



涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：(2022)粤1427执179号案涉及的位于梅州市梅江区金山办
湾咀塘万佳时代国际广场负二层96个车位的的房地产市场价
值估价

估价报告编号：惠正房地估字[2022]第FG08110号

估价委托人：蕉岭县人民法院

房地产估价机构：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘勇(注册号4420030092)、郭小星(注册号4420060032)

估价人员：刘勇、郭小星、林宇弘

估价作业期：2022年8月3日至2022年8月19日

估价报告出具日期：2022年8月19日



致估价委托人函

蕉岭县人民法院：

承蒙委托【(2022)粤1427执179号】，本公司对(2022)粤1427执179号案涉及的位于梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层96个车位的房地产市场价格进行了评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较、并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，得出估价结果。主要估价情况如下：

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价对象	名称及坐落	梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层96个车位		
	权属人	梅州市新万家商业投资发展有限公司		
	产权证号	粤(2017)梅州市不动产权第0031506号等		
	证载用途	车位	现状用途	车位
	估价范围及规模	车位96个，证载面积合计为4735.63平方米。		
估价方法	比较法、收益法			
价值时点	二〇二二年八月三日			
价值类型	市场价格			
评估价值	总价	¥8,773,400.00元	大写：人民币捌佰柒拾柒万叁仟肆佰元整	
	单价	——	建筑面积	4735.63 m ²

本估价报告应用的有效期自二〇二二年八月十九日起一年内有效，估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”和“估价结果报告”。本估价报告必须整体使用，单独使用一部分是无效的。

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十九日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象概况	5
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型及价值定义	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
(十四) 估价报告应用有效期	18
(十五) 有关说明	19

附件:

- (一) 估价对象实地查勘图片;
- (二) 估价对象位置图;
- (三) 估价委托人提供的《蕉岭县人民法院委托书》、《情况说明》、《不动产权证书》、《裁定书》复印件;
- (四) 《房地产估价机构备案证书》复印件;
- (五) 房地产估价机构《营业执照》复印件;
- (六) 《房地产估价师注册证书》复印件。



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

2. 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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 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或偏见。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行估价，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师及估价人员已于价值时点二〇二二年八月三日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，并对勘察的客观性、真实性及公正性承担责任。

6. 本估价报告设定的价值时点与估价机构人员进行实地查勘之日为同一天，因此房地产在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 注册房地产估价师和估价机构的法律责任是对本报告所述估价目的房地产价值作出专业判断，并不涉及到注册房地产估价师和估价机构对该项估价目的所对应的经济行为作出任何判断。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实际性改变。
5. 本次估价未对估价对象进行建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的质量问题。
6. 本次估价对象由估价委托人现场指认，并由估价人员实地查勘核实，本次假定估价对象实际状况与估价委托人指认情况一致。
7. 估价结果未考虑估价对象的他项权利及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
8. 本报告对估价对象市场价值的把握仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，未考虑未来市场价格波动、税费率变化、国家经济政策变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，报告使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。
9. 经估价人员调查未发现估价对象有设定租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假设估价对象于价值时点无租赁权、用益物权及占有使用情况。
10. 本估价报告结果为市场价值，交易过程中税费按照相关法律法规由交易双方各自负担。
11. 本报告估价结果包含房屋建筑物价值。至价值时点，委托人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，假设产权人没有任何有关估价对象的应缴未缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

本项目无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1. 估价委托人提供的《执行裁定书》复印件，估价对象已设定抵押权，本次估价不考虑评估对象已设定抵押权及其他法定优先受偿对价值的影响。

2. 估价委托人提供的《执行裁定书》复印件，记载估价对象于 2022 年 2 月 18 日已查封，查封期限三年，本次估价未考虑查封情况对价值的影响。

（四）不相一致假设

本项目无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价设定估价委托人提供的《不动产权证书》复印件原件相符，且内容真实、无误，由于条件所限，估价人员未到产权登记部门核实权属证件的真实性，且注册房地产估价师未对房屋建筑物进行测量，若该证件复印件与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告应用有效期自二〇二二年八月十九日起一年内有效。

2. 本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途，且本估价报告未约定有估价委托人以外的报告使用者。估价机构及估价人员不承担因委托人使用估价报告不当及超过估价报告有效期使用估价报告造成的后果。敬请报告使用者关注。

3. 注册房地产估价师执行评估业务的目的是对估价对象按实地查勘核实的情况进行估算并发表专业意见，不对其产权进行界定，对估价对象进行法律权属的确认已超出注册房地产估价师的执业范围。敬请报告使用者关注。

4. 由于财产变现日与价值时点不一致，若在价值时点后的评估对象实



物状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产变现日的相应状况不一致，可能造成房地产市场价值发生明显变化，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 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现明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6. 未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

7. 本次估价结果为市场价值，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

8. 本次估价结果为市场价值，估价结果未考虑估价对象被迫转转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价对象的影响。

9. 本估价报告结果为参考价值，并不是估价对象可实现价值的保证，实际成交金额由交易相关方根据市场变化情况、房地产的特点等因素确定，注册房地产估价师及估价机构不承担当事人决策的责任。

