

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的房地产估价报告



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：南宁市青秀区民族大道 168 号翡翠园小区东日阁
半地下 2 层 A006 号车位价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

估价机构：广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：石亮锦（注册号 4420090088）

卢敏进（注册号 4420210044）

估价作业日期：2022 年 09 月 27 日至 2022 年 09 月 30 日

估价报告出具日期：二〇二二年九月三十日

估价报告编号：粤嘉房字【2022】第 00044 号

地址：广州市天河区华强路 3 号之二 2807 房

电话：020-38913951

020-38807907

传真：020-38913956

邮编：510630

致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于南宁市青秀区民族大道 168 号翡翠园小区东日阁半地下 2 层 A006 号车位进行估价，房地产评估情况及估价结果报告如下：

根据广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》（案号：（2022）粤 0106 执恢 46 号，委托号：（2022）粤 0106 房评字第 00253 号），本次价值时点为 2022 年 09 月 27 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为公开市场价值；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（自二〇二二年九月三十日起至二〇二三年九月二十九日止），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，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法和收益法，对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 09 月 27 日的评估价值为 ¥88,000.00 元，大写人民币捌万捌仟元整，详见下页《房地产估价结果明细表》。

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，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

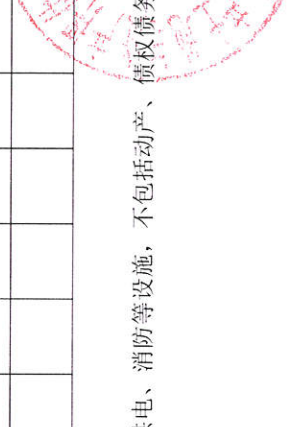
法定代表人：

（注册房地产估价师）

致函日期：二〇二二年九月三十日

房地产估价结果明细表

委托人：广州市天河区人民法院		价值时点：2022年09月27日		金额单位：人民币元												
序号	名称	坐落	权证编号	权属人/权利人	建筑物情况						土地情况			评估价值		备注
					结构	所在层/总层数	规划用途	实际用途	证载(规划)建筑面积(m²)	评估建筑面积(m²)	性质	规划用途	共用面积(m²)	土地使用年限	评估总值(元)	
1	车位	南宁市青秀区民族大道168号嘉翠园小区东白阁半地下2层A006号车位	粤房权证字第01610772号	林飞 (35012619770109411X)	钢筋 混凝土	-2F/6F	车位	车位	45.21	45.21	-	-	-	-	88,000.00	
合 计									45.21	45.21					88,000.00	



估价对象范围为房地产和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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告使用期限	14
附件	15
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》复印件	
(四) 产权证明资料 (复印件)	
(五) 房地产估价机构营业执照 (复印件)	
(六) 房地产估价机构资质证书 (复印件)	
(七) 注册房地产估价师执业资格证书 (复印件)	

注册房地产估价师声明

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 估价人员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》等有关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本估价机构及房地产估价师提示估价报告使用人应当正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。
6. 本房地产估价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、合法性对估价结果构成影响，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估价结果。
7. 注册房地产估价师、估价人员等人已于 2022 年 09 月 27 日对本估价报告中的委估对象进行了实地查勘并进行记录。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、核实的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。
8. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
9. 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。
10. 本估价报告由广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司负责解释。
11. 本报告书有关附件为本报告重要组成部分，与报告书正文具同等效力，不可分割对待，本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

12. 参与本次估价的工作人员

参加本次估价的中国注册房地产估价师签名：

(本页以下无正文)

估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
石亮锦	4420090088	石亮锦	2022年09月30日
卢敏进	4420210044	卢敏进	2022年09月30日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 对于估价对象产权，以估价委托人提供的《不动产查询结果信息一览表》的资料记载为依据，我们并未到有关主管部门对《不动产查询结果信息一览表》的资料记载内容的真实性进行核实，由估价委托人保证其产权的真实性、合法性。

2. 对于估价对象建筑面积等影响估价结果的数据资料，以估价委托人提供的《不动产查询结果信息一览表》及广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》（案号：（2022）粤 0106 执恢 46 号，委托号：（2022）粤 0106 房评字第 00253 号）的资料记载为准，本次估价假设上述数据资料于价值时点合法有效。

3. 本次评估对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次评估假设其合法、真实、准确和完整。

4. 本次评估对房屋安全、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，对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，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，本次估价设定其建筑结构是安全的。

