

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

粤美评报字 F22A045 (2022-FA060) 号

估价项目名称：

广州开发区红藤街 13 号地下一层 001 号车位等共 13 个车位房地  
产市场价值评估

估价委托人：

广州市黄埔区人民法院

房地产估价机构：

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

朱兴宏 4420070040

罗学顺 4420190153

估价报告出具日期：

二〇二二年九月三十日

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

公司地址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室

电话：020-38820120

传真：020-38820121 020-38820131 邮政编号：510620

## 致估价委托人函

广州市黄埔区人民法院：

承蒙委托，我对位于广州开发区红藤街 13 号地下一层 001 号车位等共 13 个车位房地产价值进行估价，权利人均均为广州丰实房地产开发有限公司，产权情况等详见《估价结果明细表》。

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二二年九月二十一日；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；价值类型为市场价值，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。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循相关法律法规和制度政策，按照估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价结果如下：

广州开发区红藤街 13 号地下一层 001 号车位等共 13 个车位房地产，建筑面积合计为 165.162 平方米，在价值时点的评估价值合计为 RMB196.15 万元，大写人民币壹佰玖拾陆万壹仟伍佰圆整（详见《估价结果明细表》，该评估价值已包含 165.162 平方米的房地产价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

特别提示：本估价报告中的分析、意见和结论受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制（详见本报告第二章），若估价的假设和限制条件发生变化，本估价报告应作相应调整或重新进行估价。

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2022 年 9 月 30 日 ~ 2023 年 9 月 29 日止]。若报告使用期内，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。

法人代表：

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月三十日

# 广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

GUANGDONG MACALIA REAL ESTATE & LAND ASSETS APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD

壹级房地产评估机构 土地评估机构 资产评估机构

## 估价结果明细表

序号	坐落	产权资料	权利人	所在楼层	规划用途	土地使用状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (万元/个)	评估价值 (万元)
1	广州开发区红藤街13号地下一层001号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010939	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	19.080	17.37	17.37
2	广州开发区红藤街13号地下一层002号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010940	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720	15.10	15.10
3	广州开发区红藤街13号地下一层003号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010941	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.614	15.10	15.10
4	广州开发区红藤街13号地下一层005号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010943	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720	15.10	15.10
5	广州开发区红藤街13号地下一层006号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010944	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720	15.10	15.10
6	广州开发区红藤街13号地下一层008号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010946	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720	15.10	15.10
7	广州开发区红藤街13号地下一层009号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010947	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.614	15.10	15.10
8	广州开发区红藤街13号地下一层012号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010950	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720	15.10	15.10
9	广州开发区红藤街13号地下一层015号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010953	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720	15.10	15.10
10	广州开发区红藤街13号地下一层024号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010962	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.614	15.10	15.10
11	广州开发区红藤街13号地下一层027号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010965	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720	15.10	15.10
12	广州开发区红藤街13号地下一层030号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010968	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	9.600	13.89	13.89
13	广州开发区红藤街13号地下一层031号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010969	广州丰实房地产开发有限公司	-1	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	9.600	13.89	13.89
合计 (估价结果取整至百位)							165.162	—	196.15

备注: 本报告估价对象序号与上表一一对应。

## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、房地产估价结果报告.....	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.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告应用有效期.....	12
四、附件.....	13
(一) 《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函(执行)》复印件.....	13
(二) 估价对象位置图.....	13
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	13
(四) 《广州市不动产登记查册表》及房地产分户图复印件.....	13
(五) 估价机构《营业执照》复印件.....	13
(六) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件.....	13
(七) 《房地产估价师注册证书》复印件.....	13

## 一、估价师声明

1、参与估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德、专业胜任能力的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

2、注册房地产估价师在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。

3、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师罗学顺全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

7、我司估价人员罗学顺、苏诗杰已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了《广州市不动产登记查册表》及房地产分户图等资料，我们未向有关部门进行核实，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。

4、估价对象应享有公共部位的通过权及水电等共用设施的使用权。

5、人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，我司注册房地产估价师也不明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），因此在本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，不考虑欠缴税金及相关费用等因素对估价结果的影响，建议相关当事人先行核实情况后再作决策，我司不承担由此带来的任何评估风险与责任。

6、人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式的。根据《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号要求，本次估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式设定为“按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担”。

7、本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者及相关利害人注意相关风险，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

## （二）未定事项假设

1、由于估价委托人原因，涉案双方当事人均未到现场指认，本次估价为估价人员自行前往，经实地查勘并咨询物业管理人員，各个估价对象的具体位置根据门牌号、现场车位编号作出，本次估价设定估价对象实勘位置与证载地址一致，建议本报告使用者及相关利害人先行确认估价对象的实际位置再作决策，我司不承担由此产生的评估风险和责任，如与实际情况不符，本次估价需作相应调整或重新估价。

