

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：广东省江门市新会区会城募兴路18号3座13#车房房地产市场价格价值评估

估价委托人：广州市番禺区人民法院

房地产估价机构：广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：易志坚（注册号：4420190067）
梁锦波（注册号：4420080155）

估价报告出具日期：2022年9月2日

估价报告编号：永誉(2022)FG字第208号



致估价委托人函

广州市番禺区人民法院：

承蒙贵方委托，我司根据国家有关房地产市场价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对贵方委托的广东省江门市新会区会城募兴路 18 号 3 座 13# 车房房地产进行了市场价值评估。评估结论简述如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而评估估价对象市场价值。

二、估价对象：谢冰冰所拥有的位于广东省江门市新会区会城募兴路 18 号 3 座 13# 车房房屋所有权(建筑面积为 5.40 平方米,土地共用面积为 532 平方米)。财产范围包含房屋、室内装修及房屋所附属的不可拆卸的设施设备，所分摊的剩余年限内的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产、权益。

三、价值时点：2022 年 8 月 29 日。

四、价值类型：本次估价结果为市场价值，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。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价对象于价值时点 2022 年 8 月 29 日的房地产市场价值为人民币 29,700 元，大写金额：人民币 贰万玖仟柒佰 元整，详见下表：

序号	坐落	产权文件	权属人	房产用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
1	江门市新会区会城募兴路 18 号 3 座 13# 车房	《不动产登记信息证明》 编号：202111011126	谢冰冰	车库	5.40	5,500	29,700

(注：总价已取整到佰位。)

(与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：以上内容摘自本房地产估价报告书，永誉(2022)FG 字第 208 号。欲了解估价详情及相关专业意见，应认真阅读估价报告书全文。如估价对象及市场状况无重大变化，本估价报告有效期自出具之日起为一年，即到 2023 年 9 月 1 日。)

法定代表人：



广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

2022 年 9 月 2 日



目 录

一、	估价师声明.....	1
二、	估价假设和限制条件.....	2
三、	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.....	5
(五)	价值时点.....	8
(六)	价值类型.....	8
(七)	估价原则.....	8
(八)	估价依据.....	9
(九)	估价方法.....	9
(十)	估价结果.....	11
(十一)	注册房地产估价师.....	11
(十二)	实地查勘期.....	12
(十三)	估价作业期.....	12
四、	附 件.....	13

一、 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《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。
5. 无其他单位及个人提供过重要的专业帮助及对报告内容有重大影响的专业意见。
6. 本次估价，注册房地产估价师易志坚与梁锦波到场进行了实地勘察。
7. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
8. 本估价报告由广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司负责解释。

二、 估价假设和限制条件

(一) 估价假设

1. 一般假设

(1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

(2) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(3) 估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规文件和手续齐全，并可持续使用。

(4) 本次估价以估价对象权属清晰无异议，不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。

(5) 估价人员已对房屋安全、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。

(6) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(7) 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记信息证明》编号：202111011126 记载的建筑面积大体相当。

(8) 估价对象土地使用权人、土地坐落、土地用途、土地使用权类型、终止日期、土地面积等参数来源于《不动产登记信息证明》编号：202111011126。

(9) 估价对象房屋所有权人、房屋坐落、房屋结构、建成年份、建筑面积等参数来源于《不动产登记信息证明》编号：202111011126。

(10) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果可能需要调整。

(11) 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值，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。它依据了如下假设：

- 1) 交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售者和一个自愿购买者；
- 2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- 4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- 5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

2. 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3. 背离事实假设

于价值时点，依据估价委托人提供的《不动产登记信息证明》编号：202111011126，估价对象存在抵押情况、查封情况；根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估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”，本次估价假定估价对象价值时点不存在抵押、查封情况。

4. 不相一致假设

经估价人员实地查勘及与估价委托人确认，估价对象所在楼宇摩托车房未安装市政楼牌。估价人员通过与权属人谢冰冰核实，并经估价委托人确认，估价人员实地查勘的房地产与本次估价对象是同一标的物，本次估价以估价人员实地查勘的房地产与本次估价对象是同一标的物为假设前提。

