

## 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：**法院执行案件涉及的肖扬名下位于贵州省遵义市  
习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库  
-1-224 车位用途房地产市场价格价值评估

**估价委托人：**广东省广州市天河区人民法院

**估价机构：**广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**吴锦文（注册号：4420000071）

钟 华（注册号：4420090050）

**估价人员：**吴锦文、钟华、曾妙珊

**估价作业日期：**二〇二二年十月十一日至二〇二二年十月二十一日

**估价报告出具日期：**二〇二二年十月二十一日

**估价报告编号：**粤房评字 202210A010 号

## 致估价委托人函

广东省广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司秉持独立、客观、公正、合法的原则，对肖扬名下位于贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224 车位用途房地产的市场价值进行评估，详情如下：

估价对象：根据《贵州省不动产登记查询结果》、《不动产权证书》（黔(2021)习水县不动产权第 0004531 号）记载：估价对象房屋坐落于贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224，房屋建筑面积为 28.95 平方米，产权人为肖扬，共有情况为单独所有，规划用途为其他商服用地/车库/车位，建筑物结构为钢筋混凝土结构。估价对象共有宗地面积 7826.78 平方米，土地性质为国有土地，土地使用权取得方式为出让，已征收土地使用权出让金，使用年限 40 年，2017 年 8 月 14 日起 2057 年 8 月 13 日止。评估范围包括其合理分摊的公共面积与包含国有土地使用权出让金的国有土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

估价目的：供估价委托人执行（2022）粤 0106 执 1836 号案件确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：根据委托人设定，依据价值时点原则，确定以现场查勘日为价值时点，即价值时点为二〇二二年十月十一日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司依据现行有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定贵州省

遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224 车位，建筑面积 28.95 平方米车位用途房地产在二〇二二年十月十一日（价值时点）的市场价值总价为人民币肆万伍仟元整（¥4.5 万元）。

特别提示：

- 1、估价委托人设定，本报告估价结果为在价值时点正常市场条件下包含国有土地使用权出让金的车库用途房地产市场价值；
- 2、估价委托人设定，估价对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，过户所需的一切费用（包括但不限于税费、水电费等）均由买受人另行承担；
- 3、现场勘查：估价对象为“子母车位”中的“子车位”，其出入受母车位限制，本次估价已考虑该地役权利限制的影响因素，特此提请报告使用者注意。
- 4、本次评估不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对其评估价值的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；
- 5、本报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等完整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；
- 6、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。
- 7、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可使用；

8、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可使用。

特此函告。

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年十月二十一日

## 估价结果明细表

估价委托人：广东省广州市天河区人民法院 价值时点：2022年10月11日 广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

估价对象	评估依据	房地坐落	权利人	用途	建筑结构及总层数	所在楼层	计价建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)	备注
1	《不动产权证书》(黔(2021)习水县不动产权第0004531号)、《贵州省不动产登记查询结果》、《广东省广州市天河区人民法院评估委托书》((2022)粤0106房评字第00119号)	贵州省遵义市习水县希望路(三溪·鼎源春天一期)地下车库-1-224	肖扬	车库	钢筋混凝土结构1层	1	28.98	45,000	45,000	估价结果为在价值时点正常市场条件下包含国有土地使用权出让金的车库用途房地产市场价值。
									45,000	

合计

## 目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	10
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附件 .....	14
1. 《广东省广州市天河区人民法院司法委托书》（（2022）粤 0106 房评字第 00119 号）复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象内外部状况以及周围环境照片；	
4. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件；	
5. 《不动产权证书》（黔(2021)习水县不动产权第 0004531 号）复印件；	
6. 估价机构企业法人营业执照复印件；	
7. 估价机构资质证书复印件；	
8. 注册房地产估价师注册证书复印件；	
9. 《司法委托评估类业务勘验笔录》。	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本公司的注册房地产估价师钟华已于二〇二二年十月十一日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件：

#### （一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《贵州省不动产登记查询结果》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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。

