

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：粤国众联估字[2022]第13-03003号

项目名称：为人民法院确定财产处置参考价涉及的番禺区洛浦街
南浦岛丽江花园云龙道三层037号车位房地产市场价
值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

注册房地产估价师：宋生德（注册证号：4420110127）

冯间开（注册证号：4420160165）

估价报告完成日期：2022年03月25日



扫描二维码核对报告结果

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

公司地址：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

电 话：（020）84222309 84222400 84222312

传 真：（020）84200880 邮 编：510300

网 址：www.gzlchina.com

致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司对番禺区洛浦街南浦岛丽江花园云龙道三层 037 号车位房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为马磊名下的番禺区洛浦街南浦岛丽江花园云龙道三层 037 号车位房地产，建筑面积为 11.82 m²，规划用途为车位，所在用地土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权期限从 1992 年 11 月 06 日起计（居住份额用地 70 年；商业、旅游、娱乐份额用地 40 年；其他用地 50 年）。

价值时点：2022 年 03 月 07 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 03 月 07 日的评估单价为 **330,000** 元/泊，市场价值为人民币 **330,000** 元（大写人民币**叁拾叁万元整**），详见《房地产估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、本报告中的市场价值为含增值税价值，包含分摊土地使用权的市场地价。
- 2、本报告中的市场价值是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、本报告的使用期限自报告出具之日起一年内有效[自 2022 年 03 月 25 日-2023 年 03 月 24 日止]。
- 4、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”

认真阅读，以免使用不当，造成损失。

5、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等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、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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。

8、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估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会使用。

9、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

法定代表人：

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

二〇二二年三月二十五日



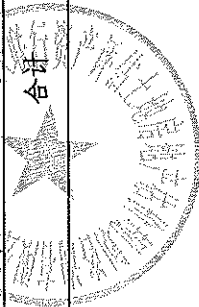
为人民法院确定财产处置参考价涉及的番禺区洛浦街南浦岛
丽江花园云龙道三层037号车位房地产市场价值评估

房地产估价结果明细表

估价委托人：广州市天河区人民法院
价值时点：2022年03月07日

报告编号：粤国众联估字[2022]第13-03003号
估价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

产权资料	权属人	地址	结构	规划用途	总楼层	所在楼层	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/泊)	评估价值 (元)	备注
《广州市不动产登记查册表》(不动产登记号: 201364434)、《房地产分户图》(A0001914)	马磊	番禺区洛浦街南浦岛丽江花园云龙道三层037号	钢筋混凝土结构	车位	4	3	11.82	330,000	330,000	按一泊计算
							11.82	—	330,000	合地价



为人民法院确定财产处置参考价涉及的番禺区洛浦街南浦岛
丽江花园云龙道三层037号车位房地市场价值评估

房地产状况明细表

房屋产权人：马磊

产权资料	坐落	权利人	房屋所有权 取得方式	共有 情况	建筑 结构	房屋 用途	建筑面积 (平方米)	土地 用途	土地使用年限
《广州市不动产登记查册表》(不动产登记号: 201364434)、《房地产分户图》(A0001914)	番禺区洛浦街南浦岛 丽江花园云龙道三层 037号	马磊	购买	单独 所有	钢筋混 凝土结 构	车位	11.82	城镇住 宅用地	1992年11月06日 起计(居住份额用 地70年;商业、 旅游、娱乐份额用 地40年;其他用 地50年)

备注：以上信息来源于估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(不动产登记号: 201364434)。

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.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 参与估价人员.....	17
四、附件.....	18
(一) 估价对象实景照片及位置示意图.....	18
(二) 可比实例外观图及位置图.....	18
(三) 《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》[(2022)粤0106房评字第00037号]复印件.....	18
(四) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:201364434)复印件.....	18
(五) 《房地产分户图》(A0001914)复印件.....	18
(六) 估价方《营业执照》复印件.....	18
(七) 《房地产估价机构备案证书》复印件.....	18
(八) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件.....	18

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本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、我们是依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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）和《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅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的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士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、估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：201364434）、《房地产分户图》（A0001914）的复印件，我们已经履行了相应的核查验证程序，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。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人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估价风险和责任。

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、我司估价人员未对房屋建筑面积等进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：201364434）、《房地产分户图》（A0001914）记载建筑面积大体相当，本次估价以《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：201364434）、《房地产分户图》（A0001914）记载的建筑面积为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其证载用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、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) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

