
房地产估价报告

估价报告编号：佛鸿房评字[2022]第 0702 号

估价项目名称：冯镜成所有的位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 3 号中海千灯湖花园地下室车位 B1-064、C1-288 号等二处涉执

房地产处置司法评估报告

估价委托人：广东省佛山市中级人民法院

房地产估价机构：佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：沙丽珍（注册号：4420020138）

王映凑（注册号：4420040235）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十八日

致估价委托人函

广东省佛山市中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对估价对象进行了评估，并经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，现将估价内容摘要如下：

估价对象权利人	冯镜成
估价对象坐落	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位B1-064、C1-288号
估价对象房屋用途	车库、车位
估价对象建筑面积	合共：50.26 m ²
价值时点	2022年7月21日
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据
价值类型	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据为目的所表现的房地产公开市场价值
房地产估价结果	人民币大写：叁拾捌万陆仟元整（¥386,000.00元）（估价结果详见《估价结果汇总表》）

备注：本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

佛山市鸿科土地房地产评估有限公司



法定代表人：沙丽珍

二〇二二年七月二十八日

目录

- 一、估价师声明
- 二、估价假设和限制条件
- 三、估价结果报告
 - 3.1、估价委托人
 - 3.2、房地产估价机构
 - 3.3、估价目的
 - 3.4、估价对象
 - 3.5、价值时点
 - 3.6、价值类型
 - 3.7、估价原则
 - 3.8、估价依据
 - 3.9、估价方法
 - 3.10、估价结果
 - 3.11、注册房地产估价师
 - 3.12、实地查勘期
 - 3.13、估价作业期
- 四、附件
 - 4.1、《估价结果汇总表》
 - 4.2、实地查勘相关照片

-
- 4.3、估价对象位置图
 - 4.4、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》(复印件)
 - 4.5、估价对象权属证明(复印件)
 - 4.6、专业帮助情况和相关专业意见说明
 - 4.7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)
 - 4.8、注册房地产估价师资格证书(复印件)

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和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、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,但受到估价报告中已说明的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、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

2.1、估价假设

(一) 一般假设

1、估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人提供的《佛山市(佛山市)不动产登记信息查询结果》(查询结果编号: fyc2022000620、fyc2022000621)等资料为准。以上资料均由估价委托人提供,我们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,假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。我们以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据。

2、我们仅对估价对象进行实地查勘,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,假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的建筑面积等数据,经实地查勘观察,估价对象建筑面积与估价委托人提供的《佛山市(佛山市)不动产登记信息查询结果》(查询结果编号: fyc2022000620、fyc2022000621)等资料记载面积大体相当,评估时我们以上述资料所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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) 自愿交易的买卖双方;

(2) 有一段合理的洽谈时间,可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价;

(3) 估价对象可以在公开市场上自由转让,买卖双方之间无任何利害关系;

(4) 在此期间房地产市场基本保持稳定;

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、本报告以现场查勘日为估价报告的价值时点,即二〇二二年七月二十一日。

(二) 未定事项假设

本次评估中,估价委托人提供的《佛山市(佛山市)不动产登记信息查询结果》(查询结果编号: fyc2022000620、fyc2022000621)等权属资料并未记载估价对象对应的土地用途及使用期限等相关信息,确切信息应以房管及相关部门核定为准。

(三) 背离事实假设

本次评估以估价对象在价值时点未设定他项权利为估价假设前提条件,若估价对象设定有抵押权的,我们以该抵押权已解除为假设前提,不考虑此项优先受偿款(估价对象1、2均已设定抵押权,抵押权人为何颖君、梁玉婵)。

(四) 不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设,故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,故估价报告无依据不足假设。

2.2、估价报告使用限制

(一) 本次估价按既定的估价目的提供给估价委托人使用,即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。若改变估价目的及使用条件需向本公司咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(四)本估价报告的附件为本估价报告的组成部分,与正文具有同等法律效力。本报告书仅供估价委托人于估价目的条件下使用,因使用不当或用于其他目的,则估价报告无效。

2.3、估价报告使用说明

(一)本估价报告仅供为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不对其它用途负责。

(二)特别提请本报告使用者注意,本次评估的估价结果为估价对象在价值时点以为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据为目的所表现的房地产公开市场价值,已包含建筑物及相应土地使用权的价值,同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施的价值,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。