3. 估价委托人设定，估价对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，过户所需的一切费用（包括但不限于税费、水电费等）均由买受人另行承担。

4. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，未提供包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等资料，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

5. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量。经估价人员现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《贵州省不动产登记查询结果》（不动产权证书：黔(2021)习水县不动产权第 0004531 号）记载面积大体相当。

6. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；



(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7. 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。

## (二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

## (四) 不相一致假设

本次评估无背离事实假设。

## (五) 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件：

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响；

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整；

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任；

4. 未经估价机构书面同意，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，报告解释权为本公司所有；

5. 本报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、

使用期限等完整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；

6. 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；

7. 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；

8. 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；

9. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇二二年十月二十一日至二〇二三年十月二十日。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：广东省广州市天河区人民法院

住所：广州市天河区东圃明镜路 1 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：唐文峰

住所：广州市海珠区宝岗大道 100-102 号飞龙大厦 12 楼

统一社会信用代码：914401057256053141

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100023

有效期限：2024 年 01 月 28 日止。

### 三、估价目的

供估价委托人执行（2022）粤 0106 执 1836 号案件确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象界定

本报告的估价对象为贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224 车位用途房地产，估价对象所在小区西至一环路，北至绿洲东路，南至一环路，东至鼎源春天二期。

根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》、《不动产权证书》（黔（2021）习水县不动产权第 0004531 号）记载：估价对象房屋坐落于贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224，房屋建筑面积为 28.95 平方米，产权人为肖扬，共有情况为单独所有，规划用

途为其他商服用地/车库/车位，建筑物结构为钢筋混凝土结构。估价对象共有宗地面积 7826.78 平方米，土地性质为国有土地，土地使用权取得方式为出让，已征收土地使用权出让金，使用年限 40 年，2017 年 8 月 14 日起 2057 年 8 月 13 日止。评估范围包括其合理分摊的公共面积与包含国有土地使用权出让金的国有土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

## 2、估价对象概况

### (1)、区位状况描述与分析

位置描述	坐落	坐落于贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224；具体位置见《估价对象位置示意图》。
	方位	估价对象位于贵州省遵义市习水县。
	与重要场所（设施）的距离	距离习水县人民政府约 2 公里。
	临路情况	估价对象临绿洲东路。
	楼层	负一层。
交通描述	道路状况	道路状况较好。
	出入口可利用交通工具	出入交通以公交车为主，附近有习水 5 路、习水 8 路内环等多路公交车，估价对象距离政务大厅公交站约 350 米。
	交通管制情况	估价对象附近没有交通管制，全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象所在小区有停车位，停车较方便。
	停车收费情况	收费标准参照遵义市停车场机动车停放服务收费标准。
周围环境和景观	自然环境	环境、卫生状况良好，无音影响。
	人文环境	位于遵义市习水县，人文环境较好。
	景观	无特殊景观。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有医疗服务（遵义市习水县人民政府）、学校（玉淮中学、习水县东皇镇第四小学）、住宅（希望城-天境、娄山华庭、杉王壹号）、商场、餐厅、宾馆、肉菜市场、银行等，所在区域公共服务设施配套较完善。

### (2)、实物状况描述与分析

## ①土地实物状况

名称	贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224 车位
四至	估价对象所在小区北至绿洲东路，南至一环路。
土地面积	共有宗地面积为 7826.78 平方米。
土地形状	形状规则。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内建有建筑物。

## ②建筑物实物状况

名称	贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224 车位
建筑规模	建筑面积为 28.95 平方米。
层数和高度	所在楼宇总楼层为 1 层。
建筑结构	钢筋混凝土结构。
设施设备	估价对象为负一层车位，安装有消防喷淋及烟感，水电管线明敷设，设备状况良好。
装修装饰	估价对象室内装修为：地面为水泥地面，内墙面刷乳胶漆，天花面刷乳胶漆。
层高	层高约 4 米。
空间布局	空间布局合理。
建筑功能（防水、保温、隔热、通风、采光、日照）	较好。
工程质量	估价对象工程质量较好。
外观外墙	石材外墙。
物业管理	有物业管理。
新旧成度及建成年限	估价对象房屋承重构件完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好；上下水管道通畅，维护、保养较好。
其他说明	估价对象为子母车位中的子车位，受母车位影响出入不方便。