2、经实地查勘，估价对象 11（即 027 号车位）现场显示为某车牌号的专用车位，不明确该车位是否存在租赁状况，本次估价暂未考虑租约因素对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者及相关利害人先行核实实际情况再作决策，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

3、根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》资料结合实地查勘情况，估价对象规划用途为非居住用房，坐落登记为地下一层车位，现状为车位，本次估价设定估价对象用途为车位，如与政府有关部门规划不相一致，本次估价需要进行调整，在此提醒本报告使用者以及利益相关者注意，我司不承担由此产生的评估风险和责任。

## （三）背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设事项，故本报告无背离事实假设。

## （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，故本报告无依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制

1、本估价报告应用范围为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2022 年 9 月 30 日 ~ 2023 年 9 月 29 日止]。在报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

3、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、根据《中华人民共和国民法典》规定：“建筑区域内，规划用于停放汽车的车位、车位应当满足业主的需要”，以及《广东省物业管理条例》第五十四条：“规划用于停放汽车的车位、车位，应当首先满足本区域业主的需要”，符合“一户一车位”政策的该小区业主在同等条件下应具有优先购买车位的权利，在此提醒本报告使用者及关系人注意。

6、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

7、本估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价格，但未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。

8、本估价结果包含满足估价对象功能需要的水、电、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。被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

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、当事人如对本报告有异议，请在报告出具五日内到法院申请复议，如当事人在约定日期内没有对本报告提出异议以及申请复议，则视为认可本报告。



### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：广州市黄埔区人民法院；

联系人：严巧玲、陈梓钊；

电话：020-83006430；

地址：广州市黄埔区大沙东路 313 号 1304 室。

#### (二) 房地产估价机构

企业名称：广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司；

统一社会信用代码：91440000725487311H；

法人代表：朱兴宏；

注册地址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室；

有效期：至 2024 年 12 月 13 日；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0100028；

估价机构联系人：徐小姐； 估价机构联系电话：020-38820120。

#### (三) 估价目的

根据《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函（执行）》（2022）穗黄法司法委托 314-326 号并结合《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，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

##### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为广州开发区红藤街 13 号地下一层 001 号车位等共 13 个车位房地产，包含估价对象房屋建筑物及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、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。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

估价对象均坐落于广州开发区红藤街13号地下一层内。根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》及房地产分户图等资料，结合实地查勘，估价对象宗地面积为29835.5921平方米，所处土地地形平坦，地势平缓，地质、土壤条件较好，形状较规则，适宜建设；小区宗地东至永和大道，南至禾丰路，西至新丰路，北至YH-K2-2邻地，土地开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），红线内土地上建有上盖建筑物。

### (2) 建筑物实物状况

经实地查勘，估价对象均位于广州开发区红藤街13号地下一层内，外墙为瓷砖，水泥地面，内墙和天花刷乳胶漆，安装有消防和通风管道，物业维护状况良好。

## 3、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》等资料，估价对象权利状况详见下表。

表 3-1 估价对象权益状况表

序号	坐落	产权资料	权利人	规划用途	土地使用状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	广州开发区红藤街13号地下一层001号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010939	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	19.080
2	广州开发区红藤街13号地下一层002号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010940	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.720
3	广州开发区红藤街13号地下一层003号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010941	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.614
4	广州开发区红藤街13号地下一层005号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010943	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.720
5	广州开发区红藤街13号地下一层006号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010944	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.720
6	广州开发区红藤街13号地下一层008号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010946	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.720
7	广州开发区红藤街13号地下一层009号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010947	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.614
8	广州开发区红藤街13号地下一层012号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010950	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.720
9	广州开发区红藤街13号地下一层015号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号：440112015002GB00007F00010953	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2015年5月28日起	12.720

序号	坐落	产权资料	权利人	规划用途	土地使用情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
10	广州开发区红藤街13号地下一层024号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010962	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.614
11	广州开发区红藤街13号地下一层027号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010965	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	12.720
12	广州开发区红藤街13号地下一层030号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010968	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	9.600
13	广州开发区红藤街13号地下一层031号车位	《广州市不动产登记查册表》不动产单元号: 440112015002GB00007F00010969	广州丰实房地产开发有限公司	非居住用房	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2015年5月28日起	9.600

## (2) 他项权利状况及权利限制情况

至估价期日, 我司未掌握估价对象他项权利状况及权利限制情况, 本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响, 在此提醒本报告使用者及相关利害关系人注意相关风险, 我司不承担由此产生的评估风险与责任。

### 4、估价对象区位状况

(1) 位置状况: 估价对象位于广州开发区红藤街13号地下一层内。

(2) 交通状况: 估价对象主要由永和大道、禾丰路等构成其对外交通路网, 道路通达度较高, 周边无特殊交通管制, 便于小汽车进出、停靠, 交通一般便捷。估价对象附近有365路、379路等多条公交线路, 公交便捷度较高。