5. 因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

6. 本报告以估价对象在价值时点不存在抵押、租赁、拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

7. 本估价报告中的估价值是公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易并同时满足以下条件。

- (1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- (3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 该物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

8. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及不可抗力可能对房地产价值产生的影响；亦未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时所造成的偏差。

9. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

10. 本估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

11. 交易过程需要发生的费用主要包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、交易手续费、所得税、契税等等，本次估价采用市场价值，假设买卖双方各付各税及一次性支付条件下开展，结论可能与实际情况存在一定的偏差，实际征缴情况视税务机关或单位作准，提请报告使用人注意。

（二）未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产查询结果信息一览表》的资料记载及现场实勘，估价对象已被查封，结合估价目的，本次估价假设估价对象处于正常使用状态下开展。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本估价报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1. 根据《房地产估价规范》及广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》估价委托人意见，本次价值时点为 2022 年 09 月 27 日。

2. 本估价报告使用期限：自二〇二二年九月三十日起至二〇二三年九月二十九日止，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

3. 本估价结果包含估价对象房屋建筑物及分摊的土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、燃气、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设

施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

4. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

5. 随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况将发生变化，导致估价对象的市场价值变化，因此，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

6. 本次估价对于估价对象房地产价值评估，是以公开市场价值标准为基础的，若未来涉及估价对象变现处置时，可能会由于短期强制处置等因素的限制导致估价对象快速变现价值低于其公开市场价值。同时，标的物处置时除正常转让税费外，可能还需支付拍卖诉讼费、拖欠的物业管理费等。

7. 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9. 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

10. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

11. 本报告书报告使用人正确理解和使用估价结论，估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

12. 本估价报告以原件为准，复印件无效，无估价师签名和估价机构加盖公章无效。

13. 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

(七) 特殊情况说明

无。

(本页以下无正文)

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广州市天河区人民法院

二、房地产估价机构

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

法定代表人：石亮锦

资质等级：国家壹级房地产价格评估机构（证书编号：粤房估备字壹 0100020）

有效期限：2023 年 11 月 02 日止

地址：广州市天河区华强路 3 号之二 2807 房

电话：（8620）38913501 传真：（8620）38913506

三、估价目的

根据《房地产估价规范》及广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》估价委托人意见，本次估价目的是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

（一）估价对象坐落和估价范围

估价对象为南宁市青秀区民族大道 168 号翡翠园小区东日阁半地下 2 层 A006 号车位的市场价值。估价对象范围为房地产和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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

（二）估价对象

（1）权益状况描述与分析

①土地权益状况描述与分析

名称	南宁市青秀区民族大道 168 号翡翠园小区东日阁半地下 2 层 A006 号车位用地
土地所有权状况	国家所有
土地使用权状况	使用权人为林飞
他项权利设立情况	委托人未能提供相关资料
目前使用情况	已完成开发

土地使用管制	证载规划用途为车位，已按规划用途使用
其他特殊情况	无

②建筑物权益状况描述与分析

房屋所有权状况	房地产权属人为林飞
共有情况	单独所有
他项权利设立情况	委托人未能提供相关资料
出租或者占用情况	自用
其他特殊情况	已被查封，查封时间 2022-04-07 至 2025-04-06（登记时间：2022-04-07）

（2）实物状况描述与分析

①土地实物状况描述与分析

名称	南宁市青秀区民族大道 168 号翡翠园小区东日阁半地下 2 层 A006 号车位用地
四至	东至青环路，南至雷公岭北路，西至铜鼓岭路，北至原青巷
面积	委托人未能提供相关资料
用途	委托人未能提供相关资料
土地使用年限	委托人未能提供相关资料
形状	委托人未能提供相关资料
地形地势	地势开阔，地形平坦，对土地利用较为有利
土壤地基	宗地地质情况良好，承载力较强
基础设施完备度	宗地外达到五通（即通路、通电、通讯、给水、排水）
土地平整程度	宗地内场地平整

②建筑物实物状况描述与分析

名称	南宁市青秀区民族大道 168 号翡翠园小区东日阁半地下 2 层 A006 号车位
规模	建筑面积为 45.21 m ²
用途	证载用途车位
层高	约 5 米
建筑结构	钢筋混凝土结构

