

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：增城市（现为广州市增城区）新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号车位涉执房地产价值评估

估价委托人：广州市黄埔区人民法院

估价机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：吴旭辉（注册号：4420190383）

李铮（注册号：4420120079）

估价报告出具日期：2022年06月06日

估价报告编号：粤深融资评字正（2022）GZ第060007号

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：中国深圳市福田区红荔路四川大厦十五层

电 话：020-38056016

020-38056006

传 真：0755-83673073

邮政编码：518028



## 致估价委托人函

广州市黄埔区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，对位于增城市（现为广州市增城区）新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号车位进行了实地查勘与深入的市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、 估价对象：估价对象是严海平所拥有的位于增城市（现为广州市增城区）新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号车位（建筑面积为11.83平方米，房屋用途为车位）。

二、 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、 价值时点：2022年04月27日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：比较法和收益法。

六、 估价结果：估价对象在特定评估目的下于价值时点的评估总值为¥135,000元（大写：人民币壹拾叁万伍仟元整），具体估价结果详见表《估价结果明细表》（本报告第二页）。

七、 特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请估价委托人及报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

法人代表（签章）：



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

致函日期：二〇二二年六月六日

## 估价结果明细表

价值时点：2022年04月27日

估价对象名称	不动产权证号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号车位	1220072666	严海平	车位	11.83	135,000

### 特别提示:

- 1、本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请估价委托人及报告使用者使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。
- 2、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。
- 3、本报告中的评估价值为市场价值。

## 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	12
(六) 价值类型 .....	12
(七) 估价依据 .....	12
(八) 估价原则 .....	14
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	16
(十二) 实地查勘期 .....	16
(十三) 估价作业日期 .....	17
(十四) 估价报告使用期限 .....	17
四、附 件 .....	18
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现场勘查表及勘察图片	
(三) 《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》复印件	
(四) 估价对象《广州市不动产登记查册表》复印件	
(五) 《房地产估价师注册证书》复印件	
(六) 《房地产估价机构备案证书》复印件	
(七) 《企业法人营业执照》复印件	

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

### （一）一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 5、估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》等相关资料，我们对相关资料进行了必要的检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 6、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或价格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、检测情况下，假设估价对象无基础、结构方面的重大质量问题，能正常安全使用。
- 7、估价人员对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）给予了关注，估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 8、估价人员对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响给予了关注，本次评估未考虑以上因素对评估结果的影响。
- 9、估价人员对估价对象在执行过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响给予了关注，估价委托人未书面明确上述财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估的评估结果未扣除上述费用。
- 10、估价人员对估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价值的影响给予了关注，估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假定估价对象交易税费全部由买受人负担。
- 11、估价人员对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况给予了

关注，估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

### （二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的房地产用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未定事项假设事宜，故本次估价报告无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次评估评估结果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的影响。

### （四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假设。

本次估价的估价对象不存在不相一致假设事宜，故本次估价报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

依据不足假设是指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假设。

本次估价的估价对象不存在依据不足假设事宜，故本次估价报告无依据不足假设。

### （六）估价报告使用限制及特别提示

1、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。

2、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。

3、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。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 06 月 06 日起为壹年。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。

5、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。

6、本评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

7、估价人员于 2022 年 04 月 27 日对估价对象进行了查勘，因估价委托人及产权人都未到现场确认估价对象，估价人员根据车库地上的车位号进行查找，查找到标记 358 号的车位，本次评估以实际查勘 358 号车位的状况为依据，如与实际不符，评估结果需做相应的调整或重新评估。

8、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

9、本估价报告由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”等构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责，否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。

10、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

11、未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



12、本报告由深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司负责解释。

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人：广州市黄埔区人民法院  
地址：广州市黄埔区大沙东路 313 号  
联系人：严法官  
电话：020-83006430

### (二) 估价机构

估价机构全称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人：李铮  
营业执照工商注册号：914403007084383312  
营业执照营业期限：自一九九九年四月八日至二〇二九年四月八日  
机构地址：深圳市福田区红荔路四川大厦 1513 室  
资质等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹 0200025  
有效期限：至 2025 年 04 月 08 日

### (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

本次估价对象的范围包括：增城市（现为广州市增城区）新塘镇花园东路 6 号万象苑北区地下车库地下层 358 号车位之房屋建筑物及其所占用的土地使用权，房屋用途为车位，房屋建筑面积为 11.83 平方米的房地产（包含估价对象的房屋所有权及其土地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