(3) 环境状况: 估价对象附近有蓝藤花园、禾丰新村、万科山景城等多个居住小区, 居住氛围一般浓厚, 自然环境一般, 人文环境一般, 附近无特殊景观。

(4) 外部配套设施状况: 估价对象周边分布有禾丰商业广场、禾丰小学、广州开元学校、东江纵队纪念广场、银行、市场等, 公共配套设施和生活配套设施一般完善。

(5) 区位状况未来变化趋势分析: 根据估价对象所在区位目前的房地产市场状况, 通过对房地产市场供需情况进行分析, 我们认为近期该区位同类房地产价格较为平稳。

## (五) 价值时点

《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函(执行)》(2022)穗

黄法司法委托 314-326 号未载明价值时点，经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二二年九月二十一日。

## （六）价值类型

《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函（执行）》（2022）穗黄法司法委托 314-326 号未载明价值类型，本次评估价值类型定义为：上述估价对象于价值时点在公开市场条件下的市场价值（未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

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。

《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函（执行）》（2022）穗黄法司法委托 314-326 号未载明估价对象交易税费负担方式。根据《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 号要求，本次估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式设定为“按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担”。

## （七）估价原则

1、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。

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。

2、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。

估价对象产权合法、用途清晰，符合合法处置相关规定。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用价值时点对应的参数、市场背景进行测算、分析。

4、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。

本次估价采用比较法和收益法测算体现替代原则。

5、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。

估价对象规划用途为非居住用房，结合估价对象实际使用状况，本次评估设定估价对象用途为车位。

### （八）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过修改，自2020年1月1日起施行）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（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通过修改，自2020年1月1日起施行）。

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日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）。

4、《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，自2016年12月1日起施行）。

5、国家和地方的其他有关法律、法规和规定。

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自2015年12月1日起执行）。

7、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013，自2014年2月1日起执行）。

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）。

9、《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》（法释[2018]15号，自2018年9月1日起施行）。

10、《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，自2021年9月1日起施行）。

11、《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函（执行）》（2022）

穗黄法司法委托 314-326 号。

- 12、《广州市不动产登记查册表》及房地产分户图等资料。
- 13、实地查勘、摄影和记录。
- 14、本估价机构掌握的有关资料。

## （九）估价方法

### 1、估价方法

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行实用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，首选比较法进行评估。

（2）估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法进行评估。

（3）估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

（4）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（5）当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

### 2、估价方法的选择及依据

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：估价对象规划用途为非居住用房，现状为车位，本次估价设定用途为车位，类似房地产在广州市黄埔区房地产市场交易较活跃，且估价对象具有潜在收益性，适宜结合采用比较法和收益法进行评估，再对两种估价方法的测算结果进行综合分析，汇总得出估价对象最终的估价结果。

### 3、不适用的估价方法

房地产的开发成本难以准确反映车位房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

估价对象非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

#### 4、估价技术路线

本次估价采用比较法与收益法进行估价，并通过对以上两种估价方法的测算结果进行综合比较，确定估价对象最终的估价结果。

#### 5、采用的估价方法定义

##### (1) 比较法

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。

运用比较法进行房地产估价的步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。比较法公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（包括区位、实物、权益）调整系数。

##### (2) 收益法

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。

运用收益法进行房地产估价的步骤为：选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。收益法公式：

$$V=A \div (Y-g) \times [1 - ((1+g) \div (1+Y))^n]$$

式中：

V—收益价格（元/平方米）

A—第1年的净收益（元/平方米）

Y—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

g—净收益年递增率

### (十) 估价结果

广州开发区红藤街 13 号地下一层 001 号车位等共 13 个车位房地产，建筑面积合计为 165.162 平方米，在价值时点的评估价值合计为 RMB196.15 万元，大写人民币壹佰玖拾陆万壹仟伍佰圆整（该评估价值已包含 165.162 平方米的房地产价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

### (十一) 注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱兴宏	4420070040		2022 年 9 月 30 日
罗学顺	4420190153		2022 年 9 月 30 日

参与估价人员：苏诗杰

### (十二) 实地查勘期

二〇二二年九月二十一日。

### (十三) 估价作业期

二〇二二年九月二十一日至二〇二二年九月三十日。

### (十四) 估价报告应用有效期

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2022 年 9 月 30 日~2023 年 9 月 29 日止]。若报告使用期内，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。



## 四、附件

- (一) 《广东省广州市黄埔区人民法院委托评估函（执行）》（2022）穗黄法司法委托 314-326 号复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《广州市不动产登记查册表》及房地产分户图复印件
- (五) 估价机构《营业执照》复印件
- (六) 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
- (七) 《房地产估价师注册证书》复印件