房地产估价结果报告

惠正房地估字 [2022] 第 FG08110 号

(一) 估价委托人

名称：蕉岭县人民法院

地址：蕉城镇东山路 91 号

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：张建文

住所：惠州市下埔大道 24 号投资管理大厦 11 楼

统一社会信用代码：91441302761558463D

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0800003

有效期限：2024 年 11 月 19 日止

联系人：刘勇 0752-2100509 0752-2105039

(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) 估价对象概况

1、估价对象界定

估价对象为 (2022) 粤 1427 执 179 号案涉及的位于梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层 96 个车位，根据蕉岭县人民法院提供的相关资料，车位总建筑面积为 4753.63 平方米。

2、估价对象实物状况及权属状况描述及分析

(1) 估价对象建筑物实物和权益状况

项目名称 房屋情况	梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层 96 个车位
权属人	梅州市新万家商业投资发展有限公司



用途	住宅用地/车位
共有情况	单独所有
结构/总层数	钢混, 证载 3 层
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
使用期限	至 2083 年 9 月 13 日止
面积	合计 4753.63 平方米
装修情况	外墙面为外墙砖, 内墙面为乳胶漆。楼地面为地坪漆、天棚为乳胶漆, 未安装门、窗, 水电工程、消防工程已安装, 上落设施为电梯、楼梯。
备注	根据估价委托人介绍及其提供的《不动产权证书》《执行裁定书》等资料, 至价值时点估价对象已设定有抵押, 已查封。

车位详细情况见下表:

序号	产权证号	车位编号	单位	数量	备注
1	粤(2017)梅州市不动产权第 0031506 号	2-001	m ²	43.87	-
2	粤(2017)梅州市不动产权第 0031505 号	2-002	m ²	43.87	-
3	粤(2017)梅州市不动产权第 0031504 号	2-003	m ²	43.87	-
4	粤(2017)梅州市不动产权第 0031410 号	2-005	m ²	43.87	-
5	粤(2017)梅州市不动产权第 0031412 号	2-006	m ²	43.87	-
6	粤(2017)梅州市不动产权第 0031503 号	2-008	m ²	43.87	-
7	粤(2017)梅州市不动产权第 0031445 号	2-009	m ²	43.87	-
8	粤(2017)梅州市不动产权第 0031477 号	2-010	m ²	43.87	-
9	粤(2017)梅州市不动产权第 0031510 号	2-012	m ²	43.87	-
10	粤(2017)梅州市不动产权第 0031520 号	2-013	m ²	43.87	-
11	粤(2017)梅州市不动产权第 0031479 号	2-015	m ²	43.87	-
12	粤(2017)梅州市不动产权第 0031480 号	2-016	m ²	43.87	-
13	粤(2017)梅州市不动产权第 0031508 号	2-018	m ²	43.87	-
14	粤(2017)梅州市不动产权第 0031481 号	2-019	m ²	43.87	-
15	粤(2017)梅州市不动产权第 0031482 号	2-020	m ²	43.87	-
16	粤(2017)梅州市不动产权第 0031483 号	2-021	m ²	43.87	-
17	粤(2017)梅州市不动产权第 0031417 号	2-022	m ²	43.87	-
18	粤(2017)梅州市不动产权第 0031484 号	2-023	m ²	43.87	-
19	粤(2017)梅州市不动产权第 0031485 号	2-025	m ²	43.87	-
20	粤(2017)梅州市不动产权第 0031521 号	2-026	m ²	43.87	-
21	粤(2017)梅州市不动产权第 0031416 号	2-028	m ²	43.87	-
22	粤(2017)梅州市不动产权第 0031486 号	2-029	m ²	43.87	-
23	粤(2017)梅州市不动产权第 0031487 号	2-030	m ²	43.87	-
24	粤(2017)梅州市不动产权第 0031488 号	2-031	m ²	43.87	-
25	粤(2017)梅州市不动产权第 0031418 号	2-032	m ²	31.48	微型车位
26	粤(2017)梅州市不动产权第 0031489 号	2-033	m ²	31.48	微型车位
27	粤(2017)梅州市不动产权第 0031490 号	2-035	m ²	43.87	-
28	粤(2017)梅州市不动产权第 0031491 号	2-036	m ²	42.11	-
29	粤(2017)梅州市不动产权第 0031509 号	2-038	m ²	42.11	-
30	粤(2017)梅州市不动产权第 0031522 号	2-039	m ²	42.11	-