## (3)、权益状况描述与分析

估价委托人提供资料	1、《广东省广州市天河区人民法院司法委托书》； 2、《贵州省不动产登记查询结果》； 3、《不动产权证书》（黔（2021）习水县不动产权第 0004531 号）复印件。	
土地、建筑物权益状况描述	房屋用途	其他商服用地/车库/车位。
	规划条件	分摊土地使用权面积为 14.96 平方米。
	土地所有权	国有土地使用权。
	房屋所有权	根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》估价对象产利人为肖扬。
	土地使用权	出让，已征收土地使用权出让金。
	共有情况	根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》估价对象为肖扬单独所有。
	用益物权设立情况	估价对象未记载用益物权设立情况。
	担保物权设立情况	估价委托人提供的资料未记载担保物权设立情况。
	租赁或占用情况	估价委托人提供的资料未记载租赁或占用情况。
	拖欠税费情况	估价委托人提供的资料未记载拖欠税费情况。
查封	无。	

## 五、价值时点

本公司估价人员已于二〇二二年十月十一日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托人设定，依据价值时点原则，确定以现场查勘日为价值时点，即价值时点为二〇二二年十月十一日。

## 六、价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易的方式在估值时点自愿进行交易的金额。本报告估价结果为正常市场条件下暂缓征收国有土地使用权出让金的车位用途房地产的市场价值。

估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押、查封等他项权利限制对其价值的影响。

## 七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目

的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3. 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。评估价值与估价对象的类似房地产在同等等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交及租赁价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

### 4. 最高最佳使用原则

房地产房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高



最佳利用状估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，本次按照证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用，本次评估采取保持现状方式经济上可行。

由于估价对象为开发完成的房地产项目，估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

#### 5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为二〇二二年十月十一日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

### 八、估价依据

#### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令〔2016〕第46号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（主席令〔2020〕第45号，中华人民共和国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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第（204.7）32号，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于204.7年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第（204.7）32号，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于204.7年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令（204.7）第29号，根据204.7年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（4.786年9月15日由国务院《国发（4.786）90号》文件公布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《中华人民共和国拍卖法》（主席令第23号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议修正，自2004年8月28日起施行）；

8. 《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》（法释（2004）16号，由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1日起施行）；

9. 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。

## （二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《广东省广州市天河区人民法院司法委托书》（（2022）粤 0106 房评字第 00119 号）；
2. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件。
3. 《不动产权证书》（黔(2021)习水县不动产权第 0004531 号）

### (四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

## 九、估价方法

根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，选择合适的评估方法。

结合估价对象的特点和现状，分析估价估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》进行评估，经过估价人员调查分析，与估价对象同一供求圈内，与估价对象具有可比性的房地产买卖交易的实例较多，故可采用比较法；另估价对象类似房地产租赁交易的实例较多，具有一定的收益性，可采用收益法。

比较法：选取一定数量的比较实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比较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。

比较法测算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0} \times \frac{E}{E_0}$$

其中：

V—估价对象比准价格；V<sub>0</sub>—比较实例价格；

A—正常交易情况指数；A<sub>0</sub>—实例实际交易情况指数；

B—价值时点房地产市场状况指数；B<sub>0</sub>—实例交易日期房地产市场状况指数；

C—估价对象房地产区位状况指数;C<sub>0</sub>—实例房地产区位状况指数;

D—估价对象房地产实物状况指数;D<sub>0</sub>—实例房地产实物状况指数;

E—估价对象房地产权益状况指数;E<sub>0</sub>—实例房地产权益状况指数。

收益法计算公式为:

$$V = \frac{A_1}{Y-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n] + \frac{A_2}{Y} \times [1 - (\frac{1}{1+Y})^n] \times (\frac{1}{1+Y})^n。$$

