

**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值进行了评估。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 | 市场价值 | | | | | | |
| 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 ㎡ | |

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](#_bookmark0) [1](#_bookmark0)

[估价假设和限制条件](#_bookmark1) [2](#_bookmark1)

[房地产估价结果报告](#_bookmark2) [5](#_bookmark2)

[（一）估价委托人](#_bookmark3) [5](#_bookmark3)

[（二）房地产估价机构](#_bookmark4) [5](#_bookmark4)

[（三）估价目的](#_bookmark5) [5](#_bookmark5)

[（四）估价对象概况](#_bookmark6) [5](#_bookmark6)

[（五）价值时点](#_bookmark7) [9](#_bookmark7)

[（六）价值类型及价值定义](#_bookmark8) [9](#_bookmark8)

[（七）估价原则](#_bookmark9) [9](#_bookmark9)

[（八）估价依据](#_bookmark10) [10](#_bookmark10)

[（九）估价方法](#_bookmark11) [12](#_bookmark11)

[（十）估价结果](#_bookmark12) [13](#_bookmark12)

[（十一）注册房地产估价师](#_bookmark13) [18](#_bookmark13)

[（十二）实地查勘期](#_bookmark14) [18](#_bookmark14)

[（十三）估价作业期](#_bookmark15) [18](#_bookmark15)

[（十四）估价报告应用有效期](#_bookmark16) [18](#_bookmark16)

[（十五）有关说明](#_bookmark17) [19](#_bookmark17)