序号	产权证号	车位编号	单位	数量	备注
31	粤(2017)梅州市不动产权第0031492号	2-040	m ²	42.11	-
32	粤(2017)梅州市不动产权第0031425号	2-041	m ²	42.99	-
33	粤(2017)梅州市不动产权第0031426号	2-042	m ²	42.99	-
34	粤(2017)梅州市不动产权第0031427号	2-043	m ²	42.99	-
35	粤(2017)梅州市不动产权第0031428号	2-045	m ²	42.99	-
36	粤(2017)梅州市不动产权第0031429号	2-046	m ²	42.99	-
37	粤(2017)梅州市不动产权第0031430号	2-048	m ²	42.99	-
38	粤(2017)梅州市不动产权第0031512号	2-049	m ²	42.99	-
39	粤(2017)梅州市不动产权第0031431号	2-050	m ²	42.99	-
40	粤(2017)梅州市不动产权第0031432号	2-051	m ²	42.99	-
41	粤(2017)梅州市不动产权第0031433号	2-052	m ²	42.99	-
42	粤(2017)梅州市不动产权第0031436号	2-056	m ²	42.99	-
43	粤(2017)梅州市不动产权第0031437号	2-058	m ²	42.99	-
44	粤(2017)梅州市不动产权第0031513号	2-059	m ²	42.99	-
45	粤(2017)梅州市不动产权第0031438号	2-060	m ²	42.99	-
46	粤(2017)梅州市不动产权第0031439号	2-061	m ²	42.99	-
47	粤(2017)梅州市不动产权第0031440号	2-062	m ²	42.99	-
48	粤(2017)梅州市不动产权第0031441号	2-063	m ²	42.99	-
49	粤(2017)梅州市不动产权第0031442号	2-065	m ²	42.99	-
50	粤(2017)梅州市不动产权第0031421号	2-066	m ²	42.99	-
51	粤(2017)梅州市不动产权第0031443号	2-068	m ²	42.99	-
52	粤(2017)梅州市不动产权第0031514号	2-069	m ²	42.99	-
53	粤(2017)梅州市不动产权第0031511号	2-071	m ²	42.99	-
54	粤(2017)梅州市不动产权第0031446号	2-072	m ²	42.99	-
55	粤(2017)梅州市不动产权第0031447号	2-073	m ²	42.99	-
56	粤(2017)梅州市不动产权第0031448号	2-075	m ²	42.99	-
57	粤(2017)梅州市不动产权第0031449号	2-078	m ²	42.99	-
58	粤(2017)梅州市不动产权第0031450号	2-079	m ²	42.99	-
59	粤(2017)梅州市不动产权第0031451号	2-080	m ²	42.99	-
60	粤(2017)梅州市不动产权第0031452号	2-081	m ²	42.99	-
61	粤(2017)梅州市不动产权第0031453号	2-082	m ²	42.99	-
62	粤(2017)梅州市不动产权第0031454号	2-083	m ²	42.99	-
63	粤(2017)梅州市不动产权第0031455号	2-085	m ²	42.99	-
64	粤(2017)梅州市不动产权第0031516号	2-086	m ²	87.74	子母车位
65	粤(2017)梅州市不动产权第0031456号	2-088	m ²	87.74	子母车位
66	粤(2017)梅州市不动产权第0031458号	2-090	m ²	87.74	子母车位
67	粤(2017)梅州市不动产权第0031459号	2-091	m ²	87.74	子母车位
68	粤(2017)梅州市不动产权第0031460号	2-092	m ²	87.6	子母车位
69	粤(2017)梅州市不动产权第0031419号	2-093	m ²	87.67	子母车位
70	粤(2017)梅州市不动产权第0031462号	2-098	m ²	87.74	子母车位
71	粤(2017)梅州市不动产权第0031465号	2-102	m ²	42.99	-
72	粤(2017)梅州市不动产权第0031466号	2-105	m ²	42.99	-
73	粤(2017)梅州市不动产权第0031467号	2-106	m ²	42.99	-
74	粤(2017)梅州市不动产权第0031468号	2-108	m ²	42.99	-

序号	产权证号	车位编号	单位	数量	备注
75	粤(2017)梅州市不动产权第0031422号	2-109	m ²	42.99	-
76	粤(2017)梅州市不动产权第0031518号	2-110	m ²	42.99	-
77	粤(2017)梅州市不动产权第0031469号	2-111	m ²	87.74	子母车位
78	粤(2017)梅州市不动产权第0031470号	2-112	m ²	87.74	子母车位
79	粤(2017)梅州市不动产权第0031507号	2-113	m ²	42.99	-
80	粤(2017)梅州市不动产权第0031413号	2-119	m ²	84.23	子母车位
81	粤(2017)梅州市不动产权第0031474号	2-120	m ²	84.23	子母车位
82	粤(2017)梅州市不动产权第0031475号	2-121	m ²	84.23	子母车位
83	粤(2017)梅州市不动产权第0031414号	2-123	m ²	40.36	停车难度较大
84	粤(2017)梅州市不动产权第0031476号	2-125	m ²	42.99	停车难度较大
85	粤(2017)梅州市不动产权第0031493号	2-126	m ²	42.99	停车难度较大
86	粤(2017)梅州市不动产权第0031494号	2-128	m ²	42.99	-
87	粤(2017)梅州市不动产权第0031415号	2-129	m ²	42.99	-
88	粤(2017)梅州市不动产权第0031495号	2-130	m ²	87.74	子母车位
89	粤(2017)梅州市不动产权第0031496号	2-131	m ²	87.74	子母车位
90	粤(2017)梅州市不动产权第0031497号	2-135	m ²	42.99	-
91	粤(2017)梅州市不动产权第0031498号	2-136	m ²	42.99	-
92	粤(2017)梅州市不动产权第0031499号	2-138	m ²	42.99	-
93	粤(2017)梅州市不动产权第0031424号	2-139	m ²	42.99	-
94	粤(2017)梅州市不动产权第0031500号	2-140	m ²	42.99	-
95	粤(2017)梅州市不动产权第0031501号	2-141	m ²	42.99	-
96	粤(2017)梅州市不动产权第0031502号	2-142	m ²	42.99	-
合计				4753.63	

