

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

GUANGDONG MACALIA REAL ESTATE & LAND ASSETS APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD.

壹级房地产评估机构 土地评估机构 资产评估机构

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

粤美评报字 F22A005 (2022-FA004) 号

估价项目名称：

广州市花都区镜湖大道2号4区1-20栋人防地下车库负一层262号车位房地产价值评估

估价委托人：

广州市花都区人民法院

房地产估价机构：

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

朱兴宏 4420070040

曾广扬 4420170056

估价报告出具日期：

二〇二二年二月十一日

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

公司地址：广州市天河区天河北路28号时代广场西座1005室

电话：020-38820120

传真：020-38820121 020-38820131 邮政编号：510620



致估价委托人函

广州市花都区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广州市花都区镜湖大道 2 号 4 区 1-20 栋人防地下车库负一层 262 号车位的房地产价值进行估价，权利人为广州市宏峰房地产开发有限公司，规划用途为车库，建筑面积为 24 平方米，占有部分为全部，共有方式为单独所有；土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，不动产使用期限（起始）为 2016 年 11 月 14 日、不动产使用期限（终止）为 2066 年 11 月 13 日。

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二二年一月二十九日；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；价值类型为市场价值，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。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循相关法律法规和制度政策，按照估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价结果如下：

广州市花都区镜湖大道 2 号 4 区 1-20 栋人防地下车库负一层 262 号车位，建筑面积为 24 平方米，在价值时点的评估价值为 RMB210,000 元，大写人民币贰拾壹万圆整（该评估价值已包含土地使用权和建筑物的价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

特别提示：本估价报告中的分析、意见和结论受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制（详见本报告第二章），若估价的假设和限制条件发生变化，本估价报告应作相应调整或重新进行估价。

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

GUANGDONG MACALIA REAL ESTATE & LAND ASSETS APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD.

壹级房地产评估机构 土地评估机构 资产评估机构

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2022 年 2 月 11 日 ~ 2023 年 2 月 10 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

法人代表:

(中国注册房地产估价师)

(中国注册土地估价师)

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年二月十一日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	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.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告应用有效期.....	14
四、附件.....	15
(一) 《广州市花都区人民法院委托书》(2021)粤0114执14236号之一复印件.....	15
(二) 估价对象位置图.....	15
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	15
(四) 《广州市不动产登记查册表》复印件.....	15
(五) 估价机构《营业执照》复印件.....	15
(六) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件.....	15
(七) 《房地产估价师注册证书》复印件.....	15

一、估价师声明

1、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、专业胜任能力的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

2、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。

3、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。

4、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。

5、我们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规范》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师曾广扬全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

7、注册房地产估价师曾广扬已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了《广州市不动产登记查册表》等资料，我们未向有关部门进行核实，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。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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、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) 交易双方自愿地进行交易；2) 交易双方处于利己动机进行交易；3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象应享有公共部位的通过权及水电等共用设施的使用权。

5、人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，我司注册房地产估价师也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），因此在本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，不考虑欠缴税金及相关费用等因素对估价结果的影响，建议相关当事人先行核实情况后再作决策，我司不承担由此带来的任何评估风险与责任。

6、人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式的。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号要求并征询法院经办法官意见，本次估价对象市场价值

对应的交易税费负担或者处理方式设定为“按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担”。

（二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》，估价对象的土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，不动产使用期限（起始）为2016年11月14日、不动产使用期限（终止）为2066年11月13日。我司不确定估价对象转让时是否需补缴土地使用权出让金，本次估价暂不考虑该因素对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者及相关利害关系人注意相关风险。

2、我司不清楚估价对象具体使用现状，故本次估价暂未考虑租赁情况对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者及相关利害关系人注意相关风险，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

（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》等资料，估价对象存在查封登记信息，未记载抵押登记信息。本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者及相关利害关系人注意相关风险，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价对象的规划用途为车库，建筑面积为 24 平方米，根据小区物业管理人员对估价对象的指认和介绍，估价对象为子母车位（前后排列），由于本案双方当事人均未到现场指认和说明估价对象情况，同时我司未掌握估价对象对应的房地产平面图，本次估价根据小区物业管理人员指认情况和现场状况设定估价对象平面形式为子母车位（前后排列），如上述设定与实际情况不符，本次估价需作相应调整或重新估价，我司不承担由此产生的评估风险与责任，建议本报告使用者及相关利害人先行确认估价对象的实际情况再作决策。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告应用范围为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2022 年 2 月 11 日~2023 年 2 月 10 日止]。在报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后人才可使用。