5. 依据不足假设

关于房屋内部条件的设定：估价人员对估价对象实地查勘时，因房屋所有权人未到场，致使估价人员未能进入估价对象内部进行实地查勘，经征询人民法院意见，对估价对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，本次估价我们结合估价对象现场实际情况及人民法院意见，装修状况设定为简单装修，内部布局为摩托车房布局。

（二） 估价报告使用限制

1. 本估价报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构不承担责任。

2. 本估价报告应用范围为，供估价委托人确定的估价目的之下提供的参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 本报告使用者为估价委托人或估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

4. 估价结果为房地产市场价值，财产范围包含房屋、室内装修及房屋所附属的不可拆卸的设施设备，所分摊的剩余年限内的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产、权益。未考虑任何物理分割或权益分割出售，或特殊交易方式等对价值带来的影响。

5. 本次估价结果不包含交易可能产生的税费及估价对象应缴未缴的物业管理费、水电费及其他费用。

6. 本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。

7. 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

(1) 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；

(2) 当某方是直接从广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司接收到本估价报告；

(3) 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

8. 未经本估价机构书面同意，本估价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。

9. 按有关规定本估价报告自出具之日起壹年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整或重新估价。

10. 估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，限于估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外估价人员也没有组织对机电设备等服务性设施进行测试的责任。

11. 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

12. 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。

13. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

14. 本次估价的估价对象权证资料由估价委托人提供，若有任何隐瞒均会直接影响估价结果，故估价委托人应对其提供的权证资料的真实性、完整性及准确性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的错误，估价机构不承担责任。

15. 本估价报告书一式七份，估价委托人六份，本机构存档一份。本报告复印件无效。

三、 估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：广州市番禺区人民法院

单位地址：广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号广州市番禺区人民法院审判
辅助中心 531 室

联系电话：丁华平 020-39122062

(二) 房地产估价机构

机构名称：广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：刘志锋

单位地址：广州市越秀区惠福东路 455 号景腾商业大厦 22 楼

资质级别：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100036

联系电话：020-38773769

(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，而评估估价对象市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象财产范围

谢冰冰所拥有的位于广东省江门市新会区会城募兴路 18 号 3 座 13#车房房屋所有权(建筑面积为 5.40 平方米，土地共用面积为 532 平方米)。财产范围包含房屋、室内装修及房屋所附属的不可拆卸的设施设备，所分摊的剩余年限内的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产、权益。

2. 估价对象的基本状况

(1) 名称：广东省江门市新会区会城募兴路 18 号 3 座 13#车房

(2) 坐落：江门市新会区会城募兴路 18 号 3 座 13#车房

(3) 规模：建筑面积为 5.40 平方米，土地共用面积为 532 平方米。

(4) 用途：规划用途为车库

(5) 权属：估价委托人提供的《不动产登记信息证明》编号：202111011126，证载房地权属人为谢冰冰，共有情况为单独所有，房屋建筑面积为 5.40 平方米，房屋用途为车库，房屋权属来源自建。土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，从 1997 年 12 月 25 日起 2067 年 12 月 25 日止。

(6) 其他权利状况：根据委托人提供的产权文件与我司对估价对象的权属调查，估价对象无额外设立用益物权，无拖欠税费情况，无租约限制；估价对象存在抵押情况，抵押权利人为中国工商银行股份有限公司江门新会第二支行，抵押范围为全部，债务履行期限为 2017 年 3 月 17 日至 2047 年 3 月 17 日；估价对象存在查封情况，查封单位为广东省广州市番禺区人民法院，查封日期为 2021 年 11 月 1 日。