3、估价对象区位状况描述及分析

位置	坐落	位于梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层，楼盘名称为万佳时代国际广场，所在住宅小区东临道路、南临道路、西临道路、北临楼房。
	方位	估价对象位于梅州市梅江区金山街道，位于广东省东北部，梅州市中部。
	距离	距离人民小学（江边路）约200米；距离梅州市人民医院泰康院区约470米；距离梅江公园约900米；距离广发银行（梅江支行）约50米；距离建设银行（中心北路）约280米；距离梅州汽车总站店约1200米。
	楼层、朝向	估价对象所在楼房总楼层25层，估价对象位于负二层；估价对象主朝向为南。

交通		估价对象顺风路，无交通管制，道路通达性与便捷性较好；距离最近的公交车站约 140 米，该站点公交线路有 12 路、72 路、79 路。	
周围环境和外部景观		估价对象临近老镇区，区域的文化气氛一般，商业氛围一般。周边建筑物主要为住宅小区。	
配套设施	外部基础设施	区域道路、给排水、电力、电信、管道燃气、有线电视网络等基础设施完善。	
	公共服务设施	教育	教育设施较好，区内有人民小学（江边路）等。
		医疗	医疗设施条件较好，区内有梅州市人民医院泰康院区。
		文体	文化体育设施条件较好，区内有梅江公园等。
小区设施	小区内配套设施齐全，配套有空中花园、电梯、安保、二次供水等。		

（五）价值时点

二〇二二年八月三日。

本次估价委托人未对价值时点作特别要求，房地产市场价格时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本估价报告选取估价人员完成估价对象实地查勘之日二〇二二年八月三日为价值时点。

（六）价值类型及价值定义

1. 估价报告所采用的价值标准为估价对象在价值时点的公开市场价值标准。

2. 报告的估价结果受估价的假设和限制条件的限制。

3. 市场价值：本报告所指的市场价值是指估价对象于价值时点，在满足估价的假设和限制条件下，设定房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格。

（七）估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，以评估房地产的实际状况为基础，以产权明晰为条件，以国家法律、法规为准绳，遵循独立、客观、公正原则、合法



原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对估价对象据实评估。

1.独立、客观、公正原则：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：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：价值时点原则要求估价结果是在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：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：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

1.行为依据

《蕉岭县人民法院委托书》[(2022)粤 1427 执 179 号]。

2.法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》(自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(2)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(3)《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二十九号，1995 年 1 月 1 日起施行；根据 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，2020 年 1 月 1 日执行)；

(4)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第四十一号，自 1987 年 1 月 1 日起施行；根据 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，2020年1月1日执行)；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行；2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行)；

(6)《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》(中华人民共和国国务院令 第55号，自1990年5月19日起施行，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

(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》(自2018年9月1日起施行)；

(8)《人民法院委托评估工作规范》(自2018年12月10日起施行)。

3.技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015，自2015年12月1日起施行)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起施行)；

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(自2022年8月19日起施行)。

4.估价委托人提供的相关资料

(1)估价委托人提供的《蕉岭县人民法院委托书》《情况说明》《执行裁定书》复印件；

(2)《不动产权证书》复印件

5.估价人员调查收集的相关资料

(1)《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018)、《广东省建设工程计价依据》(2018)、《梅州工程造价信息》；

(2)城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号，1985年1月1日起执行)；



(3) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用

估价人员根据国家有关政策法规的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合估价对象的特点和我们掌握的资料,估价对象房地产登记用途为车位,此类房地产在梅州市房地产市场交易案例较多,出租也较为普遍。综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性,本报告确定选用比较法和收益法进行评估。

2. 选用的估价方法的定义和计算公式

(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。运用比较法进行测算的基本公式如下:

可比实例修正后单价=可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象评估单价=(可比实例 1 修正后单价+可比实例 2 修正后单价+可比实例 3 修正后单价)÷3

(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。运用收益法进行测算的基本公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中: P—房地产收益价格



A_i —年纯收益

R—报酬率

n—收益期

i—收益年份

3.综合分析确定最终估价结果

估价人员通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类房地产市场实际和注册房地产估价师经验，确定估价对象的市场价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算、比较、并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在价值时点二〇二二年八月三日的房地产市场价值为人民币捌佰柒拾柒万叁仟肆佰元整（¥8,773,400.00元），详见下表：

序号	产权证号	车位编号	单位	数量	评估值	备注
1	粤（2017）梅州市不动产权第0031506号	2-001	m ²	43.87	85,900.00	-
2	粤（2017）梅州市不动产权第0031505号	2-002	m ²	43.87	85,900.00	-
3	粤（2017）梅州市不动产权第0031504号	2-003	m ²	43.87	85,900.00	-
4	粤（2017）梅州市不动产权第0031410号	2-005	m ²	43.87	85,900.00	-
5	粤（2017）梅州市不动产权第0031412号	2-006	m ²	43.87	85,900.00	-
6	粤（2017）梅州市不动产权第0031503号	2-008	m ²	43.87	85,900.00	-
7	粤（2017）梅州市不动产权第0031445号	2-009	m ²	43.87	85,900.00	-
8	粤（2017）梅州市不动产权第0031477号	2-010	m ²	43.87	85,900.00	-



