街从城大道翡翠三街4号。

被执行人：张文辉，男，1974年1月4日出生，汉族，公民身份号码440122197401040319，户籍住址广州市从化区街口街西宁中路五巷6号402房。

被执行人：卢良坚，男，1981年1月30日出生，汉族，公民身份号码440184198101306318，户籍住址广州市从化区城郊街关围新村5栋北梯201房。

被执行人：李志锋，男，1975年6月17日出生，汉族，公民身份号码440122197506170312，户籍住址广州市从化区江埔街御景路4号7幢503房。





被执行人：黄永康，男，1970年3月17日出生，汉族，公民身份号码440122197003173036，户籍住址广州市从化区街口街城南村七队洪山围十六巷11号。

被执行人：张海权，男，1991年4月5日出生，汉族，公民身份号码445321199104051618，户籍住址广东省肇庆市端州区站北路20号。

被执行人：黄振标，男，1980年11月15日出生，汉族，公民身份号码440122198011150330，户籍住址广州市从化区城郊街黄场村九社果园3号。

被执行人：蔡伟锋，男，1985年4月20日出生，汉族，公民身份号码440184198504202134，户籍住址广州市从化区良口镇石岭村苏坑一队38号。

被执行人：杨红艺，男，1983年6月24日出生，汉族，公民身份号码440184198306242418，户籍住址广州市从化区江埔街河东北路龙井村15栋502房。

被执行人：黄梓林，男，1983年2月2日出生，汉族，公民身份号码440184198302026339，户籍住址广州市从化区街口街城南村七队洪山围14巷3号。

被执行人：杜建华，男，1982年8月17日出生，汉族，公民身份号码440184198208176314，户籍住址广州市从化区街口街城南村二队消沙巷8号。

被执行人：杜建文，男，1986年10月4日出生，汉族，



公民身份号码 440184198610046315，户籍住址广州市从化区街口街城南村二队消沙巷 8 号。

被执行人：邓本强，男，1981 年 12 月 8 日出生，汉族，公民身份号码 441881198112086613，户籍住址广东省英德市东华镇鱼湾街。

关于广州市从化区人民法院与丘家存、赖重飞、张文辉、卢良坚、李志锋、张海权、黄振标、杨红艺、黄永康、蔡伟锋、黄梓林、杜建华、杜建文、邓本强罚金、没收财产、责令退赔、追缴违法所得一案，广州市中级人民法院作出的（2020）粤 01 刑终 1778 号裁判文书已发生法律效力。但该案被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务，分别：（1）张海权缴纳罚金 80 万元；（2）黄振标缴纳罚金 40 万元；（3）杨红艺缴纳罚金 10 万元；（4）蔡伟锋缴纳罚金 10 万元；（5）黄梓林缴纳罚金 10 万元；（6）杜建华缴纳罚金 10 万元；（7）杜建文缴纳罚金 10 万元；（8）赖重飞缴纳罚金 410 万元及没收财产 800 万元；（9）丘家存缴纳罚金 660 万元；（10）张文辉缴纳罚金 580 万元；（11）卢良坚缴纳罚金 560 万元；（12）李志锋缴纳罚金 350 万元；（13）黄永康缴纳罚金 240 万元；（14）邓本强缴纳罚金 6 万元；（15）继续追缴赖重飞通过维驾协会敲诈勒索的违法所得 3115400 元（张文辉对其中 525000 元承担连带责任，卢良坚对其中 198600 元承担连带责任，黄永康对其中 60000 元承担连带责任），予以没收，上缴国库；（16）继续追缴赖重飞、李志锋通过货协敲诈

