

# 房地产估价报告

估价项目名称：增城区新塘镇凤凰城凤妍苑二区地下车库地  
下一层 188 号的房地产市场价格评估

估价委托人：东莞市第一人民法院

估价受托人：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：曹 蓓（注册号：1220100026）

姜小河（注册号：4420110186）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 13 日

估价报告编号：金尺评字[2022]Z090070 号

# 致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对宁才华、罗葵所有的位于增城区新塘镇凤凰城凤妍苑二区地下车库地下一层 188 号的房地产市场价格进行了估价，估价对象建筑面积为 12.72 平方米，包括房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，估价目的是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的市场价值。

估价人员遵循估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选取比较法、收益法为主要方法进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年八月二十五日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/个)	市场价值 (元)
1	增城区新塘镇凤凰城凤妍苑二区地下车库地下一层 188 号	宁才华、罗葵	车位	12.72	150,000	150,000
合 计			——	12.72	——	150,000

备注：1. 估价对象坐落、权利人、规划用途、建筑面积等数据来源于《广州市不动产登记查册表》。

2. 其余详见“估价假设和限制条件”。

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十三日

# 目 录

➤ 估价师声明 .....	1
➤ 估价假设和限制条件 .....	2
➤ 估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、估价受托人 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
➤ 附件	
1. 估价对象位置图	
2. 估价对象照片	
3. 《东莞市第一人民法院委托书》〔（2022）粤 1971 执 5677 号〕复印件	
4. 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔（2022）粤 1971 执 5677 号〕复印件	
5. 《广州市不动产登记查册表》复印件	
6. 估价受托人营业执照及资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	

## 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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、参与估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务。

四、我们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。

五、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、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。

## 估价假设和限制条件

### 一、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》复印件，我们对《广州市不动产登记查册表》上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未能核查其资料原件、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。

2. 我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但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；我们已对房屋安全、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. 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，本次估价时以领勘人不存在误指、错指或恶意指认的情况为前提进行评估。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价时我们以《广州市不动产登记查册表》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

5. 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) 交易标的能在市场上充分展示营销；
- (2) 买卖双方信息对称，对交易标的及当前市场行情有充分了解；
- (3) 买卖双方谨慎理性，没有感情用事；
- (4) 买卖双方均是自愿交易，不存在强迫情形；
- (5) 买卖双方之间无任何利害关系。

6. 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

而评估房地产的市场价值，价值时点为估价对象实地查勘之日，即2022年8月25日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束；估价结果不包括转让时应缴纳的相关税费，也不包括可能存在的拖欠的物业管理费、水电费用等。

## 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件资料显示，估价对象未设抵押权；另外，估价对象已被东莞市第一人民法院查封。依据《房地产估价规范》，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押、查封等因素的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考使用，不得用于其他用途。

2. 本估价报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算，即从2022年9月13日至2023年9月12日止），若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或委托估价机构重新估价，超过报告使用期限使用本估价报告的，相关责任由报告使用者承担。

3. 鉴于本估价报告的估价目的，本估价报告的价值类型为估价对象的房地产市场价格。

4. 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着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，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

5. 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。由于报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与本估价机构无关，同时保留追究因报告使用不当给本估价机构造成损失的法律责任。

6. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

8. 本估价报告解释权为本估价机构所有，任何单位或个人意见不代表本估价机构意见。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：东莞市第一人民法院

承办人：易卓

联系人：苏成章 联系电话：0769-88339186

## 二、估价受托人

名称：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

住所：广东省东莞市南城街道鸿福路 200 号 2 栋 2 单元 709 室

法定代表人：肖波

资质证书编号：粤房估备字壹 1000011

资质等级：壹级

资质证书有效期限：2024 年 12 月 13 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而评估房地产的市场价值。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象财产范围

本次估价对象为宁才华、罗葵所有的位于增城区新塘镇凤凰城凤妍苑二区地下车库地下一层 188 号，估价对象建筑面积为 12.72 平方米，包括房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内不可移动的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象实物状况描述

#### (1) 土地实物状况描述

名称（坐落）	增城区新塘镇凤凰城凤妍苑二区地下车库地下一层 188 号	
土地	宗地代码	440183108023GB00002



实物 状况 描述	宗地总面积	333,425.33 平方米
	四至	东至东江大道北、南至广园快速路、西至合生湖山国际、北至济广高速
	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	较不规则
	基础设施完 备程度	宗地外“六通”，基础设施完备
	地形地势	地形平坦，地势平坦
	开发程度	宗地内外“六通”

## (2) 建筑物实物状况描述

名称（坐落）		增城区新塘镇凤凰城凤妍苑二区地下车库地下一层 188 号	
建筑 物实 物状 况描 述	规模	12.72 平方米	
	用途	车位	
	所在层/总层数	位于第-1层/1层	
	建筑结构	钢筋混凝土结构	
	朝向	--	
	层高	约 4 米	
	空间布局	平面	
	建成时间	2010 年 1 月 1 日	
	设施及设备	电话、有线电视、专用宽带、对讲系统、水电、消防设施、楼梯、电梯	
	维护状况	维护及保养状况较好	
	室内装 修状况	外墙	小方砖
		内墙	乳胶漆
		天花	乳胶漆
		地面	地坪漆
门窗		--	
厨卫		--	
完损状况	约八成新		
其他	估价对象用途为车位，目前自用。		