序号	产权证号	车位编号	单位	数量	评估值	备注
9	粤(2017)梅州市不动产权第0031510号	2-012	m ²	43.87	85,900.00	-
10	粤(2017)梅州市不动产权第0031520号	2-013	m ²	43.87	85,900.00	-
11	粤(2017)梅州市不动产权第0031479号	2-015	m ²	43.87	85,900.00	-
12	粤(2017)梅州市不动产权第0031480号	2-016	m ²	43.87	85,900.00	-
13	粤(2017)梅州市不动产权第0031508号	2-018	m ²	43.87	85,900.00	-
14	粤(2017)梅州市不动产权第0031481号	2-019	m ²	43.87	85,900.00	-
15	粤(2017)梅州市不动产权第0031482号	2-020	m ²	43.87	85,900.00	-
16	粤(2017)梅州市不动产权第0031483号	2-021	m ²	43.87	85,900.00	-
17	粤(2017)梅州市不动产权第0031417号	2-022	m ²	43.87	85,900.00	-
18	粤(2017)梅州市不动产权第0031484号	2-023	m ²	43.87	85,900.00	-
19	粤(2017)梅州市不动产权第0031485号	2-025	m ²	43.87	85,900.00	-
20	粤(2017)梅州市不动产权第0031521号	2-026	m ²	43.87	85,900.00	-
21	粤(2017)梅州市不动产权第0031416号	2-028	m ²	43.87	85,900.00	-
22	粤(2017)梅州市不动产权第0031486号	2-029	m ²	43.87	85,900.00	-
23	粤(2017)梅州市不动产权第0031487号	2-030	m ²	43.87	85,900.00	-
24	粤(2017)梅州市不动产权第0031488号	2-031	m ²	43.87	85,900.00	-
25	粤(2017)梅州市不动产权第0031418号	2-032	m ²	31.48	60,100.00	微型车位
26	粤(2017)梅州市不动产权第0031489号	2-033	m ²	31.48	60,100.00	微型车位
27	粤(2017)梅州市不动产权第0031490号	2-035	m ²	43.87	85,900.00	-
28	粤(2017)梅州市不动产权第0031491号	2-036	m ²	42.11	85,900.00	-
29	粤(2017)梅州市不动产权第0031509号	2-038	m ²	42.11	85,900.00	-

序号	产权证号	车位编号	单位	数量	评估值	备注
30	粤(2017)梅州市不动产权第0031522号	2-039	m ²	42.11	85,900.00	-
31	粤(2017)梅州市不动产权第0031492号	2-040	m ²	42.11	85,900.00	-
32	粤(2017)梅州市不动产权第0031425号	2-041	m ²	42.99	85,900.00	-
33	粤(2017)梅州市不动产权第0031426号	2-042	m ²	42.99	85,900.00	-
34	粤(2017)梅州市不动产权第0031427号	2-043	m ²	42.99	85,900.00	-
35	粤(2017)梅州市不动产权第0031428号	2-045	m ²	42.99	85,900.00	-
36	粤(2017)梅州市不动产权第0031429号	2-046	m ²	42.99	85,900.00	-
37	粤(2017)梅州市不动产权第0031430号	2-048	m ²	42.99	85,900.00	-
38	粤(2017)梅州市不动产权第0031512号	2-049	m ²	42.99	85,900.00	-
39	粤(2017)梅州市不动产权第0031431号	2-050	m ²	42.99	85,900.00	-
40	粤(2017)梅州市不动产权第0031432号	2-051	m ²	42.99	85,900.00	-
41	粤(2017)梅州市不动产权第0031433号	2-052	m ²	42.99	85,900.00	-
42	粤(2017)梅州市不动产权第0031436号	2-056	m ²	42.99	85,900.00	-
43	粤(2017)梅州市不动产权第0031437号	2-058	m ²	42.99	85,900.00	-
44	粤(2017)梅州市不动产权第0031513号	2-059	m ²	42.99	85,900.00	-
45	粤(2017)梅州市不动产权第0031438号	2-060	m ²	42.99	85,900.00	-
46	粤(2017)梅州市不动产权第0031439号	2-061	m ²	42.99	85,900.00	-
47	粤(2017)梅州市不动产权第0031440号	2-062	m ²	42.99	85,900.00	-
48	粤(2017)梅州市不动产权第0031441号	2-063	m ²	42.99	85,900.00	-
49	粤(2017)梅州市不动产权第0031442号	2-065	m ²	42.99	85,900.00	-
50	粤(2017)梅州市不动产权第0031421号	2-066	m ²	42.99	85,900.00	-

