

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。

估价对象产权合法、用途清晰，符合合法处置相关规定。

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。

本次估价采用价值时点对应的参数、市场背景进行测算、分析。

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。

本次估价采用比较法和收益法（租金比较法测算过程）测算体现替代原则。

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。

估价对象规划用途为车库，本次评估设定估价对象用途为车库。

#### （八）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过修改，自2020年1月1日起施行）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（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通过修改，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，自2021年1月1日起施行）。

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）。

5、国家和地方的其他有关法律、法规和规定。

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自2015年12月1日起执行）。

7、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013，自2014年2月1日起执行）。

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

9、《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）。

10、《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，自2021年9月1日起施行）。

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

12、《广州市不动产登记查册表》。

13、估价人员实地查勘、摄影和记录。

14、本估价机构掌握的有关资料。

### （九）估价方法

#### 1、估价方法

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行实用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，首选比较法进行评估。

（2）估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法进行评估。

（3）估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(5) 当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

## 2、估价方法的选择及依据

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：估价对象规划用途为车库，类似房地产在广州市花都区房地产市场交易实例较多，且估价对象具有潜在收益性，适宜结合采用比较法和收益法对估价对象进行评估，再对两种估价方法的测算结果进行综合分析，得出估价对象最终的估价结果。

## 3、不适用的估价方法

现时车库类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

估价对象非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

## 4、估价技术路线

本次估价采用比较法与收益法进行估价，并通过以上两种估价方法的测算结果进行综合比较，确定估价对象最终的估价结果。

## 5、采用的估价方法定义

### (1) 比较法

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。

运用比较法进行房地产估价的步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。

基本理论公式：

估价对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（包括区位、实物、权益）调整系数。

## （2）收益法

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。

运用收益法进行房地产估价的步骤为：选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

收益法理论公式：

$$V=A \div (Y-g) \times [1 - ((1+g) \div (1+Y))^n]$$

式中：

V—收益价格（元/平方米）

A—第1年的净收益（元/平方米）

Y—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

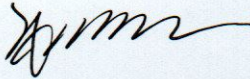
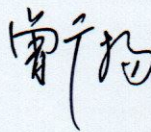
g—净收益年递增率

## （十）估价结果

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）。

(十一) 注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱兴宏	4420070040		2022年2月11日
曾广扬	4420170056		2022年2月11日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年一月二十九日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年一月二十九日至二〇二二年二月十一日。

(十四) 估价报告应用有效期

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。

#### 四、附件

- (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
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《广州市不动产登记查册表》复印件
- (五) 估价机构《营业执照》复印件
- (六) 估价机构《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

# 广州市花都区人民法院

## 委托书

(2021)粤0114执14236号之一

广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司:

我院在执行广州市花都区狮岭洪运五金加工厂,于合林与广州市花都区狮岭惠锋五金商行,陈权锋,梁少惠加工合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

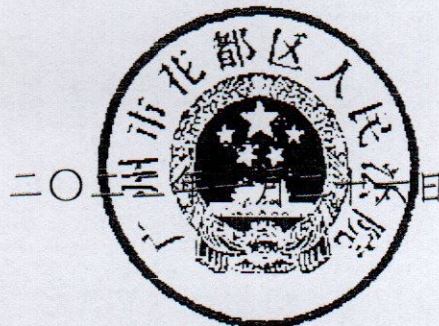
需评估的财产如下:

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号的车位。

承办人:曾敬林

联系电话:020-66851621

本院地址:广州市花都区新华街聚贤街20号-执行局



### 估价对象位置图

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





估价对象照片

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



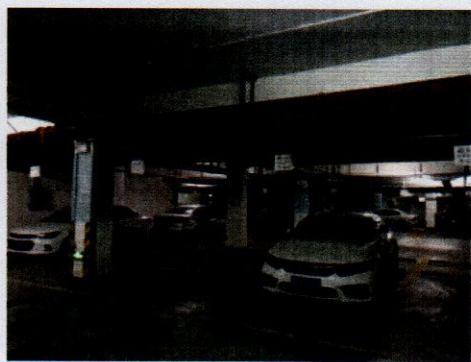
外景



车库出入口



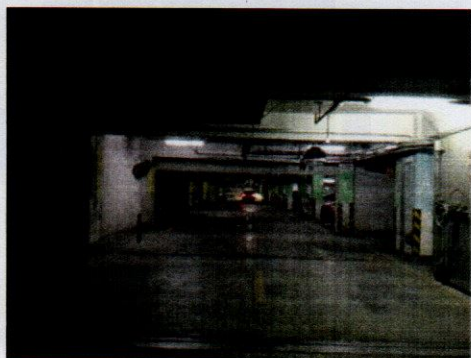
车位实景



车库实景



车库实景



车库实景



车库实景



小区实景



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440114007032GB00351F00010351