### 3. 估价对象权益状况描述

《广州市不动产登记查册表》		
权属证书号	粤（2016）广州市不动产权第 10036600 号、粤（2016）广州市不动产权第 10036601 号	
权利人	宁才华、罗葵	
房屋登记情况	坐落	增城区新塘镇凤凰城凤妍苑二区地下车库地下一层 188 号
	房屋用途	车位
	共有情况	共同共有
	不动产单元号	--
	登记日期	2010-1-1
	取得方式	购买
	权利类型	房屋所有权
	房屋性质	商品房
	房屋结构	钢筋混凝土结构
	所在楼层/总层数	位于第-1层/1层
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	12.72
专有建筑面积（m <sup>2</sup> ）	12.72	
土地登记情况	土地用途	城镇住宅用地
	宗地代码	440183108023GB00002
	土地权利类型	国有建设用地使用权
	宗地面积	333,425.33 平方米
	土地使用结束时间	2051 年 12 月 18 日
*抵押情况： 无抵押登记信息数据。		
*查封情况 查封登记时间：2022-3-2；查封机关：东莞市第一人民法院；权属状态：现势；查封登记字号：22 登记 13033196；查封类型：查封；查封文件：协助执行通知书及执行裁定书各一份；查封文号：（2022）粤 1971 执 5677 号；查封期限：36 月；查封范围：部分查封；查封起始时间：2022 年 3 月 2 日；查封结束时间：2025 年 3 月 1 日；申请人：东莞市展丰高分子材料科技有限公司；根据（2022）粤 1971 执 5677 号协执，查封被执行人宁才华名下该业的份额。		
*居住权、异议、预告、来函附注、其他附记登记情况： 均无登记信息数据。		

### 4. 估价对象区位状况描述

(1) 位置：增城区新塘镇凤凰城凤妍苑；

(2) 交通：周边有广园快速路、广深大道西、京港澳高速等，道路状况良好；邻近凤凰城交通中心、凤凰城候机楼等公交站，有机场快线 8B 线、增城 26 路、增城 43 路、增夜 5 路、机场穿梭车等公交车经过，公交便捷度高；

(3) 外部配套设施：周边有凤凰古站、罗马街心公园、中国工商银行、招商银行、广州农商行、广州凤凰城酒店、广州荔枝文化乐园、暨华医院、凤凰城凤妍幼儿园、碧桂园凤凰城中英文学校、新塘第三中学等，公共配套设施较完善；

(4) 周围环境：周边有紫云山庄、合生湖山国际、华润置地公园上城、新景豪庭、金泽豪庭、太平洋花园、合汇汇东国际、新康花园等住宅小区，居住氛围浓厚。

## 五、价值时点

本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即 2022 年 8 月 25 日。

## 六、价值类型

鉴于本估价报告的估价目的，本估价报告的价值类型为估价对象的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象于价值时点在公开市场上交易最可能形成的客观合理价格。

## 七、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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，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并公布，2020年1月1日起实施）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过，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并公布，2020年1月1日起实施）

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人

大常委会第三十次会议于2007年10月28日通过，2008年1月1日施行)

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2006〕16号，2006年11月20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》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）

8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，自2019年1月3日起施行）

#### （二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日实施）

#### （三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《东莞市第一人民法院委托书》〔（2022）粤1971执5677号〕复印件

2. 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔（2022）粤1971执5677号〕复印件

3. 《广州市不动产登记查册表》复印件

#### （四）估价人员掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价人员现场查勘和市场调查获得的实况和资料

2. 估价对象所在区域的近期房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料

3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关资料

## 九、估价方法

### （一）估价方法名称及定义

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），常用的估价方法

有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），经过反复研究和综合考虑，选取比较法、收益法为主要估价方法求取估价对象价值。

1. 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。

2. 收益法是预测估价对象的未来收益，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。

## （二）测算简要内容

### 1. 比较法

#### （1）步骤

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

#### （2）公式

比较价值 =  $\sum_{i=1}^n$ （可比实例价格 $i$  × 交易情况修正 $i$  × 市场状况调整 $i$  × 房地产状况调整 $i$ ） ÷  $n$

### 2. 收益法

#### （1）步骤

①首先确定净收益（有效毛收入减去运营费用得到净收益）；②确定合适的报酬率；③确定净收益的递增率；④确定收益年限；⑤计算

收益价格。

(2) 公式

$$\text{收益价值} V = a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$$

其中：V表示房地产价格； a表示房地产年纯收益；

r表示房地产报酬率； g表示收益年递增率；

n表示房地产的收益年限。

## 十、估价结果

估价人员遵循估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选取比较法、收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年八月二十五日的市场价值为 **RMB150,000元** (大写人民币壹拾伍万元整)。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹 蓓	1220100026		2022年9月13日
姜小河	4420110186		2022年9月13日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十五日

## 十三、估价作业期

二〇二二年八月二十五日至二〇二二年九月十三日