3、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、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，估价结果应当进行相应调整后人才可使用。

5、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

6、本估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋建筑物及

土地使用权市场价值，但未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。

7、本估价结果包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物、相关场地等财产和不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

8、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失、受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

9、由于双方当事人均未到现场指认，估价对象具体位置根据小区物业管理人员现场指认作出，建议本报告使用者及相关利害人先行确认估价对象的实际情况再作决策，我司不承担由此产生的评估风险和责任，如与实际情况不符，本次估价需作相应调整或重新估价。

10、当事人如对本报告有异议，请在报告出具五日内到法院申请复议，如当事人在约定日期内没有对本报告提出异议以及申请复议，则视为认可本报告。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：广州市花都区人民法院。

(二) 房地产估价机构

企业名称：广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司；

统一社会信用代码：91440000725487311H；

法人代表：朱兴宏；

注册地址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室；

有效期：至 2024 年 12 月 13 日；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0100028；

估价机构联系人：徐小姐；

估价机构联系电话：020-38820120。

(三) 估价目的

根据《广州市花都区人民法院委托书》（2021）粤 0114 执 14236 号之一并结合《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。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为广州市花都区镜湖大道 2 号 4 区 1-20 栋人防地下车库负一层 262 号车位，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施

价值，不包含属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物、相关场地等财产和不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象坐落于广州市花都区镜湖大道2号4区(云峰花园)内。根据注册房地产估价师实地查勘状况，估价对象所处土地地形平坦，地势平缓，地质、土壤条件较好，形状较规则，适宜建设；小区宗地四至为东至镜湖大道北、南至蕉园路、西至联乡路、北至支路，土地开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气），红线内土地上建有上盖建筑物。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况明细表

估价对象	广州市花都区镜湖大道2号4区1-20栋人防地下车库负一层262号车位	
使用现状	不详	
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构14层	
所在楼层	第-1层	
建筑面积（平方米）	24	
平面形式	子母车位	
装修部分	外墙	条形砖
	内墙、地面、天花	内墙和天花刷乳胶漆，水泥地面
设施设备	楼宇设施设备较齐全，有多部电梯	
维护状况	整体维护状况较好	

3、估价对象权益状况

(1) 土地使用权产权状况

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》，估价对象的土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，不动产使用期限（起始）为2016年11月14日、不动产使用期限（终止）为2066年11月13日。

(2) 建筑物产权状况

根据估价委托人所提供的《广州市不动产登记查册表》，估价对象的权利人为广州市宏峰房地产开发有限公司，权利类型为房屋所有权，占有部分为全部，共有方式为单独所有，规划用途为车库，建筑面积为 24 平方米，专有建筑面积为 24 平方米。

(3) 他项权利状况及权利限制情况

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》等资料，估价对象存在查封登记信息，未记载抵押登记信息。本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者及相关利害关系人注意相关风险，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况：估价对象位于广州市花都区镜湖大道 2 号 4 区（云峰花园）内，位于楼宇第-1 层。

(2) 交通状况：估价对象主要由镜湖大道、蕉园路、联乡路等构成其对外交通路网，无特殊交通管制，便于小汽车进出、停靠，交通比较便捷。估价对象附近有 707 路、花 22 路、花 30 路等多条公交线路，公交便捷度较高。

(3) 环境状况：估价对象附近有合和新城、雅竣花园等多个居住小区，居住氛围比较浓厚，自然环境一般，人文环境一般，附近无特殊景观。

(4) 外部配套设施状况：估价对象周边分布有新雅小学、广州大学附属中学花都实验学校、广州市花都区人民医院（田美院区）、银行、市场等，公共配套设施和生活配套设施完善度较高。

(5) 区位状况未来变化趋势分析：根据估价对象所在区位目前的房地产市场状况，通过对房地产市场供需情况进行分析，我们认为近期该区位同类房地产价格短期内较为平稳。

（五）价值时点

《广州市花都区人民法院委托书》（2021）粤 0114 执 14236 号之一未载明价值时点，经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二二年一月二十九日。

（六）价值类型

《广州市花都区人民法院委托书》（2021）粤 0114 执 14236 号之一未载明价值类型，本次评估价值类型定义为：上述估价对象于价值时点在公开市场条件下的市场价值（未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

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。

《广州市花都区人民法院委托书》（2021）粤 0114 执 14236 号之一未载明估价对象交易税费负担方式。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号要求并征询法院经办法官意见，本次估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式设定为“按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担”。

（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。

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。