序号	产权证号	车位编号	单位	数量	评估值	备注
51	粤(2017)梅州市不动产权第0031443号	2-068	m ²	42.99	85,900.00	-
52	粤(2017)梅州市不动产权第0031514号	2-069	m ²	42.99	85,900.00	-
53	粤(2017)梅州市不动产权第0031511号	2-071	m ²	42.99	85,900.00	-
54	粤(2017)梅州市不动产权第0031446号	2-072	m ²	42.99	85,900.00	-
55	粤(2017)梅州市不动产权第0031447号	2-073	m ²	42.99	85,900.00	-
56	粤(2017)梅州市不动产权第0031448号	2-075	m ²	42.99	85,900.00	-
57	粤(2017)梅州市不动产权第0031449号	2-078	m ²	42.99	85,900.00	-
58	粤(2017)梅州市不动产权第0031450号	2-079	m ²	42.99	85,900.00	-
59	粤(2017)梅州市不动产权第0031451号	2-080	m ²	42.99	85,900.00	-
60	粤(2017)梅州市不动产权第0031452号	2-081	m ²	42.99	85,900.00	-
61	粤(2017)梅州市不动产权第0031453号	2-082	m ²	42.99	85,900.00	-
62	粤(2017)梅州市不动产权第0031454号	2-083	m ²	42.99	85,900.00	-
63	粤(2017)梅州市不动产权第0031455号	2-085	m ²	42.99	85,900.00	-
64	粤(2017)梅州市不动产权第0031516号	2-086	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
65	粤(2017)梅州市不动产权第0031456号	2-088	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
66	粤(2017)梅州市不动产权第0031458号	2-090	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
67	粤(2017)梅州市不动产权第0031459号	2-091	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
68	粤(2017)梅州市不动产权第0031460号	2-092	m ²	87.6	128,900.00	子母车位
69	粤(2017)梅州市不动产权第0031419号	2-093	m ²	87.67	128,900.00	子母车位
70	粤(2017)梅州市不动产权第0031462号	2-098	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
71	粤(2017)梅州市不动产权第0031465号	2-102	m ²	42.99	85,900.00	-

序号	产权证号	车位编号	单位	数量	评估值	备注
72	粤(2017)梅州市不动产权第0031466号	2-105	m ²	42.99	85,900.00	-
73	粤(2017)梅州市不动产权第0031467号	2-106	m ²	42.99	85,900.00	-
74	粤(2017)梅州市不动产权第0031468号	2-108	m ²	42.99	85,900.00	-
75	粤(2017)梅州市不动产权第0031422号	2-109	m ²	42.99	85,900.00	-
76	粤(2017)梅州市不动产权第0031518号	2-110	m ²	42.99	85,900.00	-
77	粤(2017)梅州市不动产权第0031469号	2-111	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
78	粤(2017)梅州市不动产权第0031470号	2-112	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
79	粤(2017)梅州市不动产权第0031507号	2-113	m ²	42.99	85,900.00	-
80	粤(2017)梅州市不动产权第0031413号	2-119	m ²	84.23	128,900.00	子母车位
81	粤(2017)梅州市不动产权第0031474号	2-120	m ²	84.23	128,900.00	子母车位
82	粤(2017)梅州市不动产权第0031475号	2-121	m ²	84.23	128,900.00	子母车位
83	粤(2017)梅州市不动产权第0031414号	2-123	m ²	40.36	78,100.00	停车难度较大
84	粤(2017)梅州市不动产权第0031476号	2-125	m ²	42.99	78,100.00	停车难度较大
85	粤(2017)梅州市不动产权第0031493号	2-126	m ²	42.99	78,100.00	停车难度较大
86	粤(2017)梅州市不动产权第0031494号	2-128	m ²	42.99	85,900.00	-
87	粤(2017)梅州市不动产权第0031415号	2-129	m ²	42.99	85,900.00	-
88	粤(2017)梅州市不动产权第0031495号	2-130	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
89	粤(2017)梅州市不动产权第0031496号	2-131	m ²	87.74	128,900.00	子母车位
90	粤(2017)梅州市不动产权第0031497号	2-135	m ²	42.99	85,900.00	-
91	粤(2017)梅州市不动产权第0031498号	2-136	m ²	42.99	85,900.00	-
92	粤(2017)梅州市不动产权第0031499号	2-138	m ²	42.99	85,900.00	-




序号	产权证号	车位编号	单位	数量	评估值	备注
93	粤(2017)梅州市不动产权第0031424号	2-139	m ²	42.99	85,900.00	-
94	粤(2017)梅州市不动产权第0031500号	2-140	m ²	42.99	85,900.00	-
95	粤(2017)梅州市不动产权第0031501号	2-141	m ²	42.99	85,900.00	-
96	粤(2017)梅州市不动产权第0031502号	2-142	m ²	42.99	85,900.00	-
合计				4735.63	8,773,400.00	

汇总如下:

价值类型	单价	面积	总价(取整至百位)
市场价值	——	4735.63 m ²	人民币捌佰柒拾柒万叁仟肆佰元整 (¥8,773,400.00元)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	日期
刘勇	4420030092			2022年8月19日
郭小星	4420060032			2022年8月19日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年八月三日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年八月三日至二〇二二年八月十九日。

(十四) 估价报告应用有效期

估价报告应用有效期自二〇二二年八月十九日起一年内有效,但由于国家政策,经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化,且这些变动会对估价结果产生重大影响,须委托估价机构重新进行评估。