从化区人民法院  
骑缝章

从化区人民法院  
骑缝章

勒索的违法所得 3672657 元（张文辉对其中 287000 元承担连带责任，卢良坚对其中 293500 元承担连带责任，黄永康对其中 95000 元承担连带责任，张文辉、黄永康对其中 130000 元承担连带责任），予以没收，上缴国库；（17）继续追缴赖重飞、张文辉通过荣棕公司、吉祥公司敲诈勒索的违法所得 3151804 元（黄永康对其中 545250 元承担连带责任），予以没收，上缴国库；（18）继续追缴赖重飞、卢良坚通过良达公司敲诈勒索的违法所得 256900 元，予以没收，上缴国库；（19）继续追缴赖重飞、卢良坚通过超载“罚款”敲诈勒索的违法所得 20000 元，予以没收，上缴国库；（20）继续追缴赖重飞、丘家存及同案人的诈骗所得 460 万元及其分红 1781333.49 元，按案发时持股比例发还给被害人安顺联合大车队全体股东；诈骗违法所得 1510261.01 元，予以没收，上缴国库等，因上述被执行人未履行生效文书确定的义务，本院于 2021 年 1 月 28 日强制执行。

本院在执行过程中以（2021）粤 0117 执 615 号执行裁定依法查封了登记在广州从化雅居乐房地产开发有限公司名下已由被执行人李志锋与案外人梁玉棉办理网签的位于广州市从化区君澜街 1-15 号（单）地下室 304 号车位的不动产（不动产权证书号：粤从证 91651 号）。期间，案外人李燕芬提出执行异议，表示上述车位是其借助被执行人李志锋与案外人梁玉棉名义所购，经本院以（2022）粤 0117 执异 111 号立案审查后，裁定驳回其异议请求。现（2022）粤 0117 执异 111 号执行裁定已发生

法律效力。

《中华人民共和国民法典》第三百零四条规定：“共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。”上述车位虽属于被执行人李志锋与案外人梁玉棉共有的财产，但鉴于该车位实际上无法进行实物分割，其使用目的及范围亦不可分，属于难以分割或因分割会减损价值之物，因此，从最大限度实现财产价值的角度出发，应对不可分割的上述房产进行整体拍卖，并对变现后的价款中属于案外人的部分予以保留。同时，案外人梁玉棉作为上述房产的共有人，可依据《中华人民共和国民法典》第三百零五条、第三百零六条的规定，主张优先购买权。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第三百零四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条及《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

一、拍卖属于被执行人李志锋与案外人梁玉棉共同共有但登记在广州从化雅居乐房地产开发有限公司名下的位于广州市从

化区君澜街 1-15 号（单）地下室 304 号车位的不动产（不动产权证书号：粤从证 91651 号）；

二、上述车位变现后，保留属于案外人梁玉棉的份额部分。  
本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 夏 毅 雄  
审 判 员 张 青 青  
审 判 员 周 超



二〇二二年四月二十一日

本件与原本核对无异

书 记 员 吕 慧 敏

# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440184001016GB00009F00510304

坐落:广州市从化区君澜街 1-15 号(单)地下室 304 号车位



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号:商字 01651 号	权属状态:现势
不动产权证号:91651	
权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权	面积:13.25 平方米
权利性质:出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始):2016-11-17	不动产使用期限(终止):2066-11-16
登记时间:2016-11-25	注销时间:

宗地状况	宗地代码:440184001016GB00009	
	宗地面积:442206.9	用途:城镇住宅用地
	宗地四至-东:见附图	宗地四至-南:见附图
	宗地四至-西:见附图	宗地四至-北:见附图
	等级:二类	价格:
	权利设定方式:地表	容积率:1.8
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型:首次登记	登记原因:
	规划用途:车位	房屋结构:钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /	幢占地面积/建基面积:653.424 平方米 /
	建筑面积:13.25 平方米	专有建筑面积:13.2500 平方米
	分摊建筑面积:0.0000 平方米	总层数:1
	所在层:-1	房屋性质:市场化商品房
	竣工时间:	房地产交易价格:

权利人登记信息	
不动产权证书号:粤从证 91651 号	
权利人:广州从化雅居乐房地产开发有限公司	占有部分: 共有方式:单独所有
证件种类:组织机构代码证	证件号:78609216-1 性别: 国家/地区:
所有权取得方式:	

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用。查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动-登记资料查询-不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫描本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人:UE00003430 校对入: 查册时间:2022-08-03 11:05:30

申请人:广州市从化区人民法院 从法字第 0004714 朱智宇 查询目的:办案

查册流水号:20220803GL43

查询内容:登记 抵押 查封

# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440184001016GB00009F00510304

坐落:广州市从化区君澜街 1-15 号 (单) 地下室 304 号车位

本案没有居住权登记信息数据!

