

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

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

粤美评报字 F22A036 (2022-FA040) 号

估价项目名称：

广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号房地产市场价值估价

估价委托人：

佛山市顺德区人民法院

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

余嘉乐 4420200028

估价报告出具日期：

二〇二二年七月二十九日

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

佛山市顺德区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广州市番禺区南村镇南村东线路160号1-3栋地下室地下二层0049号房地产市场价格价值进行估价，权利人为邱棣堃，建筑面积为11.9888平方米，规划用途为车位，土地使用情况为已收取国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2012年08月22日起至2062年08月21日止。估价对象所在楼宇为钢混结构22层，估价对象位于第-2层。

《佛山市顺德区人民法院委托书》（2021）粤0606执27947号未载明价值时点，根据委托方提供的评估核价委托要求，本次估价设定价值时点为实地查勘日二〇二二年七月二十八日；估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考；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。

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，确定估价对象的估价结果如下：

广州市番禺区南村镇南村东线路160号1-3栋地下室地下二层0049号，在价值时点的评估价值为RMB145,200元（折合单价：12,111元/平方米）

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 7 月 29 日—2023 年 7 月 28 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。

法人代表人：



广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年七月二十九日



三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：佛山市顺德区人民法院

地址：广东省佛山市顺德区大良街道新宁路 25 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

法人代表：朱兴宏

地 址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室

统一社会信用代码：91440000725487311H

资格等级：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹 0100028

资质证书有效期限：2024 年 12 月 13 日止

(三) 估价目的

根据《佛山市顺德区人民法院委托书》（2021）粤 0606 执 27947 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，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地

地下室地下二层 0049 号，建筑面积为 11.9888 平方米，包含估价对象房地产价值，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，但不包含动产、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

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象位于广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号，所在宗地面积 1930.1594 平方米，所在宗地土地地形平坦，地势平缓，地质条件好，形状较规则，较适宜建设；估价对象所在宗地四至为东至相邻宗地，南至相邻宗地，西至东线路，北至相邻宗地，土地开发程度为红线内外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），红线内土地上建有建筑物。

(2) 建筑物实物状况

表 3-1 建筑物实物状况明细表

估价对象	广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号	
使用现状	未能确定，现场未停放车辆	
建筑结构及层数	钢筋混凝土结构 22 层	
所在楼层	第-2 层	
建筑面积	11.9888 m ²	
平面形式	规则	
采光、通风	采光、通风状况一般	
楼龄	约 9 年	
装修部分	外墙	条形瓷砖
	内墙、地面、天花	内墙刷白；水泥地面；天花刷白
	门窗	防火门
维护状况	维护状况良好	

3、估价对象权益状况

(1) 土地使用权权益状况

表 3-2 土地权益状况

估价对象	广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号
相关资料	《广州市不动产登记查册表》
所在宗地面积	1930.1594 m ²

土地用途	城镇住宅用地
土地使用情况	已收取国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2012 年 08 月 22 日起至 2062 年 08 月 21 日止。
土地使用现状	红线内土地上建有建筑物
土地使用管制	根据委托人提供的相关资料，未显示土地使用管制情况
其他特殊情况	根据委托人提供的相关资料，估价对象存在抵押权及查封信息

(2) 建筑物产权状况

表 3-3 建筑物权益状况

估价对象	广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号
相关资料	《广州市不动产登记查册表》
不动产权证书号	粤（2017）广州市不动产权第 07048772 号
权利人	邱棣堃
共有方式	单独所有
规划用途	车位
建筑面积	11.9888 m ²
专有建筑面积	11.9888 m ²
他项权	根据委托人提供的相关资料，抵押权人为胡斯敏
其他特殊情况	根据委托人提供的相关资料，估价对象存在抵押权及查封信息

(3) 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，未考虑估价对象于价值时点以前已设定的他项权利及估价对象已被抵押、查封等因素对估价结果的影响，敬请报告使用者注意。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

坐落	广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号
方位	位于东线路东侧
与重要场所（设施）的距离	距离七星岗公园约 200 米
临街（路）状况	-
楼层	估价对象所在楼宇为钢混结构 22 层，估价对象位于第-2 层

(2) 交通状况

道路状况	估价对象主要由东线路、市新公路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
出入可利用交通工具	邻“时代倾城”公交站，附近有番 72 路、番 75 路、番 85 路长线等多路公交车经过，出行主要以小车、公交车为主，交通比较便捷
交通管制情况	所在区域无交通管制措施
停车方便程度	小区有地下停车场，停车便利度较高

(3) 环境状况

自然环境	小区绿化程度较高，自然环境较好
人文环境	周边有华南理工大学(广州国际校区)、南村中学等，人文环境较浓厚
景观	周边景观较好

(4) 外部配套设施状况

基础设施	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善
公共服务设施	周边有南村中学、南村镇体育中心、七星岗公园等，公共配套设施和生活配套设施比较完善

(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平稳。

(五) 价值时点

据《佛山市顺德区人民法院委托书》(2021)粤 0606 执 27947 号及评估核价委托要求，本次估价设定价值时点为实地查勘日二〇二二年七月二十八日。

(六) 价值类型

《佛山市顺德区人民法院委托书》(2021)粤 0606 执 27947 号及评估核价委托要求，本次估价对象的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

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：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。

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。

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。

本次估价测算过程采用价值时点对应的参数。

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。

本次估价中采用比较法和收益法体现了替代原则。

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车位，本次评估设定估价对象用途为车位进行评估。

（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四十六号，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、《佛山市顺德区人民法院委托书》（2021）粤0606执27947号；
- 12、《广州市不动产登记查册表》等资料；
- 13、《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市房地产开发项目车位和车库租售管理办法的通知》（穗建规字〔2019〕5号）
- 14、实地查勘、摄影和记录；
- 15、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，应选用比较法。