(三)估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人提供,如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实,我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

三、估价结果报告

3.1、估价委托人

估价委托人:广东省佛山市中级人民法院

权属人:冯镜成

联系人:张照栋

联系电话:0757-82630402

3.2、房地产估价机构

估价机构:佛山市鸿科土地房地产评估有限公司

法定代表人:沙丽珍

联系人:钟建业

地址:佛山市禅城区岭南大道北131号二座1008房

资质证书等级及编号:房地产贰级(粤房估备字贰1300019)

联系电话:0757-83209672

3.3、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3.4、估价对象

(一)估价对象房地产权益状况

序号	估价对象(坐落)	权利证号	权利人	占有份额	取得方式	房屋		土地			他项权利状况		
						房屋用途	房屋建筑面积(平方米)	房屋套内建筑面积(平方米)	土地用途	权利性质		共用土地面积(平方米)	土地使用期限
1	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位B1-064号	《不动产权证书》粤(2017)佛南不动产权第0133327号	冯镜成	单独所有	购买	车库、车位	25.13	12.00	—	出让	154,780.20	—	已抵押,抵押权人:何颖君、梁玉婵
2	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位C1-268号	《不动产权证书》粤(2017)佛南不动产权第0133324号	冯镜成	单独所有	赠与	车库、车位	25.13	12.00	—	出让	154,780.20	—	已抵押,抵押权人:何颖君、梁玉婵

(二)估价对象房地产实物状况

估价对象1、2所在房屋建筑物为钢筋混凝土结构,总层数44层,

竣工日期约为2013年，地下停车场整体装修情况为：水泥地面；墙面及天花刷乳胶漆。

估价对象1、2现状用途为车位，位于第-1层，地面标线清晰，车辆摆放及出入便利度较高，现均为查封停用，维护保养状况一般。

（三）估价对象房地产区位状况

估价对象是位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位B1-064、C1-288号等二处房地产，其所处位置临灯湖西路、南海大道北，区域内有多条公交线路途经，交通便利度较高。周边有学校、公园等基础及公共设施，配套设施完善度一般。估价对象位处“千灯湖商业圈”及“金融高新区”旁，商服繁华程度高，综合居住环境一般。

3.5、价值时点

根据估价委托人要求，以现场查勘日为估价报告的价值时点，即价值时点为二〇二二年七月二十一日。

3.6、价值类型

（一）价值类型

本次房地产评估的价值类型是指估价对象在价值时点以为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据为目的所表现的房地产公开市场价值。

（二）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。

3.7、估价原则

（一）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。

（二）合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法处分为前提进行。

（三）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

是指估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

（六）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或者价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或者价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或者价格偏高的一面的原则。

3.8、估价依据

（一）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》（中华人民共和国主席令第46号）；

2、《中华人民共和国民法典》（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72号，2007年8月30日修订）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2008年1月1日起施行）；

6、《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，2021年4月21日修订）；

7、《中华人民共和国城镇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055号，1990年5月19日起施行）。

（二）估价采用的有关估价标准

1、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》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

3、粤建市（2019）6号广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据（2018）》的通知；

4、佛建管函（2019）78号佛山市住房和城乡建设管理局转发省住建厅关于印发《广东省建设工程计价依据（2018）》的通知；

5、2022年第二季度佛山市建材价格信息。

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、估价委托人提供的《佛山市（佛山市）不动产登记信息查询结果》（查询结果编号：fyc2022000620、fyc2022000621）。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、评估人员现场勘察获得的估价对象实况资料；

2、佛山市房地产市场租售价格调查及有关信息。

3.9、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究和综合考虑，结合估价对象目前所属区域同类型房地产市场交易较活跃，市场化程度高，有充足的具有替代性的房地产交易实例，因此，使用比较法评估出来的结果较真实的反映了当前市场状况，故根据估价目的，采用比较法作为本次估价的唯一方法。

（一）选取方法的理由

比较法：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。

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象所属区域房地产市场交投活跃，市场化程度高，较易收集相关可比实例。另外按照《房地产估价规范》中有关估价方法的选用要求，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，故适宜采用比较法进行评估。