空间布局	平层
层数	委托人未能提供相关资料
建成时间	委托人未能提供相关资料，实勘约 2007 年
维护状况	维护状况一般
装饰装修	估价对象外墙喷漆，室内天花、墙面、地面为水泥批荡，地面划停车线，装后防撞胶
设备设施	供水：明装；供电：明装；通讯：电话线路，宽带；消防设施：消防栓、灭火器
完损状况	根据估价人员实地查勘，表面装修一般，现状一般，属于基本完好
所处的建筑物基本情况	位于小区中央山坡位置，路侧建有绿化。入住率一般，小区园林，景观较好

(3) 区位状况描述与分析

①位置状况：

坐落	位于南宁市青秀区民族大道 168 号翡翠园小区东日阁半地下 2 层 A006 号车位
方位	位于青秀区西区位置
与重要场所(设施)的距离	离南宁火车站约 12 公里
临街(路)状况	临铜鼓岭路
朝向	无定向
楼层	半明 -2 F

②交通状况

道路状况	临岭北路、铜鼓岭路、民族大道等，道路通达度较好
出入可利用交通工具	附近有翡翠园北门公交车站，有 89 路，距离南宁地铁 1 号线凤岭站约 1 公里，交通便捷度较好
交通管制情况	无管制情况
停车方便程度	停车位基本满足使用需要

③环境状况

自然环境	青秀区地处北回归线以南，位于南宁市东南部，介于东经 108 度 18 分 45 秒~108 度 50 分 29 秒，北纬 22 度 39 分 41 秒~23 度 00 分 03 秒，东邻横县、宾阳县，南邻 邕宁区，西接西乡塘区，与江南区、良庆区隔江相望，北接 兴宁区。东部地貌为低山丘陵，西部为市区盆地平原。境内最高峰逃军山海拔 473 米，坐落于长塘镇东北面，邕江北岸。
------	--

人文环境	居住在青秀区的少数民族有其独具特色的民俗节庆，同时将自身民族元素融入中国传统节日，相沿积久形成特有的民族风俗、节日风俗。风俗节庆有春节、元宵节、土地诞、清明节、“三月三”、四月初八、五月初五、“六月六”、“七月七”、七月十四、八月十五、九月初九、十月斋庙、冬至节、送灶节、年三十晚等。其中的壮族“三月三”既是壮族传统歌节，也是壮族祭祖扫墓节，每年农历三月初三前后，各地举办山歌会、山歌擂台赛、千人竹竿舞、抛绣球、抢糍粑、龙狮表演、民族服饰展、壮家美食展、土特产商品交易会等活动；壮族人民返回家乡祭祖扫墓，通过除草添土、修整墓地、烧香上坟、供上祭品、跪拜敬茶酒、焚烧冥钱冥物、插标挂钱、燃放鞭炮等方式祭奠祖先，祈求家人幸福安康。主要民间民俗活动有芭蕉香火龙、壮族斗竹马、斗春牛、斑山庙会、军山庙会、南阳大鼓、麒麟舞、八仙过海等。其中，军山庙会集祭祀、娱乐、社交功能于一身，是壮汉多种文化形态的综合体现，被列为广西壮族自治区非物质文化遗产名录。
景观	估价对象可望小区园林绿化景观

④外部配套设施状况

基础设施	所在宗地内外均已实现五通（通路、通电、通讯、给水、排水）一平（场地平整），基础设施完善
公共服务设施	区域内有购物广场、酒店、银行等商业配套，有小学、中学、公园等公共配套，配套设施完善度较好

⑤区位状况未来变化趋势

近年来，青秀区依托独特的区位优势和优越的投资环境，大力发展现代工业、现代服务业，总部经济、楼宇经济集聚效应明显，经济社会保持高速增长势头，主要经济指标均位居广西各县区前列，2018年青秀区地区生产总值率先突破1000亿元，财政收入率先突破200亿元。2018年和2019年，青秀区连续入选全国“综合实力百强区”“投资潜力百强区”“新型城镇化质量百强区”“科技创新百强区”和“绿色发展百强区”，是广西唯一连续两年同时入选全国5个“百强区”的县区。青秀区是南宁最早进入“地铁”发展时代的城区之一，辖区内南宁火车东站是广西最大的高铁站。2021年环境空气质量优良率达97.8%，辖区内旅游景区（点）主要有国家AAAAA级旅游景区1家（青秀山风景区），国家AAAA级旅游景区8家（广西民族博物馆、东博·会展文化旅游区、广西科技馆、凤岭儿童公园、民歌湖风景区、金花茶公园、花雨湖生态休闲旅游区、青秀区百里秀美邕江），国家AAA级旅游景区4家（地王·云顶观光旅游景区、卡拉奇遇工业旅游景区、南宁289上海天地、南宁孔庙博物馆）。