(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。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，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车位，类似房地产在广州市番禺区房地产市场交易较活跃，且具有潜在的收益性，适宜结合采用比较法和收益法对估价对象进行评估，再对两种估价方法的测算结果进行综合分析，确定估价对象最终的估价结果。

3、不适用的估价方法

估价对象规划用途为车位，现时该类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映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、采用的估价方法定义

(1) 比较法定义及公式

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。

基本理论公式：

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（包含实物、权益、区位）调整系数。

（2）收益法定义及公式

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。

收益法理论公式：

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

式中：

V—收益价值（元/平方米）

A—未来第1年的净收益（元/平方米）

Y—报酬率（%）

n—收益期（年）



g—净收益年递增率

（十）估价结果

广州市番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号，在价值时点的评估价值为 RMB145,200 元（折合单价：12,111 元/平方米）

(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7月29日
余嘉乐	4420200028		2022年7月29日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年七月二十八日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年七月二十八日至二〇二二年七月二十九日。

(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 7 月 29 日—2023 年 7 月 28 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。

附件一:

估价对象照片

广州市番禺区南村镇南村东线路160号1-3栋地下室地下二层0049号(时代倾城)



外观



小区门口



现场门牌



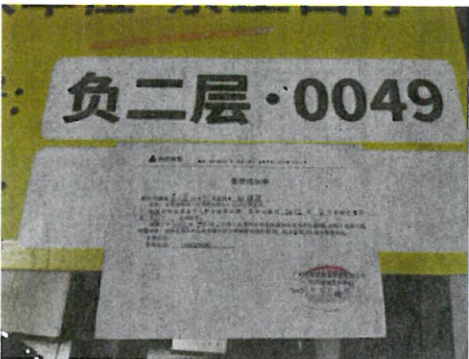
现场实景



现场实景



现场实景



车位号



停车场内景



停车场内景



小区环境



周边环境



周边环境

广州市不动产登记中心
 不动产单元号: 440113102022GB00007F00020121

坐落: 番禺区南村镇南村东线路 150 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号

2021-0606-27967



验证二维码

不动产自然状况登记信息

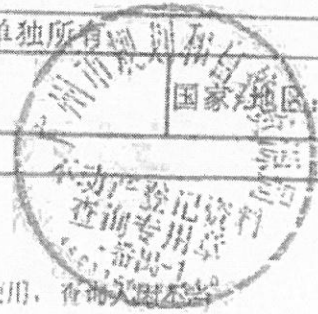
不动产登记字号: 17 登记 02487541	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤 (2017) 广州市不动产权第 07048772 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 11.9888 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始):	不动产使用期限 (终止):
登记时间: 2017-06-14	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440113102022GB000022	
	宗地面积: 1930.1594	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: -	宗地四至-南: -
	宗地四至-西: -	宗地四至-北: -
	等级: 六类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: -
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 增量房转移登记	登记原因: 购买
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/ (共) 用地面积:	幢占地面积/建基面积: 1930.159 平方米 /
	建筑面积: 11.9888 平方米	专有建筑面积: 11.9888 平方米
	分摊建筑面积: 0.0000 平方米	总层数:
	所在层: -2	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	房地产交易价格:

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤 (2017) 广州市不动产权第 07048772 号		
权利人: 邱棣堃	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
证件种类: 身份证	证件号:	性别: 男
所有权取得方式: 购买		国家/地区: 中国



说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人不得将本表信息用于其他用途, 使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动-登记资料查询-不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表左上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查询人: UBE6EHRIaodBY9t6 校对入: 注册时间: 2022-06-16 10:17:47

申请人: 番禺区人民法院 查询目的: 办案 注册流水号: 2022061601018

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记簿表

不动产单元号:440113102022GB00007F00020121

坐落:番禺区南村镇南村东线路160号1-3栋地下室地下二层0049号

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*已收取国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2012年08月22日起至2062年08月21日止。
房地产权证号:粤房地权证穗字第0220571388号。
该车位位于地下二层。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态:否

抵押权登记信息

抵押权人	胡斯敏	权属状态	现势
抵押人	邱棣堃	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	11.9888平方米	权利价值	
登记时间	2018-12-05	债权数额	人民币20万元
最高债权额	人民币20万元	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间	2018-12-01	存续期限	
债务履行起始时间	2018-12-01	债务履行结束时间	2019-12-01
注销时间		他项案号	18登记02704622
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产权证明第07035803号	注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	佛山市顺德区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21登记02017939	查封登记时间	2021-02-07
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书一份,附民事裁定书一份

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人:EEEn6EHR1aodBY9t6 校对入: 查册时间:2022-06-16 10:17:47

申请人:番禺区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:202206160M0W

查询内容:登记 抵押 查封

广州市不动产登记簿表
 不动产单元号: 440113102022GB00007F00020121

坐落: 番禺区南村镇南村东线路 160 号 1-3 栋地下室地下二层 0049 号

查封文号	(2021)粤 0606 民初 3154 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2021-02-05	查封结束时间	2024-02-04
附记	查封该业。		

查封登记信息

查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 02123301	查封登记时间	2021-09-26
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤 0112 执 10342 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

本案没有异议登记信息数据!

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查询人: UIEn6EHRJaodBY916 校对入: 查册时间: 2022-06-16 10:17:47

申请人: 番禺区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 202206160MOW

查询内容: 登记 抵押 查封