坐落: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



评价二维码

验证二维码

## 不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 17 登记 03310292	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第 08004209 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 24 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): 2016-11-14	不动产使用期限(终止): 2066-11-13
登记时间: 2017-02-20	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440114007032GB00351	
	宗地面积: 99553.46	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 房屋	宗地四至-南: 蔗园路
	宗地四至-西: 联乡路	宗地四至-北: 乡村路
	等级: 七类	价格: 0 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: /
	建筑密度: 0	建筑限高: 0

房地状况	登记类型: 首次登记	登记原因: 首次登记
	规划用途: 车库	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: 1269.9 平方米
	建筑面积: 24 平方米	专有建筑面积: 24.0000 平方米
	分摊建筑面积: 0.0000 平方米	总层数: 14
	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(2017)广州市不动产权第 08004209 号		
权利人: 广州市宏峰房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
证件种类: 营业执照	证件号: 440121000095048	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一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE00002711 校对入: 查册时间: 2021-12-14 11:55:09

申请人: 广州市花都区人民法院(2021)粤0114执14236号 查询目的: 办案

查册流水号: 20211214AF6G

# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440114007032GB00351F00010351

坐落: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

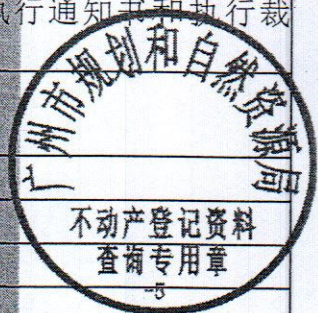
**登记附记:**  
\*附记内容: 【】

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	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 03612953	查封登记时间	2020-12-14
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	(2020)粤0114执13190号之二	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	2020-12-14	查封结束时间	2023-12-13
附记	查封该业。		



查封登记信息			
查封机关	佛山市南海区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 03080034	查封登记时间	2021-08-25
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤0605执恢2220号之一	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		

**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: UE00002711 校对入: 查册时间: 2021-12-14 11:55:09

申请人: 广州市花都区人民法院(2021)粤0114执14236号 查询目的: 办案

查册流水号: 20211214AF6G

# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440114007032GB00351F00010351

坐落：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

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		查封结束时间	
附记	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

本案没有异议登记信息数据！  
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：UE00002711 校对入： 查册时间：2021-12-14 11:55:09

申请人：广州市花都区人民法院（2021）粤0114执14236号 查询目的：办案

查册流水号：20211214AF6G

# 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

编号: 5061202100684790(1-1)		<b>营业执照</b> (副本)		
统一社会信用代码 91440000725487311H				
名称	广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司	注册资本	伍佰零伍万元(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11月15日	
法定代表人	朱兴宏	营业期限	2000年11月15日至长期	
经营范围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <a href="http://cri.gz.gov.cn/">http://cri.gz.gov.cn/</a> , 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	广州市天河区天河北路28号时代广场西座1005室	
登记机关				
				2021年02月01日
国家企业信用信息公示系统网址: <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>		市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告		国家市场监督管理总局监制

		<b>房地产估价机构备案证书</b>		证书编号: 粤房估备字第0100028	
				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		法定代表人: 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		发证机关: 广东省住房和城乡建设厅			
		发证日期: 2021年1月13日			
广东省建设工程勘察测绘平台查询网址: <a href="http://data.gdcd.net/gdcp">http://data.gdcd.net/gdcp</a>					

# 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.

姓名 / Full name: 朱兴宏  
性别 / Sex: 男  
身份证件号码 / ID No.: 320926198011290415  
注册号 / Registration No.: 4420070040  
执业机构 / Employer: 广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司  
有效期至 / Date of expiry: 2022-03-18  
持证人签名 / Bearer's signature: 朱兴宏

广东省住房和城乡建设厅  
执业资格注册专用章

发证机关  
No. 00217211

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.

姓名 / Full name: 曾广扬  
性别 / Sex: 男  
身份证件号码 / ID No.: 440181198905037213  
注册号 / Registration No.: 4420170056  
执业机构 / Employer: 广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司  
有效期至 / Date of expiry: 023-04-14  
持证人签名 / Bearer's signature: 曾广扬

广东省住房和城乡建设厅  
执业资格注册专用章

发证机关  
No. 00217231