在招商引资、优化营商环境方面，2021年青秀区完成区外境内实际到位资金106.17

亿元，新设立外资企业 55 家。其它指标完成数也创下了新高，实现了“十四五”良好开局。2021 年全年累计完成退税 26.92 亿元，帮助辖区企业申请“桂惠贷”发放贷款 170 亿元，完成财政贴息 3.3 亿元；870 多项政务服务事项实现最多跑一次。

2021 年，青秀区在教育、医疗、养老等方面也有不少新作为。三所新学校建成使用，新增学位 4020 个，义务教育巩固率达到 120.5%，发布新学校建设的三年攻坚计划，“学在青秀”的品牌更加深入人心。打造了以南宁市第一人民医院为龙头的医疗集团，6 家基层医疗机构全部纳入。街道综合养老服务中心覆盖率达 80%，率先在南宁市实现日间照料中心社区全覆盖。

2020 年 12 月初，青秀区再一次获得“广西高质量发展先进城区”的荣誉称号，推动高质量发展是当前乃至今后一项非常关键非常重要的工作。这与青秀区区位优势优越，基础设施完善，学校、医院，商业、娱乐、休闲体育服务配套密不可分。

青秀区是南宁的中心城区和首善之区，处于中国与东盟合作、南宁与粤港澳大湾区合作的交汇点，承载着南宁参与各方合作的核心职能，也在经济总量上长期引领全市。随着广西强首府战略的实施展开，南宁东部产业新城、南宁东站及周边配套、民族大道改造提升工程等重大项目的实施，必将有利于青秀区集聚发展要素，有利于青秀区凸显作为首府核心城区的区位优势。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》及广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》估价委托人意见，本次价值时点为 2022 年 09 月 27 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本报告中的估价值是市场价值，即在市场上最可能形成的价格。具体来说，是指估价对象于价值时点状态、在满足上述估价对象价值定义内涵及估价假设和限制条件下的价值，其中包含地价及预计转让时应发生的各项税费。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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”是指估价机构和估价人员在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。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，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、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。

八、估价依据

1. 国家及地方政府有关部门颁布的法律、法规：

(1)《中华人民共和国土地管理法》；

(2)《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四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，现予公布，自2016年12月1日起施行)；

(3)《中华人民共和国民法典》；

- (4) 《城市房产交易价格管理暂行办法》;
- (5) 《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, 2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过, 自2009年11月20日起施行);
- (6) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)
- (7) 建设部颁发《房屋完损等级评定标准》。

2. 有关技术标准:

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (4) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- (5) 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);
- (6) 本地区适用的其他相关房地产管理法规和规定。

3. 委托人提供的资料

- (1) 广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》案号:(2022)粤0106执恢46号, 委托号:(2022)粤0106房评字第00253号(复印件);
- (2) 广州市天河区人民法院提供的《不动产查询结果信息一览表》资料(复印件);

4. 估价人员实地调查的资料

- (1) 估价人员实地勘测调查获得的实况资料;
- (2) 当地房地产市场租售价格调查及有关信息;
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料;
- (4) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

九、估价方法

1. 估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后, 根据估价对象物业的特点和实际情况, 遵照国家标准《房地产估价规范》, 在确定选择评估方法时, 主要基于以下几个方面的考虑:

比较法的技术思路是: 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的方法。本次估价对象所在

区域同类型房地产成交较活跃，易于收集市场成交案例和市场放盘案例，故本次评估可采用比较法进行评估。

收益法的技术思路是：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的方法。估价对象所在区域内同类型物业的租赁情况较多，便于了解该类物业的市场租金，故本次评估可采用收益法进行评估。

成本法的技术思路是：预测估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值的方法。本次估价对象可以重新建造，但成本价值难以反映估价对象的市场价值，故难以采用成本法。

假设开发法的技术思路是：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及利润得到估价对象价值的方法。该方法适用于具有开发潜力和再开发潜力的房地产，而估价对象为已竣工工程，不具有再开发潜力，因此本次估价不宜采用假设开发法。