## 2、估价对象权益状况

估价对象权益状况表

估价对象名称	增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号车位		
房屋坐落	增城市（现为广州市增城区）新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号车位		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
不动产登记字号	12 登记 12301956	不动产权证号	1220072666
登记时间	2012年01月19日	权利人	严海平
所有权取得方式	购买	共有方式	单独所有
建筑面积	11.83平方米	专有建筑面积	11.83平方米
房屋规划用途	车位	房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数	1层	所在楼层	第负一层
登记类型	增量房转移登记	登记原因	增量房转移登记
房屋性质	商品房	竣工时间	2009年01月01日
宗地面积	65221.3平方米	宗地用途	城镇住宅用地
土地使用期限	车位50年，从1993年04月10日起，至2043年04月09日止		
登记附记	1、此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 2、根据城市规划房屋用途：地下层是车位。 3、权属人已购买本项目房屋2栋902房，合同编号：200907021190。 4、土地使用期限：车位50年，至2043年04月09日止。 5、土地权属来源：转让。		
出租或占用情况	不详		
用益物权登记情况	无居住权登记		
他项权利设立情况	已设立抵押权（他项证号：1220041201）		
其他特殊情况	已查封		

## 3、估价对象实物状况

估价对象实物状况表

建筑物实物状况			
估价对象名称	增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号车位		
建筑面积	11.83平方米	房屋结构	钢筋混凝土结构

总楼层		共 1 层	评估楼层	第负一层
平面布置		车位布置		
装修情况	外 墙	——	内 墙	乳胶漆
	地 面	水泥砂浆	天 花	乳胶漆
设施设备	水 电	暗 设	电 梯	有
	消 防	自动喷淋, 消火栓, 烟感报警系统		
使用 与 维 护	楼 龄	约 13 年	成新度	约 78%
	维护与保养	正常的维护、使用状况良好		
	物业管理	管理水平较好		
<b>土地实物状况</b>				
四至	位于广州市增城区新塘镇花园东路 6 号, 所在小区为新世界花园, 东至京港澳高速, 南至尚东阳光花园, 西至温涌东路, 北至新塘大道西。			
共用土地面积	65221.3 平方米			
土地用途	城镇住宅用地			
宗地形状	较规则			
地形地势	地形良好, 地势平坦			
开发程度	宗地红线内外已达“六通”(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通气)及红线内地上已建有建筑物。			

#### 4、估价对象区位状况

估价对象区位状况表

位置	坐落	位于广州市增城区新塘镇花园东路 6 号, 所在小区为新世界花园, 东至京港澳高速, 南至尚东阳光花园, 西至温涌东路, 北至新塘大道西。(具体位置见附件位置图)
	与相关场所的距离	估价对象小区门口有“沙村”地铁站, 距离新塘镇政府约 6 公里。
	临街状况	出入口临近新塘大道西
	所在楼幢	万象苑北区地下车库
	楼层	第负一层, 总楼层 1 层
交通条件	道路状况	估价对象临近新塘大道西, 道路通达度较好。
	出入可利用的交通工具	估价对象小区门口有“沙村”地铁站和“沙村地铁站”公交站, 有 571 路、增城 22 路、增城 24 路、增城 25 路等多路公交线路, 交通便捷度较好。
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	设有地下停车场, 停车较方便。

外部配套设施	外部基础设施	基础设施已达“六通”（即通路、通电、给水、排水、通讯，通气），基础设施较完善。
	外部公共服务设施	附近配套设施有加德纳幼儿园、新雅新世界实验学校、新塘第三小学、新塘第三中学、好又多超市、兴达农贸市场、广州开发区医院、银行、餐厅等；小区内设有停车场，公共配套设施较完善。
周围环境	自然环境	周边无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好。
	人文环境	周边多为住宅小区，治安状况较好。
	景观	无特殊景观

### （五）价值时点

根据本次估价目的，结合估价委托人要求，以实地查勘完成之日 2022 年 04 月 27 日作为价值时点，则价值时点为 2022 年 04 月 27 日。

### （六）价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

市场价值：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

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和广州市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及委估房地产的具体资料，主要有：

#### 1、国家有关法律、行政法规、规章和政策

- ◆ 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- ◆ 《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）；
- ◆ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，2020 年 11 月 19 日修订并公布实施）；
- ◆ 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第

三次修正)；

- ◆ 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日起施行）；
- ◆ 《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〔2009〕16号）；
- ◆ 《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）；
- ◆ 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

## 2、技术标准文件

- ◆ 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015、2015年12月1日起施行）；
- ◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；
- ◆ 《房屋完损等级评定标准》（（试行）城住字（1984）第678号，建设部于1984年颁布）；
- ◆ 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
- ◆ 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