比较法的估价思路和技术路线如下：

1、选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估房地产比较）

A、用途相同

B、属于正常交易

C、房地产状况各因素相近

D、估价期日接近

E、统一价格基础

2、进行交易情况、交易日期、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正

3、求取估价对象比准价值

基本公式为：

A、估价对象比准单价=比较实例交易单价×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

B、估价结果=估价对象比准单价×建筑面积

(二) 未选取其他方法的理由

1、成本法：成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区。按照《房地产估价规范》中有关估价方法的选用要求，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象所属区域市场化程度高，具有采用比较法进行估价条件，因此本次评估未采用成本法进行测算。

2、假设开发法：假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

3、收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价，估价对象所属区域类似用途物业租赁市场较为一般，近期缺少同类型物业租赁实例，租金收益不确定性较高，因此本次评估未采用收益法。

3.10、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，结

合估价经验，确定估价对象房地产在估价目的及相应价值类型下于二〇二二年七月二十一日日的估价结果为人民币大写叁拾捌万陆仟元整（¥386,000.00元）。

（估价结果详见《估价结果汇报》）



3.11、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书编号	签名	日期
沙丽珍	4420020138		2022.07.28
王映湊	4420040235		2022.07.28

3.12、实地查勘期

我公司估价人员于二〇二二年七月二十一日对估价对象进行了实地查勘。

3.13、估价作业期

二〇二二年七月二十一日至二〇二二年七月二十八日。

四、附件

- 4.1、《估价结果汇总表》
- 4.2、实地查勘相关照片
- 4.3、估价对象位置图
- 4.4、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》(复印件)
- 4.5、估价对象权属证明(复印件)
- 4.6、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)
- 4.8、注册房地产估价师资格证书(复印件)

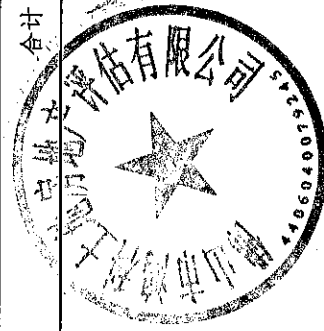
估价结果汇总表

序号	估价对象(坐落)	权利证号	权利人	房屋用途	房屋建筑结构及层数	房屋建筑面积(平方米)	房地产估价结果单位价值(元/个)	房地产估价结果(元)	备注
1	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位B1-064号	《不动产权证书》粤(2017)佛山不动产权第0133327号	冯镜成	车库、车位	钢筋混凝土结构;-1/44层	25.13	193,000.00	193,000.00	—
2	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位C1-288号	《不动产权证书》粤(2017)佛山不动产权第0133324号	冯镜成	车库、车位	钢筋混凝土结构;-1/44层	25.13	193,000.00	193,000.00	—
合计							—	386,000.00	—

估价委托人: 广东省佛山市中级人民法院

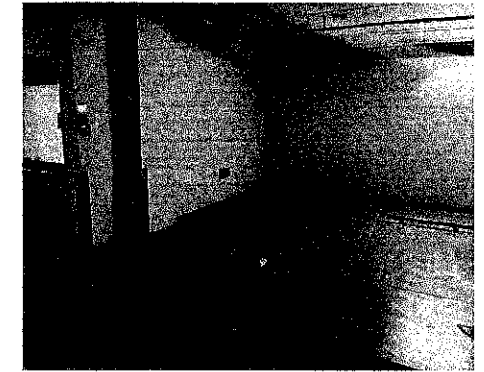
价值时点: 2022年7月21日

金额单位: 人民币元





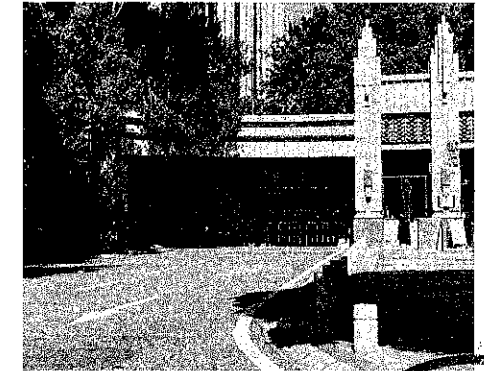
估价对象1



估价对象2



周边通道



车库出入口

广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位B1-064 C1-288号