(十五) 有关说明

1.如果发现本估价报告内的文字或数字因为打印或其他原因出现误差等，请估价委托人通知本评估公司进行更正。

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

二〇二二年八月十九日



现场勘察照片

广东省梅州市梅江区江北湾咀塘万佳时代国际广场

1、外观



2、临路



3、临路



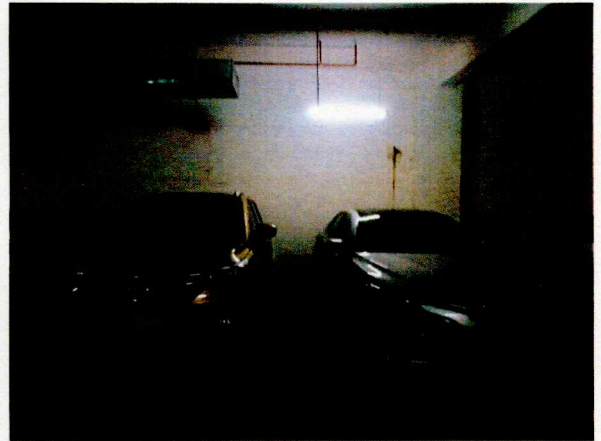
4、单元门



5、普通车位



6、普通车位



7、普通车位



8、普通车位



现场勘察照片

广东省梅州市梅江区江北湾咀塘万佳时代国际广场

9、普通车位



10、普通车位



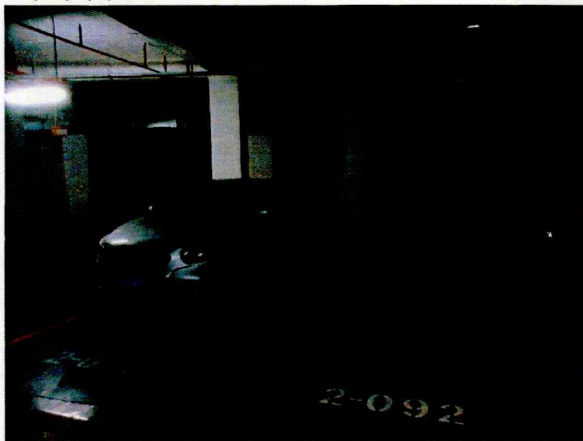
11、普通车位



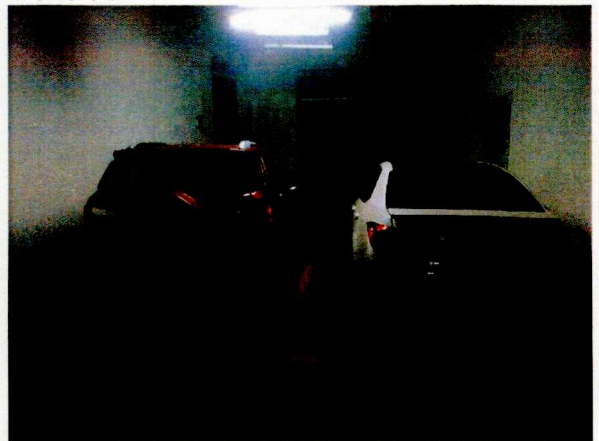
12、子母车位



13、子母车位



14、子母车位



15、较难停车车位



16、较难停车车位



蕉岭县人民法院 委托书

(2022)粤1427执179号

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司：

我院在执行广东蕉岭农村商业银行股份有限公司与房雪芬,钟铤,梅州市新万家商业投资发展有限公司,吴健生,吴梅昌,房梅芬 借款合同纠纷一案中，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：

梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层车位2-001号车位。

2022年07月27日

承 办 人：刘明 联系电话：

联 系 人：肖梵 联系电话：19128130658

本院地址：

蕉岭县人民法院

情况说明

(2022)粤1427执179号

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司：

我院在执行申请执行人广东蕉岭农村商业银行股份有限公司与被执行人房雪芬,钟铨,梅州市新万家商业投资发展有限公司,吴健生,吴梅昌,房梅芬借款合同纠纷一案中,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,委托你司对被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司名下的位于梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层96个车位【不动产权证号分别为:粤(2017)梅州市不动产权第0031410号、0031412号至0031419号0031421号至0031422号、0031424号至0031433号、0031436号至0031443号、0031445号至0031456号、0031458号至0031460号、0031462号、0031465号至0031470、0031474至0031477号、0031479号至0031514号、0031516号、0031518号、0031520号至0031522

号】财产进行评估。因线上评估系统录入财产评估时需分 96 次输入摇珠，本院认为分开评估不利于本案执行，故决定以标的物梅州市梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层车位 2-001 号车位代表本案共 96 个执行标的进行摇珠评估，届时请你司需对每个车位进行分开评估。



二〇二二年七月二十八日

广东省蕉岭县人民法院

执行裁定书

(2022)粤1427执179号之三

申请执行人广东蕉岭农村商业银行股份有限公司。住所地：广东省蕉岭县蕉城镇新东北路19号。统一社会信用代码：91441427456805915D。

法定代表人：袁汉番，该公司董事长。

委托代理人温丽红，该公司员工。

被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司。住所地：广东省梅州市梅江区顺风路万佳时代国际广场。统一社会信用代码：91441400590099695W。

被执行人房雪芬，女，1971年8月7日出生，汉族，住址：广东省梅县区城东镇书坑村礞上。身份证号码：441402197108070043。

被执行人钟铨，男，1968年5月3日出生，汉族，住址：广东省梅州市梅江区城隍庙22号。身份证号码：44142109680503043X。

被执行人吴健生，男，1990年11月20日出生，汉族，住址：广东省梅州市梅江区北区路22号。身份证号码：441402199011200058。

被执行人房梅芬，女，1969年8月24日出生，汉族，住址：广东省梅州市梅江区北区路22号。身份证号码：441402196908240026。

本院在执行申请执行人广东蕉岭农村商业银行股份有限公司与被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司、房