(其中: V=待估房地产价值; A<sub>i</sub>=待估房地产未来第 i 年的净收益; Y=资本化率; n=待估房地产未来可获收益的年限; g 为租金收益年递增率)。

## 十、估价结果

我公司依据现行有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料,严格按照估价规范规定的原则和程序,实地查勘,搜集相关资料,认真分析,对影响房地产价值的各种因素进行评估,确定贵州省遵义市习水县希望路(三溪·鼎源春天一期)地下车库-1-224 车位,建筑面积 28.95 平方米车位用途房地产在二〇二二年十月十一日(价值时点)的市场价值总价为人民币肆万伍仟元整(¥4.5 万元)。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴锦文	4420000071		2022 年 10 月 21 日
钟 华	4420090050		2022 年 10 月 21 日

## 十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇二二年十月十一日。

## 十三、估价作业期

二〇二二年十月十一日至二〇二二年十月二十一日。

## 附 件

1. 《广东省广州市天河区人民法院司法委托书》（（2022）粤 0106 房评字第 00119 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象内外部状况以及周围环境照片；
4. 《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
5. 《不动产权证书》（黔(2021)习水县不动产权第 0004531 号）复印件；
6. 估价机构企业法人营业执照复印件；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 注册房地产估价师注册证书复印件；
9. 《司法委托评估类业务勘验笔录》。

# 广东省广州市天河区人民法院

## 评估委托书

案号	(2022)粤0106执1836号	委托号	(2022)粤0106房评字第00119号
申请人	杨林清	被执行人	肖扬
联系电话	詹律师 15626157089	联系电话	13631236995
居住人/承租人/保管人			
受托机构	广州粤国房地产土地与资产评估有限公司		
委托事项	贵州省遵义市习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224		
委托要求	<p>1、评估标的物的市场价值。</p> <p>2、请机构收到本委托书之日起十天内安排现场勘察，并于勘察前五<u>天通知本院执行局（司法委托组）（020-83008540、83008994），以便本院及时通知双方当事人到场配合勘察工作；经通知，任何一方当事人不按时到场的，不影响勘察的进行。</u></p> <p>3、请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院<u>执行局（司法委托组）</u>书面说明原因，并申请延期。</p> <p>4、请提供<u>纸质评估报告陆份，评估报告电子版（pdf格式）及标的物照片（jpg格式）请附光盘。</u></p>		

联系人	执行局（司法委托组）许琨，83008540、83008994
备注	评估报告请寄回广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院执行局（司法委托组）；或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心，请注明执行局（司法委托组）收。
材料清单	贵州省不动产登记查询结果



广州市天河区法院  
二〇二二年九月二日

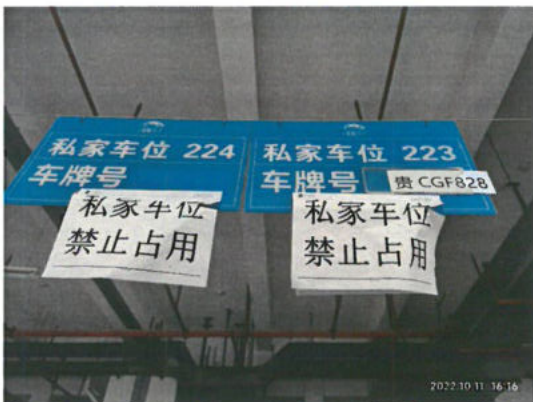


估价对象位置示意图





估价对象实地勘察情况照片



# 贵州省不动产登记查询结果

广州市天河区人民法院(1):

2022年03月31日, 您(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为: 202203310009540

本次查询结果仅用于司法查询。

经查询, 结果如下:

序号	权利人	证件号码	不动产权证书/ 证明号	不动产单元号	坐落	用途	面积	权属 状态	登记状态	登记时间
1	肖扬	5221321991 05183810	黔(2021)习水县 不动产权第0004531 号	520330100007GX 00025F00010221	习水县希望路(三溪·鼎源 春天一期)地下车库-1-221	车库/车位	28.95m <sup>2</sup>	现势	权属	2021年06月18日