(7) 产权人与估价委托人关系

房屋所有权与土地使用权人为谢冰冰，本次估价估价委托人为广州市番禺区人民法院。

3. 估价对象土地基本状况

(1) 名称：江门市新会区会城葵兴路 18 号 3 座。

(2) 四至：东南至民宅，西至冈州大道中，北至葵兴路。

(3) 面积：土地共用面积为 532 平方米。

(4) 形状：大致呈矩形，形状规则。

(5) 开发程度：红线内外“五通”即通上水、通下水、通电、通讯和通路，红线内地上已建有建筑物。

(6) 土地使用期：从 1997 年 12 月 25 日起 2067 年 12 月 25 日止。

4. 估价对象建筑物基本状况

如下表所示：

名称	江门市新会区会城葵兴路 18 号 3 座 13#车房		
建筑面积	5.40 平方米	建筑结构	钢筋混凝土
总楼层	共 8 层	所在楼层	第 1 层
总高	约 24 米	层高	估价对象室内层高约 2 米；所在楼宇标准层高约 3 米

空间布局	摩托车房间隔	门口朝向	西
建成年代	2003 年	新旧程度	约 6.8 成
设计功能	车库	使用状况	自用
设施设备	公共范围内水电、消防设施齐全	楼龄	约 19 年
物业管理	无	设定装饰档次	简单
外墙	马赛克	内墙	煽灰
天花	煽灰	室内地面	水泥
门	铁防盗门		
影响估价对象价值的其他特殊情况	无		

5. 估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象位于江门市新会区，东南至民宅，西至冈州大道中，北至募兴路。估价对象附近有冈州大厦、嘉怡苑。估价对象距离新会汽车总站约 3 公里。估价对象所在楼栋临内街。

(2) 交通状况

估价对象附近有冈州大道中、募兴路等城市主、支干道；附近有江门 101、220、231、303 等公交车通过，公交车站点距离估价对象大约 300 米；附近无交通管制；附近停车位较紧张，停车方便程度一般。

(3) 环境状况

自然环境状况一般，人文环境状况一般，景观状况一般。

(4) 外部配套设施状况

附近有合家兴超市(人民店)、合家兴超市(人民店)、中心市场、南园小学、新会人民医院、中国农业银行等；周边市政、生活配套设施较全。

估价对象所在之新会区，古称冈州，现为广东省江门市辖区，地处珠江三角洲西南部的银洲湖畔、潭江下游，东与中山、南与斗门相邻，北与江门、鹤山，

西与开平、西南与台山接壤，濒临南海，毗邻港澳，全区土地面积 1354.71 平方千米。至 2021 年末，新会区常住人口 91.50 万人。

（五） 价值时点

估价委托人明确评估基准日为现场勘察日，我们根据估价目的及估价对象实际情况确定价值时点为 2022 年 8 月 29 日，与勘查日期一致。

（六） 价值类型

1. 价值类型

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

2. 价值定义

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。

（七） 估价原则

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

2. 合法原则

遵循合法原则，要求房地产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. 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4. 替代原则

替代原则，要求房地产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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依

据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(八) 估价依据

1. 国家法律、法规

- (1) 《中华人民共和国民法典》(自 2021 年 1 月 1 日起施行);
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》(自 2016 年 12 月 1 日施行);
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(自 1995 年 01 月 01 日起施行,2019 年 08 月 26 日全国人大作出修改决定,自 2020 年 01 月 01 日起施行);
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》(自 1987 年 01 月 01 日起施行。2019 年 08 月 26 日全国人大作出修改决定,自 2020 年 01 月 01 日起施行);
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008 年 01 月 01 日起施行,2019 年 04 月 23 日第十三届全国人大常委会修改并公布实施);
- (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》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布,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) 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布);
- (8) 其他法律规定、政策文件等。

2. 技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)(2015 年 12 月 01 日实施);
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)(2014 年 02 月 01 日起实施);
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)(2014 年 12 月 1 日实施);
- (4) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)(2014 年 12 月 1 日实施)。

3. 其他相关资料

- (1) 估价委托书;
- (2) 《不动产登记信息证明》编号:202111011126;
- (3) 估价委托人提供的其他相关资料;
- (4) 估价人员收集的相关市场资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法, 每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