雪芬、钟铨、吴健生、吴梅昌、房梅芬金融借款合同纠纷一案中，因上述被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

查封被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司位于梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层的 96 个车位【不动产权证号分别为：粤（2017）梅州市不动产权第 0031410 号、0031412 号 至 0031419 号 0031421 号 至 0031422 号、0031424 号 至 0031433 号、0031436 号 至 0031443 号、0031445 号 至 0031456 号、0031458 号 至 0031460 号、0031462 号、0031465 号至 00314705，0031474 至 0031477 号、0031479 号 至 0031514 号、0031516 号、0031518 号、0031520 号 至 0031522 号】，期限为三年。

本裁定立即执行。

审 判 员 刘 明



书 记 员 徐 龙

广东省蕉岭县人民法院

执行裁定书

(2022)粤1427执179号之四

申请执行人广东蕉岭农村商业银行股份有限公司。住所地：广东省蕉岭县蕉城镇新东北路19号。统一社会信用代码：91441427456805915D。

法定代表人：袁汉番，该公司董事长。

委托代理人温丽红，该公司员工。

被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司。住所地：广东省梅州市梅江区顺风路万佳时代国际广场。统一社会信用代码：91441400590099695W。

法定代表人：吴梅昌。

被执行人房雪芬，女，1971年8月7日出生，汉族，住址：广东省梅县区城东镇书坑村礫上。身份证号码：441402197108070043。

被执行人钟铨，男，1968年5月3日出生，汉族，住址：广东省梅州市梅江区城隍庙22号。身份证号码：44142109680503043X。

被执行人吴健生，男，1990年11月20日出生，汉族，住址：广东省梅州市梅江区北区路22号。身份证号码：441402199011200058。

被执行人房梅芬，女，1969年8月24日出生，汉族，住址：广东省梅州市梅江区北区路22号。身份证号码：441402196908240026。

被执行人吴梅昌，男，1966年2月21日出生，汉族，住址广东省梅州市梅县区城东镇竹洋村学堂。身份证号码441421196602210237

本院在执行申请执行人广东蕉岭农村商业银行股份有限公司与被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司、房雪芬、钟铨、吴健生、吴梅昌、房梅芬金融借款合同纠纷一案中，于2022年2月10日向被执行人送达执行通知书、报告财产令，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2022年2月18日以(2022)粤1427执179号之三执行裁定书查封了本案借款抵押车位被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司名下坐落于梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层的96个车位【不动产权证号分别

为：粤（2017）梅州市不动产权第 0031410 号、0031412 号 至 0031419 号 0031421 号 至 0031422 号、0031424 号 至 0031433 号、0031436 号 至 0031443 号、0031445 号 至 0031456 号、0031458 号 至 0031460 号、0031462 号、0031465 号至 0031470、0031474 至 0031477 号、0031479 号 至 0031514 号、0031516 号、0031518 号、0031520 号 至 0031522 号】，期限为三年。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《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》第一条的规定，裁定如下：

依法评估、拍卖本案借款抵押车位被执行人被执行人梅州市新万家商业投资发展有限公司名下坐落于梅江区金山办湾咀塘万佳时代国际广场负二层的 96 个车位【不动产权证号分别为：粤（2017）梅州市不动产权第 0031410 号、0031412 号 至 0031419 号 0031421 号 至 0031422 号、0031424 号 至 0031433 号、0031436 号 至 0031443 号、0031445 号 至 0031456 号、0031458 号 至 0031460 号、0031462 号、0031465 号至 0031470、 0031474 至 0031477 号、0031479 号 至 0031514 号、0031516 号、0031518 号、0031520 号 至 0031522 号】。

本裁定送达后即发生法律效力。

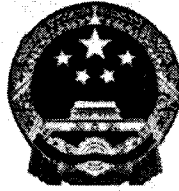
审 判 长 丘忠列

审 判 员 刘 明

审 判 员 陈立新

二〇二二年六月八日

书 记 员 徐 龙



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0800003

企业名称：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

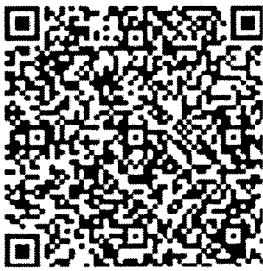
统一社会信用代码：91441302761558463D

法定代表人：张建文

注册地址：惠州市下埔大道24号投资管理大厦11楼

有效期：至2024年11月19日

备案等级：壹级

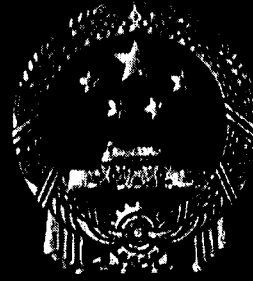


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码直验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年1月19日





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00217480

40

姓名 / Full name

刘勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420400196703030006

注册号 / Registration No.

4420030092

执业机构 / Employer

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-06

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师资格证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00191286

姓名 / Full name

郭小星

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

360102198008266345

注册号 / Registration No.

4420060032

执业机构 / Employer

广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-24

持证人签名 / Bearer's signature

郭小星