注:

1、本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具, 反映查询人查询时点前的不动产登记情况。查询范围:  
遵义市习水县

2、可能因被查询人身份信息与登记簿不一致或系统提取数据不全等原因, 导致信息有不准确。请查询人  
当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误或异议, 请及时告知查询窗口工作人员核实, 如隐瞒不报  
或提供虚假信息自行承担法律责任。

3、根据《不动产登记暂行条例》第二十八条, 查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构  
说明查询目的, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其它目的; 未经权利人同意不得泄露查询获得的不动  
产登记资料。



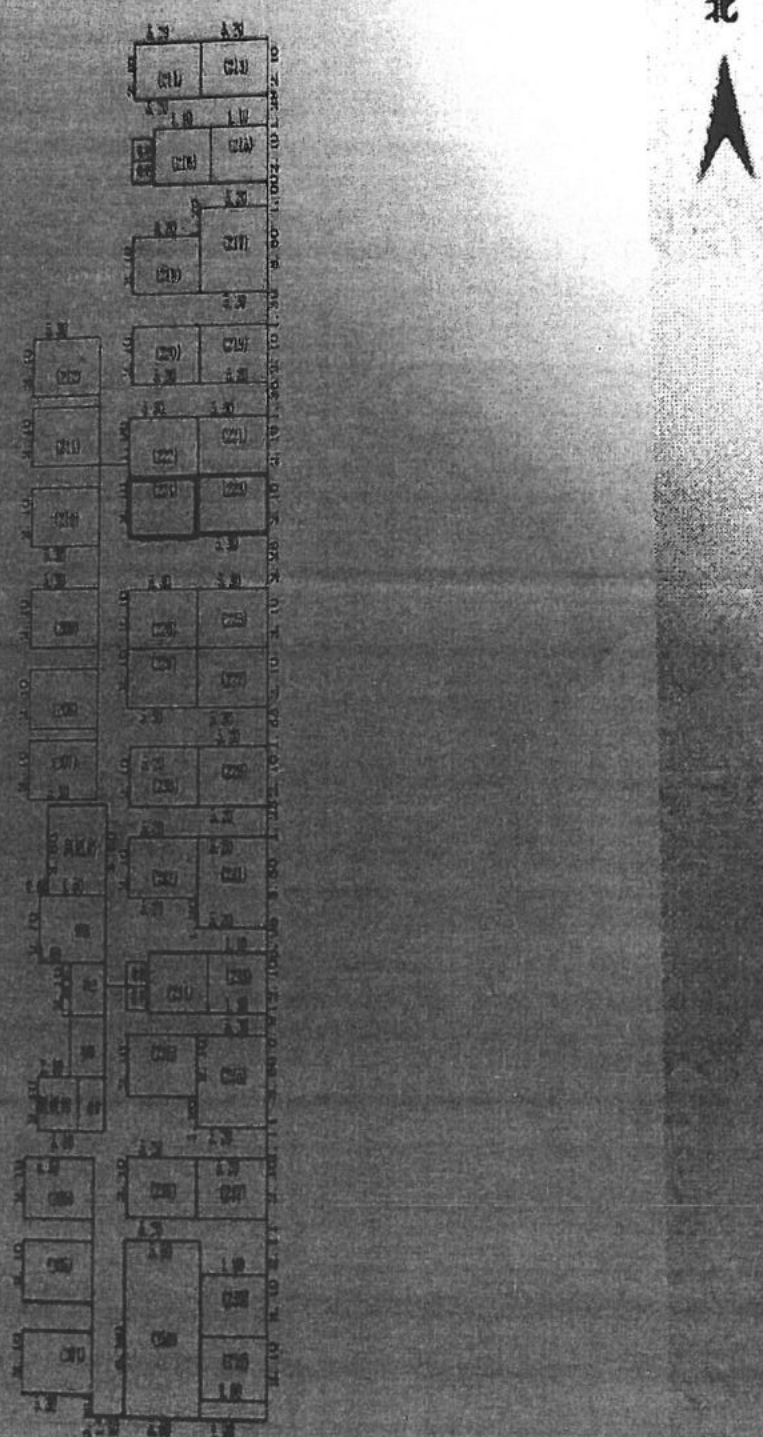


权利人	肖扬
共有情况	单独所有
坐落	习水县希望路（三溪·鼎源春天一期）地下车库-1-224
不动产单元号	520330100007GX00025F00010224