(1) 比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产, 包括住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地等。下列房地产难以采用比较法估价: 同类房地产数量很少的房地产, 如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等; 很少发生交易的房地产, 如学校、医院、行政办公楼等; 可比性很差的房地产, 如在建工程等。

(2) 收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产, 包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。这些估价对象不限于其目前是否有收益, 只要其同类房地产有收益即可。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

(3) 成本法适用于新近开发完成的房地产(简称新开发的房地产)、可以假设重新开发的现有房地产(简称旧的房地产)、正在开发的房地产(即在建工程)、计划开发的房地产(如期房); 对很少发生交易而限制了比较法运用, 又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产, 如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产; 化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特殊使用者的特殊需要而开发建设的房地产, 以及单纯的建筑物或其装饰装修部分。另外, 在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时, 可采用成本法进行估价。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

(4) 假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产, 包括可供开发的土地(包括生地、毛地、熟地, 典型的是各种房地产开发用地)、在建工程(或称为房地产开发项目)、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(包括改建、扩建、重新装饰装修等)。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地查勘、调查后, 根据估价对象特点, 遵照国家有关法律法规、估价技术标准, 经过反复研究, 决定选用比较法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

选用上述估价方法的理由出于以下考虑:

(1) 估价对象所在片区车库物业, 可供参考的交易案例较多, 可客观反映估价对象的合理市场价值, 故采用比较法求取估价对象的市场价值。

(2) 估价对象规划用途为车库, 实际用途为摩托车房, 具有经济收益, 估

价对象周边市场出租案例较多，可获取客观收益信息，适用收益法。

(3) 估价对象属非于近期独立开发建设完成的项目或其组成部分，难以确定其分摊土地的成本及与其相关的各项开发建设成本，故不适用成本法测算。

(4) 估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保角度，不具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为宜采用比较法与收益法两种估价方法对估价对象的市场价值进行测算，然后根据估价对象及市场环境的实际情况，分别对两种方法的测算结果设定权重，采用加权平均法算得估价结果。

2. 估价方法定义

方法定义如下：

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

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。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

(十) 估价结果

估价对象于价值时点 2022 年 8 月 29 日的房地产市场价值为人民币 29,700 元，大写金额：人民币 贰万玖仟柒佰元整，详见下表：

序号	坐落	产权证号	权属人	房产用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
1	江门市新会区会城葵兴路18号3座13#车房	《不动产登记信息证明》 编号：202111011126	谢冰冰	车库	5.40	5,500	29,700

(注：总价已取整到佰位。)

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名 注册房地产估价师注册号 签名 签名日期

易志坚 4420190067

易志坚 2022年9月2日

梁锦波 4420080155

梁锦波 2022年9月2日

(十二) 实地查勘期

2022年8月29日

(十三) 估价作业期

2022年8月29日到2022年9月2日

四、 附 件

附件 1、估价委托书

附件 2、估价对象区域位置示意图

附件 3、估价对象现状照片

附件 4、产权证或相关权属文件复印件

附件 5、房地产估价机构营业执照复印件

附件 6、房地产估价机构资质证书复印件

附件 7、估价人员资格证书复印件

广东省广州市番禺区人民法院

司法委托评估委托书

(2022)粤0113委评字第00118号

广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司：

本院对申请人谭建霞申请评估被执行人谢冰冰以下房地产：位于江门市新会区会城募兴路18号3座13#车库的市场价值【不动产权证书号：粤(2017)江门市不动产权第2011349号】，本院予以准许，现委托你公司对上述内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。

评估要求：1、为本院执行(2021)粤0113执15875号案件提供价格参考，评估基准日为现场勘察日；2、工作方式、期限：十五日内出具评估报告一式六份，并附刻录报告的光盘一张交法院（标的物及其周边环境的图片以jpg.png格式存入光盘）。如未能按上述期限完成委托的，本院将可能按自动退回委托处理；3、付费方式：由申请人谭建霞预先付费，收到委托书后3日内出具收费函；4、如需补充材料，在收到委托后三日内出具《补充资料函》，可供公开查询的，请自行查询并附报告后；5、需现场勘察的，你公司应先行做好前期工作并制作现场勘察笔录，要求当事人和其他在场人签名确认，并附于报告的附录。评估工作完成后，评估报告、光盘、发票一并寄至本院。