通过上述分析，结合估价对象的特点和我们所掌握的资料，适用性分析如下：

估价对象所处的房地产市场上较易收集同类房地产的可比实例，估价人员较容易搜集足够的可比实例，故适宜采用比较法进行估价。

估价对象所在地同类房地产租赁市场较为活跃，同类房地产的租赁案例较多，估价对象可通过对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，故适宜采用收益法进行评估。

估价对象可以重新建造，但成本法计算的重置价格只考虑了估价对象的重置成本，未考虑其市场效益，未能客观真实反映其实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

由于估价对象为已开发完成的房地产，且周边已形成一定的氛围，没有再开发的潜力，故不适宜采用假设开发法进行估价。

结合上述分析，本次估价的基本方法选用比较法、收益法测算估价对象市场价值。

2. 适用的估价方法技术路线

(1) 比较法

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整和权益状况调整，以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日

期调整系数×房地产状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法

收益法是指预测估价对象未来各年的净收益,利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式为: $V = (A \div Y) \times [1 - 1 \div (1 + Y)^n]$

式中: V——收益价值

A——一年净收益

Y——报酬率,也称为折现率

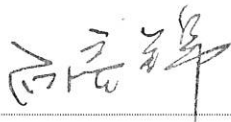

n——收益期或持有期

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则,估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,结合估价经验和对影响项目价值的因素分析,根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的,按照科学的估价程序,并运用比较法和收益法,对估价对象进行估价测算,确定估价对象于价值时点**2022年09月27日**的评估价值为**¥88,000.00元**,大写人民币捌万捌仟元整,详见《房地产估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石亮锦	4420090088		2022年09月30日
卢敏进	4420210044		2022年09月30日

十二、实地查勘期

实地查勘期:二〇二二年九月二十七日

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十七日至二〇二二年九月三十日。

十四、估价报告使用期限

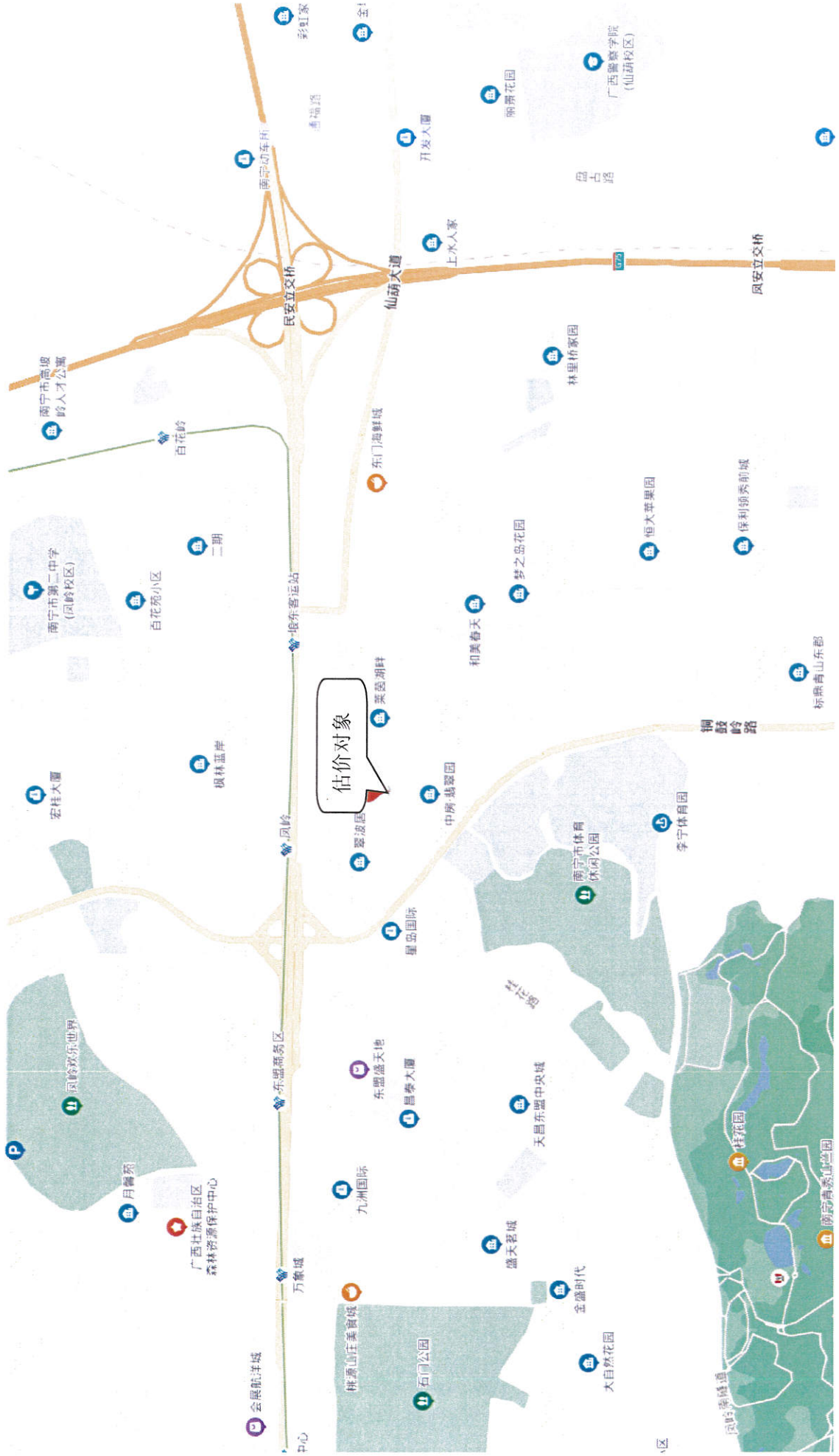
本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年(自二〇二二年九月三十日起至二〇二三年九月二十九日止)，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