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/车库/车位
面积	共有宗地面积：7826.78平方米/房屋建筑面积：28.95平方米
使用期限	2017年08月14日起2057年08月13日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：14.96平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：12.72平方米 分摊建筑面积：16.23平方米 房屋总层数：1层 所在层数：-1层 原不动产权证书号：黔（2020）习水县不动产权第0005767号

# 房产分户图

单位: m. m<sup>2</sup>

宗地代码	520330100007GX00025	结构	其它	专有建筑面积	12.72平方 米
幢号	车库	总层数	1	分摊建筑面积	16.23平方 米
用途	其他商服用地/车库/车位	所在层次	-1	建筑面积	28.95平方 米
坐落	习水县希望路(三溪·鼎源春天一期)地下车库-1-224				





附图页

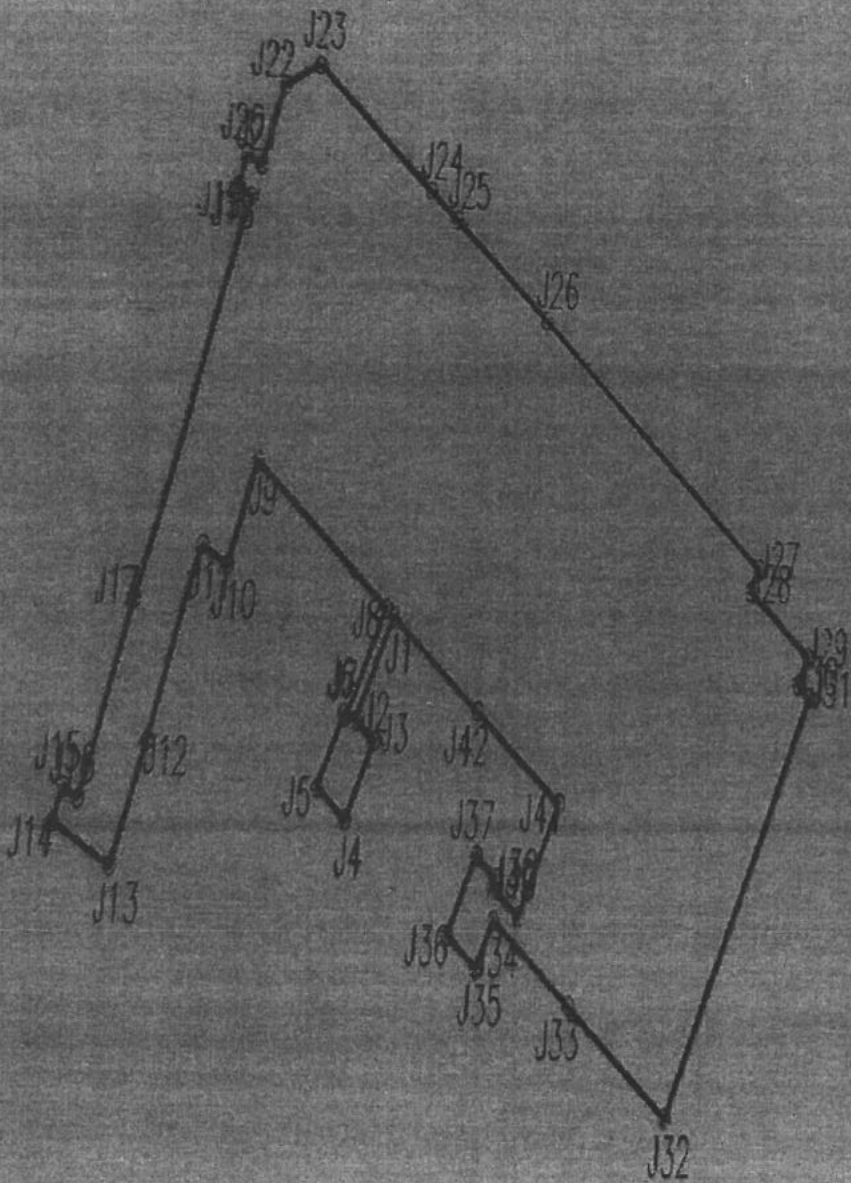
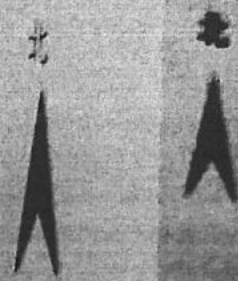
宗地图