特此委托。

(此页无正文)



联系人：丁华平 电话（传真）：020—39122062

邮寄地址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道733号番禺法院 审判辅助中心(531室)

邮编：511400



江门市新会区会城募兴路18号3座13#车房

此位置图并不符合实际比例，仅作参考用途

估价对象位置示意图



大楼外观



大楼号牌



13#车房（绿色门）



13#车房（绿色门）
江门市新会区会城葵兴路18号3座13#车房

不动产登记信息证明

编号: 202111011126

单位: 平方米/万元

不动产登记情况	不动产坐落	江门市新会区会城葵兴路16号3座13#车房				
	不动产单元号/房屋编码	440705011008GB00223F00010022/0200204461		不动产类型	房屋等建筑物	
	权利人	谢冰冰 (证件号码: 450881198812101969)		共有情况	单独所有	
	共有人	*** (证件号码: ***)		不动产权证书号	粤(2017)江门市不动产权第2011349号	
	房屋所有权取得方式	自建				
	房屋性质	市场化商品房		规划用途	车房/车位	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	8	建成年份	2003
	建筑面积	5.40	基底面积	532	套内面积	5.40
	土地用途	城镇住宅用地		使用权类型	出让	
	宗地面积	532		权属性质	国有建设用地使用权/房屋所有权	
	土地使用截止时间	1997年12月25日起至2067年12月25日止		闲置情况	***	
	抵押情况	抵押权利人	中国工商银行股份有限公司江门新会第二支行		抵押类型	一般抵押
证(证书)号		粤(2017)江门市不动产权证明第2008205号		抵押范围	全部	
债务履行期限		2017年03月17日至2047年03月17日		债权数额	1	
最高债权数额		***		最高抵押期限	***	
查封情况	查封单位	广东省广州市番禺区人民法院		查封文号	(2021)粤0113执15375号之一	
	查封范围	江门市新会区会城葵兴路16号3座13#车房		查封日期	2021-11-01	
限制	***					
备注	***					
						
本人声明依法有权查询以上不动产登记信息, 自愿承担因不当查询造成的损失和责任。 签名:						
特别声明: 1、本登记证明中“***”表示“无”。 2、如提供的证件号码与不动产登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的, 不在此次查询范围内。 3、本查询结果申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正常使用义务, 因保管不善或不正确使用造成损害和损失责任自负。 4、本证明仅供查询使用, 不作为其他用途, 查询结果信息实时更新, 如信息有误请及时告知工作人员核查。 本页由【使用打印控件Lcdop5.1.8.0】输出						

广州永誉行房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

司法委托业务勘验笔录

委托号: (2022)粤0113委评字第00118号

委托法院: 广州市番禺区人民法院

勘验时间: 2022年8月29日 10时00分至12时00分

勘验地址: 江门市新会区会城葵兴路18号3座13#车库

标的物情况:

一、名称、型号、成色等

估价对象建成时间 2003年 房屋受损等级: 基本完好

二、外观、构造、用料等

估价对象钢混共8层, 外墙为马赛克 内墙、天花为乳胶漆。

室内地面为水泥 配铁防盗门

三、装修、布局、坐向等

因权属方未到现场, 我方未能进入估价对象内部勘察

经委托人指示, 本次估价设定室内简单装修, 布局为摩托车房

四、用途、使用情况、瑕疵等

估价对象用途为车库, 实际作摩托车房, 现状为权属方自用

当事人签字		见证人签字
申请人:	代理人:	
被申请人:	代理人:	
相关说明:	申请人、被申请人均未到现场 估价人员签字: 李健会 易小华 梁伟波	