## 3、估价委托人提供的产权证件等相关资料

- ◆ 《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》；
- ◆ 《广州市不动产登记查册表》；
- ◆ 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情；
- ◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

## （八）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

### 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。

### 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。

## （九）估价方法

### 1、估价方法选择

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定采用比较法和收益法两种方法评估，具体分析如下：

1.1、估价对象产权清晰、完整，其规划用途为车位，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法估价。

1.2、估价对象所在区域内类似房地产的租赁市场较为活跃，估价对象可通过对外出租获取收益，其为此支出的成本、费用也能够准确计量，因此作为具有收益或潜在收益的物业，适宜采用收益法估价。

1.3、估价对象的成本价值核算由于受多方面因素的限制，土地取得成本难以测算，亦不能准确、真实地反映目前的房地产市场价值，故不适宜采用成本法测

算。

1.4、假设开发法估价适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不属于该类房地产，故不宜采用假设开发法估价。

1.5、基准地价修正法适用于宗地地价的评估，本次估价对象不属于该类房地产，所以不采用基准地价修正法估价。

综上所述，估价对象所在区域之市场条件具有应用比较法和收益法的基础条件，因此本次评估选择比较法和收益法两种估价方法对估价对象进行评估。

## 2、估价方法的定义

### 2.1、比较法定义

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。

### 2.2、比较法运用步骤

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- 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。

### 2.3、比较法计算公式

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况}}{\text{调整系数}}$$

### 2.4、收益法定义

收益法是预测估价对象未来的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值到估价对象价值或价格的方法。

### 2.5、运用收益法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- ①选择具体估价方法；
- ②测算收益期或持有期；
- ③测算未来收益；



- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- ⑤计算收益价值。

2.6、收益法计算公式

$$V = \frac{A}{(r-s)} \times \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

- 式中：V—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；
- A—未来第一年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；
- r—报酬率（%）；
- s—净收益每年递增比率（%）；
- n—收益期（年）。

**（十）估价结果**

估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据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，选用比较法和收益法对估价对象市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象在特定评估目的下于价值时点 2022 年 04 月 27 日的评估总值为¥135,000 元（大写：人民币壹拾叁万伍仟元整），具体估价结果详见《估价结果明细表》（本报告第二页）。

**（十一）注册房地产估价师**

注册房地产估价师	注册号	签名
吴旭辉	4420190383	吴旭辉
李铮	4420120079	李铮

**（十二）实地查勘期**

估价人员实地查勘日为 2022 年 04 月 27 日。

### **(十三) 估价作业日期**

2022年04月27日至2022年06月06日。

### **(十四) 估价报告使用期限**

本报告使用期限为出具报告之日起一年(自2022年06月06日至2023年06月05日止)，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

## 四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现场勘查表及勘察图片
- (三) 《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函》复印件
- (四) 估价对象《广州市不动产登记查册表》复印件
- (五) 《房地产估价师注册证书》复印件
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (七) 《企业法人营业执照》复印件







《深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司》法院项目现场勘查记录表

法院名称：广州市黄埔区人民法院 到场人员：

案件名称（案号/评估号）：（2021）粤 0112 执 12022 号/（2022）穗黄法司法委托 104 号

楼盘名称	新世界花园		坐落	增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号		楼龄	约12年
总楼层	1	评估层	负一层	__户，电梯共__部，2部到评估层；		口无电梯 <input checked="" type="checkbox"/> 有电梯	
使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 闲置 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 不详		出入口	2个入口，2个出口			
维护状况	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差		车位配比	<input type="checkbox"/> 1:1.2 <input type="checkbox"/> 1:1.5 <input type="checkbox"/> 其他配比（ ）			
设备情况	<input type="checkbox"/> 水电明设 <input checked="" type="checkbox"/> 水电暗设 <input checked="" type="checkbox"/> 自动喷淋 <input checked="" type="checkbox"/> 消火栓 <input checked="" type="checkbox"/> 烟感报警系统						
装修情况	地面	<input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 地坪漆 <input checked="" type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 抛光地砖 <input type="checkbox"/> 防滑地砖 <input type="checkbox"/> 普通地砖 <input type="checkbox"/> 毛坯		天花	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 夹板造型吊顶 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 矿棉板 <input type="checkbox"/> PVC扣板 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 毛坯		
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 毛坯		设有档杆	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	画有车位线	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
备注	离2栋，3栋 <del>电梯</del> 电梯口较近。						
物业管理_____公司，（管理费 元 /m <sup>2</sup> ） <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监视系统 <input checked="" type="checkbox"/> 24小时 <input type="checkbox"/> 无							