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可使用。

1. 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可使用。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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 | ㎡ | 43.87 | - |
| 2 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031505 号 | 2-002 | ㎡ | 43.87 | - |
| 3 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031504 号 | 2-003 | ㎡ | 43.87 | - |
| 4 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031410 号 | 2-005 | ㎡ | 43.87 | - |
| 5 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031412 号 | 2-006 | ㎡ | 43.87 | - |
| 6 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031503 号 | 2-008 | ㎡ | 43.87 | - |
| 7 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031445 号 | 2-009 | ㎡ | 43.87 | - |
| 8 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031477 号 | 2-010 | ㎡ | 43.87 | - |
| 9 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031510 号 | 2-012 | ㎡ | 43.87 | - |
| 10 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031520 号 | 2-013 | ㎡ | 43.87 | - |
| 11 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031479 号 | 2-015 | ㎡ | 43.87 | - |
| 12 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031480 号 | 2-016 | ㎡ | 43.87 | - |
| 13 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031508 号 | 2-018 | ㎡ | 43.87 | - |
| 14 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031481 号 | 2-019 | ㎡ | 43.87 | - |
| 15 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031482 号 | 2-020 | ㎡ | 43.87 | - |
| 16 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031483 号 | 2-021 | ㎡ | 43.87 | - |
| 17 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031417 号 | 2-022 | ㎡ | 43.87 | - |
| 18 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031484 号 | 2-023 | ㎡ | 43.87 | - |
| 19 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031485 号 | 2-025 | ㎡ | 43.87 | - |
| 20 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031521 号 | 2-026 | ㎡ | 43.87 | - |
| 21 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031416 号 | 2-028 | ㎡ | 43.87 | - |
| 22 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031486 号 | 2-029 | ㎡ | 43.87 | - |
| 23 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031487 号 | 2-030 | ㎡ | 43.87 | - |
| 24 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031488 号 | 2-031 | ㎡ | 43.87 | - |
| 25 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031418 号 | 2-032 | ㎡ | 31.48 | 微型车位 |
| 26 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031489 号 | 2-033 | ㎡ | 31.48 | 微型车位 |
| 27 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031490 号 | 2-035 | ㎡ | 43.87 | - |
| 28 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031491 号 | 2-036 | ㎡ | 42.11 | - |
| 29 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031509 号 | 2-038 | ㎡ | 42.11 | - |
| 30 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031522 号 | 2-039 | ㎡ | 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 | ㎡ | 42.11 | - |
| 32 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031425 号 | 2-041 | ㎡ | 42.99 | - |
| 33 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031426 号 | 2-042 | ㎡ | 42.99 | - |
| 34 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031427 号 | 2-043 | ㎡ | 42.99 | - |
| 35 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031428 号 | 2-045 | ㎡ | 42.99 | - |
| 36 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031429 号 | 2-046 | ㎡ | 42.99 | - |
| 37 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031430 号 | 2-048 | ㎡ | 42.99 | - |
| 38 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031512 号 | 2-049 | ㎡ | 42.99 | - |
| 39 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031431 号 | 2-050 | ㎡ | 42.99 | - |
| 40 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031432 号 | 2-051 | ㎡ | 42.99 | - |
| 41 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031433 号 | 2-052 | ㎡ | 42.99 | - |
| 42 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031436 号 | 2-056 | ㎡ | 42.99 | - |
| 43 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031437 号 | 2-058 | ㎡ | 42.99 | - |
| 44 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031513 号 | 2-059 | ㎡ | 42.99 | - |
| 45 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031438 号 | 2-060 | ㎡ | 42.99 | - |
| 46 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031439 号 | 2-061 | ㎡ | 42.99 | - |
| 47 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031440 号 | 2-062 | ㎡ | 42.99 | - |
| 48 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031441 号 | 2-063 | ㎡ | 42.99 | - |
| 49 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031442 号 | 2-065 | ㎡ | 42.99 | - |
| 50 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031421 号 | 2-066 | ㎡ | 42.99 | - |
| 51 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031443 号 | 2-068 | ㎡ | 42.99 | - |
| 52 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031514 号 | 2-069 | ㎡ | 42.99 | - |
| 53 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031511 号 | 2-071 | ㎡ | 42.99 | - |
| 54 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031446 号 | 2-072 | ㎡ | 42.99 | - |
| 55 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031447 号 | 2-073 | ㎡ | 42.99 | - |
| 56 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031448 号 | 2-075 | ㎡ | 42.99 | - |
| 57 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031449 号 | 2-078 | ㎡ | 42.99 | - |
| 58 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031450 号 | 2-079 | ㎡ | 42.99 | - |
| 59 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031451 号 | 2-080 | ㎡ | 42.99 | - |
| 60 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031452 号 | 2-081 | ㎡ | 42.99 | - |
| 61 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031453 号 | 2-082 | ㎡ | 42.99 | - |
| 62 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031454 号 | 2-083 | ㎡ | 42.99 | - |
| 63 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031455 号 | 2-085 | ㎡ | 42.99 | - |
| 64 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031516 号 | 2-086 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 65 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031456 号 | 2-088 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 66 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031458 号 | 2-090 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 67 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031459 号 | 2-091 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 68 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031460 号 | 2-092 | ㎡ | 87.6 | 子母车位 |
| 69 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031419 号 | 2-093 | ㎡ | 87.67 | 子母车位 |
| 70 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031462 号 | 2-098 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 71 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031465 号 | 2-102 | ㎡ | 42.99 | - |
| 72 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031466 号 | 2-105 | ㎡ | 42.99 | - |
| 73 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031467 号 | 2-106 | ㎡ | 42.99 | - |
| 74 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031468 号 | 2-108 | ㎡ | 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 | ㎡ | 42.99 | - |
| 76 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031518 号 | 2-110 | ㎡ | 42.99 | - |
| 77 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031469 号 | 2-111 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 78 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031470 号 | 2-112 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 79 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031507 号 | 2-113 | ㎡ | 42.99 | - |
| 80 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031413 号 | 2-119 | ㎡ | 84.23 | 子母车位 |
| 81 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031474 号 | 2-120 | ㎡ | 84.23 | 子母车位 |
| 82 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031475 号 | 2-121 | ㎡ | 84.23 | 子母车位 |
| 83 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031414 号 | 2-123 | ㎡ | 40.36 | 停车难度较大 |
| 84 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031476 号 | 2-125 | ㎡ | 42.99 | 停车难度较大 |
| 85 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031493 号 | 2-126 | ㎡ | 42.99 | 停车难度较大 |
| 86 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031494 号 | 2-128 | ㎡ | 42.99 | - |
| 87 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031415 号 | 2-129 | ㎡ | 42.99 | - |
| 88 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031495 号 | 2-130 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 89 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031496 号 | 2-131 | ㎡ | 87.74 | 子母车位 |
| 90 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031497 号 | 2-135 | ㎡ | 42.99 | - |
| 91 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031498 号 | 2-136 | ㎡ | 42.99 | - |
| 92 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031499 号 | 2-138 | ㎡ | 42.99 | - |
| 93 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031424 号 | 2-139 | ㎡ | 42.99 | - |
| 94 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031500 号 | 2-140 | ㎡ | 42.99 | - |
| 95 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031501 号 | 2-141 | ㎡ | 42.99 | - |
| 96 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031502 号 | 2-142 | ㎡ | 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，房地产市场价值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。

1. 报告的估价结果受估价的假设和限制条件的限制。
2. 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]。

1. 法律、法规和政策性文件
2. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《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)；

1. 《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）；

1. 《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）；

1. 《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）；

1. 《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）；

1. 《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）；

1. 《人民法院委托评估工作规范》（自 2018 年 12 月 10 日起施行）。
2. 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）；

1. 《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）；
2. 《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。
3. 估价委托人提供的相关资料
4. 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；
5. 《不动产权证书》复印件
6. 估价人员调查收集的相关资料
7. 《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》；
8. 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）；
9. 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
10. 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。