(以下无正文)

附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 广州市天河区人民法院《司法委托评估委托书》复印件
- (四) 产权证明资料复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (六) 房地产估价机构资质证书（复印件）
- (七) 注册房地产估价师执业资格证书（复印件）

估价对象位置示意图



估价对象现状照片



外貌



入口



估价对象



估价对象



公共环境



周边环境

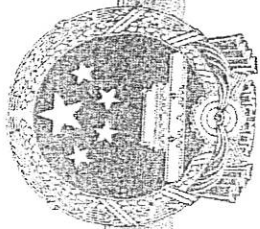
联系人	执行局（司法委托组）李靖欣，83008994、83008540
备注	评估报告请寄回广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院执行局（司法委托组）；或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心，请注明执行局（司法委托组）收。
材料清单	1.不动产查询结果信息一览表壹份

广州市天河区人民法院
二〇二三年七月二十八日



南宁市不动产登记中心
不动产查询结果信息一览表

法院案件信息									
案号	(2022)粤0106执 恢46号	被查询对象		林飞					
证件类型	身份证	证件号码		19770109					
承办人		书记员							
查询结果									
不动产单元号	450103005007GB00314F00040137								
不动产权证书号	邕房权证字第01610772号(林飞[身份证:35012619770109411X])								
房地坐落	南宁市青秀区民族大道168号翡翠园小区东日阁半地下2层A006号车位								
建筑面积	45.21	专有建筑面积		分摊建筑面积	29.04				
土地使用期限起		土地使用期限止	3302870400000	竣工时间					
房屋性质	市场化商品房			规划用途	车位				
登记机构	南宁市房屋产权交易中心[登记时间:2007-06-18]								
备注				反馈人					
				反馈时间					
抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押权人	抵押方式	被担保主 债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注	
查封登记	查封机关	查封案号		查封起止时间			备注		
	广州市天河区人民 法院	2022粤0106执恢46号		2022-04-07至2025-04-06(登记时间:2022- 04-07)					
预售许可登记	预售许可证号	坐落			预售办结时间		备注		
					1970-01-01				
商品房预售合同备案登记	出卖人	坐落			办结时间		备注		
					1970-01-01				



营业执照

(副本)

编号: S0612018017188G(1-1)

统一社会信用代码

914401017755508845

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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 石亮锦

经营范围 房地产业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统
查询,网址: <http://www.gsxt.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 壹仟万元(人民币)

成立日期 2005年04月28日

营业期限 2005年04月28日至长期

住所 广州市天河区华强路3号之二2807房(仅限办公用途)



登记机关

2022年03月07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：粤房估备字壹0100020

企业名称：广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：914401017755508845

法定代表人：石亮锦

注册地址：广州市天河区华强路3号之二2807房

有效期至：至2023年11月02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1月08日