本案没有登记附记信息数据!

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息			
查封机关	广州市从化区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 12004057	查封登记时间	2022-01-28
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021) 粤 0117 执 615 号之	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2022-01-28	查封结束时间	2025-01-27
附记	查封登记在广州从化雅居乐房地产开发有限公司名下, 已由被执行人李志锋与案外人梁玉棉办理网签的。		

本案没有异议登记信息数据!

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动-登记资料查询-不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

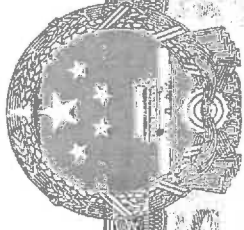
电脑查册人: UE00003430 校对入: 查册时间: 2022-08-03 11:05:30

申请人: 广州市从化区人民法院 从法字第 0004714 朱智宇 查询目的: 办案

查册流水号: 20220803GL43

查询内容: 登记 抵押 查封





编号: S0412019086399G(2-1)

统一社会信用代码

91440000722457192P

# 营业执照

(副本)



扫描二维码  
国家企业信用  
信息公示系统  
了解更多登记、监  
管信息。

名称 广东中企华正诚资产评估造价咨询有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

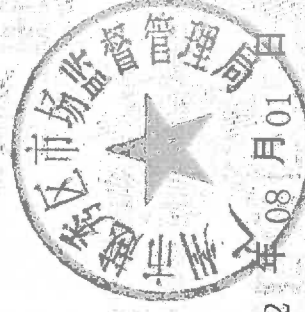
成立日期 2000年03月28日

法定代表人 邓春根

营业期限 2000年03月28日至长期

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503、506房



登记机关

2022年08月01日





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100009

企业名称：广东中企华正诚资产评估  
价值咨询有限公司

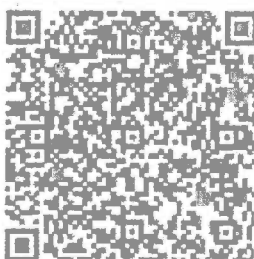
统一社会信用代码：91440000722457192P

法定代表人：邓春根

注册地址：广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503,506房

有效期：至2023年04月02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“住建办事”扫码  
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年01月11日





## 准予变更登记（备案）通知书

穗越市监内变字【2020】第04202005150258号

广东中企华正诚资产评估房地产土地评估造价咨询有限公司

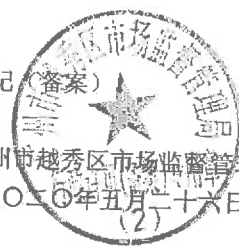
经审查，申请变更（备案）：

章程备案，名称。

提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）

登记机关：广州市越秀区市场监督管理局

二〇二〇年五月二十六日



### 详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项
名称变更	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司	广东中企华正诚资产评估房地产土地评估造价咨询有限公司

### 具体变动申报内容

申报事项	原申报事项	现申报事项
章程备案		准予章程备案
原组织机构代码证号： 722457192		统一社会信用代码号： 91440000722457192P
原执照注册号：		

#### 重要提示：

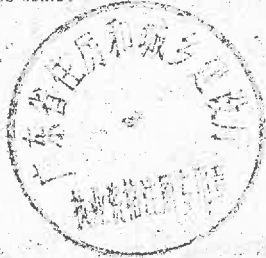
- 1、查询企业公示信息请登录“国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）”。
- 2、本营业执照不作为申报住所、场所所在建筑为合法建筑的证明；如涉及违法建设，由有关部门依法查处。

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. 00214909

姓名 / Full name

梁小君

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440803197409152410

注册号 / Registration No.

4420070019

执业机构 / Employer

广东中企华正诚资产评估房地产土地

评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-11

持证人签名 / Bearer's signature

梁小君



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. 00213823

姓名 / Full name

刘健

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202196906122726

注册号 / Registration No.

4420020161

执业机构 / Employer

广东中企华正诚资产评估房地产土地评

估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-09-08

持证人签名 / Bearer's signature

刘健