宗地代码: 520330100007GX00025 土地权利人: 肖扬

单位: m. m<sup>2</sup>

所在图幅号:

宗地面积: 7826.78





# 营业执照

(副本)

编号: S0512019071771G(4-1)

统一社会信用代码

914401057256053141



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”,  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 唐文峰

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: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

注册资本 贰佰万元(人民币)

成立日期 1995年06月22日

营业期限 1995年06月22日至长期

住所 广州市海珠区宝岗大道100-102号12楼

登记机关



2019年07月17日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

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





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100023

企业名称：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

统一社会信用代码：914401057256053141

法定代表人：唐文峰

注册地址：广州市海珠区宝岗大道100-102号12楼

有效期：至2024年01月28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：2021年01月28日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
 本证书合法持有者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. 00191628



姓名 / Full name

吴 Bowen

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440106196402161919

注册号 / Registration No.

4420000071

执业机构 / Employer

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-02-25

持证人签名 / Bearer's signature

吴 Bowen

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. 00212726



姓名 / Full name

钟华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440112198010109638

注册号 / Registration No.

4420090050

执业机构 / Employer

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-05

持证人签名 / Bearer's signature

钟华

# 司法委托评估类业务 勘验笔录

委托号 (2022) 粤 0106 房评字第 00119 号  
委托法院 广州市天河区人民法院

勘验机构：广州市粤国房地产土地与资产评估有限公司  
勘验时间：二〇二二年十月十一日 十时 分 至 时 分 (属第一次委托)  
勘验地址：贵州省遵义市习水县普生路(三溪·鼎源春天一期)地下  
车库-1-224

**标的物情况：**

一、名称、型号、成色等

估价对象位于 贵州省遵义市习水县普生路三溪·鼎源春天一期-1-224  
建筑面积为 28.95 平方米；总楼层为 1 层，所在楼层为第 一 层；建筑结构为  
框架 结构。

二、外观、构造、用料等

估价对象所在建筑物外墙面为 石材 外墙。估价对象四至为东至 鼎源春天二期  
南至 一环路 ，西至 一环路 北至 绿湖东路

三、装修、布局、坐像等

1、估价对象内部间隔为 房 厅 厨 厕 阳台 (其他) ；厅地面铺  
砖，房地面铺 水泥 砖，厨厕地面铺 砖；阳台地面铺 砖；厅房墙面为  
，厨厕墙面贴 ，阳台墙面为 ；厅房天花为  
厨厕天花为 ；朝向为 向；采光 ；大门为  
其余为 ；窗为 窗。

2、由于 原因，未进入现场勘查。

与223一起好母车位 223好母车位在外 224好子车位在内 出入不方便

以上两点选择第 作为现场勘验笔录。

四、其他情况

到场当事人签名		标的物指认签名
申请人：	代理人：	
被申请人：肖扬	代理人：	
相关说明： 15685296667		记录人签名：钟华 勘验人签名：钟华