经办估价师：刘勇

到场人员签名：陈天华

查勘日期：2022年4月27日





# 估价对象现场勘察图片



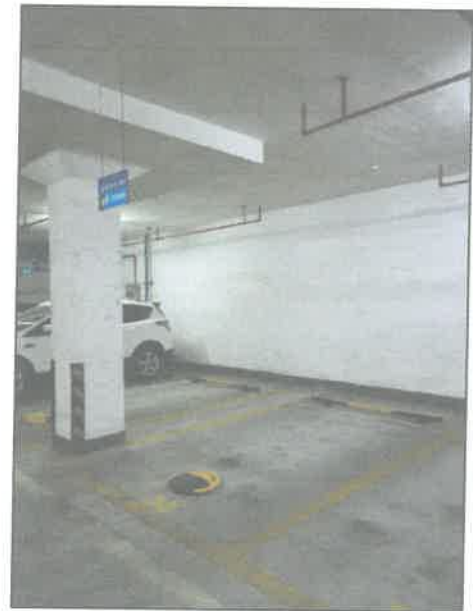
小区出入口



地下车库出入口



估价对象



估价对象



# 估价对象现场勘察图片



估价对象



地下车库内景



地下车库内景



地下车库内景



## 估价对象现场勘察图片



地下车库内景



地下车库内景



小区花园景观



小区花园景观



## 估价对象现场勘察图片



小区花园景观



小区花园景观



估价对象周边



估价对象周边





# 广东省广州市黄埔区人民法院

## 委托评估函（执行）

(2022)穗黄法司法委托 104 号  
深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司：

本院审理的（2021）粤 0112 执 12022 号一案，在审理中依法评估对严海平名下位于增城市新塘镇花园东路 6 号万象苑北区地下车库地下层 358 号（登记字号：12 登记 12301956）进行评估。经本院摇珠选定，你司为中签机构。现本院委托你司对上述财产按以下要求进行评估。特别注意：你司是否具备评估该标的物的资质，应在评估报告中作特别说明。

1、按现状评出标的物的市场价格。

2、在评估报告中列明标的物证照是否齐备，补齐证照需要的费用，标的物的瑕疵等有关情况。

3、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，应及时告知本院，以便予以解决。

4、评估费：按照拍卖成交价或抵债价，按有关行业收费标准进行收取，并在评估报告中列明收取标准、计算公式及收费依据。

申请执行人预缴部分评估费（按预估价或预估工作量计算，先预交 50%），剩余评估费用由本院从拍卖、变卖成交或

抵债的价款中优先扣付；

执行具有给付赡养费、抚养费、抚育费内容的案件、刑事附带民事案件、刑事案件，不预缴评估费；

本院决定中止、撤回委托评估的，在中止、撤回委托评估之前未实际开展评估工作的，你司应当将预收评估费退还。

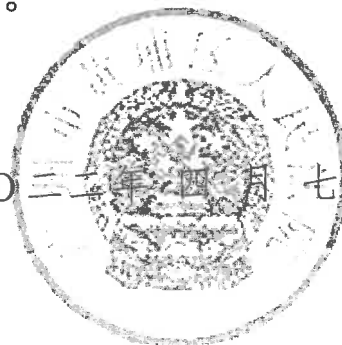
5、委托有效期为 30 天，即从 2022 年 4 月 7 日起至 2022 年 5 月 6 日止，如超期未能评出的，应书面提出延期，得到本院批准后方有效。否则，本次委托因超过有效期而自然失效，委托终止。

6、请你司在接到委托函之日起 3 日内就指定评估、审计专业人员、委托费用、现场勘验的时间等事项函复本院，并提交承诺书。承诺书应当载明鉴定人保证客观、公正、诚实地进行鉴定，保证出庭作证，如作虚假鉴定应当承担法律责任等内容。如需补充资料，应在接到委托函之日起 10 日内向本院提出。

在评估期间，评估人员不得与本案双方当事人私下接触，需要当事人提交有关评估资料的，应通过本院进行。

7、评估报告有效期应在首页显著位置标出。请你司制作并向本院提交书面评估报告（一式六份）。评估报告电子文档发送至广州市黄埔区人民法院电子邮箱 ([huangpfy111@sohu.com](mailto:huangpfy111@sohu.com))。

二〇二二年四月七日



联系人：严巧玲、陈梓钊；联系电话：83006430、83006342，

传真：83006577；联系地址：广州市黄埔区大沙东路 313 号 1304 室

# 广州市不动产自然状况登记信息

不动产单元号:

坐落:增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号



验证二维码

## 不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 12 登记 12301956	权属状态: 现势
不动产权证号: 1220072666	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 11.83 平方米
权利性质:	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 1993-04-10	不动产使用期限(终止): 2043-04-09
登记时间: 2012-01-19	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440183101034GB00001	
	宗地面积: 65221.3	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 新世界花园	宗地四至-南: 环保工业园
	宗地四至-西: 温涌东路	宗地四至-北: 新塘大道
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: ≤2.2
	建筑密度: 0.100000001490116	建筑限高: 99

房地状况	登记类型: 增量房转移登记	登记原因: 增量房转移登记
	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: /21946.12 平方米	幢占地面积/建基面积: 1596.715 平方米
	建筑面积: 11.83 平方米	专有建筑面积: 11.8300 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: 商品房
	竣工时间: 2009-01-01	



## 权利人登记信息

不动产权证书号: 1220072666		
权利人: 严海平	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 购买		

本案没有居住权登记信息数据!

## 登记附记:

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: SZY\_ZZCX 校对入: 查册时间: 2022-03-30 14:22:09

申请人: 严海平 查询目的: 仲裁 查册流水号: 20220330c361

查询内容: 登记 抵押 查封

# 广州市不动产登记查询表

不动产单元号：

坐落：增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号

\*1、此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。2、根据城市规划房屋用途：地下层是车位。3、权属人已购买本项目房屋2栋902房，合同编号：200907021190。4、土地使用权期限：车位50年，至2043年4月9日止。5、土地权属来源：转让。

查册附注信息：

办案状态：否

## 抵押权登记信息

抵押权人	招商银行股份有限公司广州分行	权属状态	现势
抵押人	严海平	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）			
权利面积	11.83平方米	权利价值	12.5万元
登记时间	2012-01-19	债权数额	人民币9.2万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间		债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	12登记
不动产登记证明号/他项证号	1220041201	注销案号	
附记			



## 查封登记信息

查封机关	黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-07-17
查封类型	查封	查封文件	(2020)粤0112财保172号协助执行通知书和裁定书
查封文号	(2020)粤0112财保172号	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	2020-07-17	查封结束时间	2023-07-16
附记	编：2020-1535 申请人：广州市松井物流有限公司 2020-7-17日根据(2020)粤0112财保172号协执，查封被申请人严海平名下		

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：SZY\_ZZCX 校对入： 查册时间：2022-03-30 14:22:09

申请人：严海平 查询目的：仲裁 查册流水号：20220330cS61

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：

坐落：增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号

该车位。

## 查封登记信息

查封机关	广州市增城区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 13075560	查封登记时间	2021-05-08
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0118执3641号	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		查封结束时间	
附记	编：2021-1293 申请执行人：广州市增城喜铎新建材经营部 根据(2021)粤0118执3641号之三协执，轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

## 查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 13097906	查封登记时间	2021-06-08
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各一份
查封文号	(2021)粤0106执保2223号	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		查封结束时间	
附记	编：2021-1668 根据(2021)粤0106执保2223号协执，轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		



## 查封登记信息

查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 13145521	查封登记时间	2021-08-09
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书

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：SZY\_ZZCX 校对入： 查册时间：2022-03-30 14:22:09

申请人：严海平 查询目的：仲裁 查册流水号：20220330cS61

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:

坐落: 增城市新塘镇花园东路6号万象苑北区地下车库地下层358号

			定书各一份
查封文号	(2021)粤0112执恢487号	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		查封结束时间	
附记	编: 2021-2345 申请执行人: 广州协鑫蓝天燃气热电有限公司  根据(2021)粤0112执恢487号协执, 轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21登记13237237	查封登记时间	2021-12-07
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0112执12022号	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		查封结束时间	
附记	编: 2021-3516  根据(2021)粤0112执12022号协执, 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: SZY\_ZZCX 校对入: 查册时间: 2022-03-30 14:22:09  
 申请人: 严海平 查询目的: 仲裁 查册流水号: 20220330cS61  
 查询内容: 登记 抵押 查封

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. 00190998

姓名 / Full name

吴旭辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

532501196902150339

注册号 / Registration No.

4420190383

执业机构 / Employer

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-10

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

此件仅作为评估报告附件使用, 未加盖公章无效



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. 00214624

姓名 / Full name

李静

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

430202197311120022

注册号 / Registration No.

1420120079

执业机构 / Employer

深圳市鹏净资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-30

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

此件仅作为评估报告附件使用，未加盖公章无效

此件仅作为评估报告附件使用





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200025

企业名称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084383312

法定代表人：李铮

注册地址：深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

有效期：至 2025年04月08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“粤建办事”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04月08日





统一社会信用代码  
914403007084383312

# 营业执照

(副本)



名称 深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李铮

成立日期 1999年04月08日

住所 深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