1. 选用的估价方法的定义和计算公式
2. 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

1. 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：

其中： P—房地产收益价格

Ai—年纯收益R—报酬率n— 收 益 期 i—收益年份

1. 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 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 2 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031505 号 | 2-002 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 3 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031504 号 | 2-003 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 4 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031410 号 | 2-005 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 5 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031412 号 | 2-006 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 6 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031503 号 | 2-008 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 7 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031445 号 | 2-009 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 8 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031477 号 | 2-010 | ㎡ | 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 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 10 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031520 号 | 2-013 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 11 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031479 号 | 2-015 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 12 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031480 号 | 2-016 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 13 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031508 号 | 2-018 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 14 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031481 号 | 2-019 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 15 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031482 号 | 2-020 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 16 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031483 号 | 2-021 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 17 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031417 号 | 2-022 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 18 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031484 号 | 2-023 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 19 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031485 号 | 2-025 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 20 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031521 号 | 2-026 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 21 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031416 号 | 2-028 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 22 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031486 号 | 2-029 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 23 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031487 号 | 2-030 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 24 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031488 号 | 2-031 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 25 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031418 号 | 2-032 | ㎡ | 31.48 | 60,100.00 | 微型车  位 |
| 26 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031489 号 | 2-033 | ㎡ | 31.48 | 60,100.00 | 微型车  位 |
| 27 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031490 号 | 2-035 | ㎡ | 43.87 | 85,900.00 | - |
| 28 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031491 号 | 2-036 | ㎡ | 42.11 | 85,900.00 | - |
| 29 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031509 号 | 2-038 | ㎡ | 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 | ㎡ | 42.11 | 85,900.00 | - |
| 31 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031492 号 | 2-040 | ㎡ | 42.11 | 85,900.00 | - |
| 32 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031425 号 | 2-041 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 33 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031426 号 | 2-042 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 34 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031427 号 | 2-043 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 35 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031428 号 | 2-045 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 36 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031429 号 | 2-046 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 37 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031430 号 | 2-048 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 38 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031512 号 | 2-049 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 39 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031431 号 | 2-050 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 40 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031432 号 | 2-051 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 41 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031433 号 | 2-052 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 42 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031436 号 | 2-056 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 43 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031437 号 | 2-058 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 44 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031513 号 | 2-059 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 45 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031438 号 | 2-060 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 46 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031439 号 | 2-061 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 47 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031440 号 | 2-062 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 48 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031441 号 | 2-063 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 49 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031442 号 | 2-065 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 50 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031421 号 | 2-066 | ㎡ | 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 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 52 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031514 号 | 2-069 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 53 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031511 号 | 2-071 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 54 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031446 号 | 2-072 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 55 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031447 号 | 2-073 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 56 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031448 号 | 2-075 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 57 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031449 号 | 2-078 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 58 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031450 号 | 2-079 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 59 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031451 号 | 2-080 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 60 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031452 号 | 2-081 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 61 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031453 号 | 2-082 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 62 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031454 号 | 2-083 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 63 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031455 号 | 2-085 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 64 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031516 号 | 2-086 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 65 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031456 号 | 2-088 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 66 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031458 号 | 2-090 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 67 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031459 号 | 2-091 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 68 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031460 号 | 2-092 | ㎡ | 87.6 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 69 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031419 号 | 2-093 | ㎡ | 87.67 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 70 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031462 号 | 2-098 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 71 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031465 号 | 2-102 | ㎡ | 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 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 73 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031467 号 | 2-106 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 74 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031468 号 | 2-108 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 75 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031422 号 | 2-109 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 76 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031518 号 | 2-110 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 77 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031469 号 | 2-111 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 78 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031470 号 | 2-112 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 79 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031507 号 | 2-113 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 80 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031413 号 | 2-119 | ㎡ | 84.23 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 81 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031474 号 | 2-120 | ㎡ | 84.23 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 82 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031475 号 | 2-121 | ㎡ | 84.23 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 83 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031414 号 | 2-123 | ㎡ | 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 | ㎡ | 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 | ㎡ | 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 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 87 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031415 号 | 2-129 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 88 | 粤（2017）梅州市不动产权第 0031495 号 | 2-130 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 89 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031496 号 | 2-131 | ㎡ | 87.74 | 128,900.00 | 子母车  位 |
| 90 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031497 号 | 2-135 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 91 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031498 号 | 2-136 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 92 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031499 号 | 2-138 | ㎡ | 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 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 94 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031500 号 | 2-140 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 95 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031501 号 | 2-141 | ㎡ | 42.99 | 85,900.00 | - |
| 96 | 粤（2017）梅州市不动产  权第 0031502 号 | 2-142 | ㎡ | 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 ㎡ | 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