8、在未来的经营期内，估价对象能持续经营并获取稳定的收益。资本化率在经营期内不发生重大变化。

9、估价委托人未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，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、受客观因素限制，无法得知估价对象是否存在租赁情况，且估价委托人亦未提供估价对象的相关使用情况说明，本次估价目的是为估价委托人确定财产处置提供价值参考，价值类型为市场价值，故本次估价不考虑租赁合同对评估价值的限制性影响，如与实际不符，则估价结果应作相应调整。

(二) 未定事项假设

本项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字

号：201364434）可知，估价对象于2014年03月11日以他项案号201402538办理了抵押登记，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司广州分行；估价对象于2020年06月17日被天河区人民法院查封。至价值时点，未见涂销抵押登记以及解除查封。本次估价目的是为估价委托人确定财产处置提供价值参考，价值类型为市场价值，故本次估价未考虑其抵押、查封因素的影响，特请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

本项目不存在不一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为广州市天河区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。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和相关部门。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的机构或个人不能因得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归我司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次估价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。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价结果产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2022年03月25日-2023年03月24日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

10、本报告估价结果包含所分摊土地的市场地价，包含未来发生交易或转让时转让方应缴纳的各项税费（增值税），未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格和评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：广州市天河区人民法院

联系人：李靖欣

联系电话：020-83008994、83008540

地址：广州市天河区东圃明镜路1号

(二) 房地产估价机构

名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

住所：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

法定代表人：江建华

统一社会信用代码：91440000734094325J

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100008

有效期限：2022年08月12日止

联系电话：(020) 84222309 84222400

(三) 估价目的

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、估价对象范围：

估价对象为马磊名下的番禺区洛浦街南浦岛丽江花园云龙道三层 037

号车位房地产，估价对象建筑面积为 11.82 m²。估价范围包括房屋及附属
于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和所分摊的土地
使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况：

(1) 总体描述

①名称：番禺区洛浦街南浦岛丽江花园云龙道三层037号车位房地产；

②坐落：估价对象位于“丽江花园左岸”小区，该小区整体东至新湄
路，南至其他道路（近渔人码头商业中心），西至其他道路（近丽江花园
桥），北至其他道路（近三支香水道）；周边有丽岛翠苑、海龙湾、康城
居等居住小区，居住氛围浓厚；周边居住小区入住率高，车位需求量较大，
车位较紧缺；区域内有中国银行、中国工商银行、渔人码头商业中心、广
州市番禺区丽江小学、莱恩幼儿园等，公共配套较完善；附近设有丽江花
园总站、新园路公交站点，有 125 路、122 路等公交线路途经，公共交通较
便捷；

③规模：估价对象所在共用地面积为 5,454.4m²，所在栋总建筑面积为
18,193.13平方米，估价对象建筑面积为 11.82平方米；

④用途：车位；

⑤权属：根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：
201364434）记载，估价对象坐落于番禺区洛浦街南浦岛丽江花园云龙道三
层037号，权属人为马磊，占有情况为全部，共有方式为单独所有，房屋所
有权取得方式为购买，估价对象所在楼宇建筑结构为钢筋混凝土结构，总
楼层为4层，估价对象位于第3层，建筑面积为 11.82m²，规划用途为车位；
估价对象所在用地土地权利类型为国有，土地用途为城镇住宅用地，所在
共用地面积为 5,454.4m²，土地权利性质为出让，土地使用权期限从 1992 年
11 月 06 日起计（居住份额用地 70 年；商业、旅游、娱乐份额用地 40 年；其

他用地50年)；

⑥其他需要说明的状况：根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：201364434）可知，估价对象于2014年03月11日以他项案号201402538办理了抵押登记，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司广州分行；估价对象于2020年06月17日被天河区人民法院查封。至价值时点，未见涂销抵押登记以及解除查封。

（2）土地基本状况：

①四至：位于“丽江花园左岸”小区，该小区整体东至新湄路，南至其他道路（近渔人码头商业中心），西至其他道路（近丽江花园桥），北至其他道路（近三支香水道）；

②土地形状：多边形，较规则，对土地利用较为有利；

③开发程度：已达到宗地红内外“五通”（即通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地已建成“丽江花园左岸”小区；

④土地使用年限：土地使用权期限从1992年11月06日起计（居住份额用地70年；商业、旅游、娱乐份额用地40年；其他用地50年）。估价对象规划用途为车位，故至价值时点（2022年03月07日），估价对象所在分摊土地剩余使用年限为20.67年。

（3）建筑物基本状况

①建筑结构及楼层：估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构，总楼层为4层，估价对象位于第3层；

②设施设备：估价对象已安装水电、消防、电梯、安防设备等，设施设备齐全；

③装饰装修：估价对象所在楼宇外墙为方形瓷砖，室内地面为水泥地，地上划有车位线，内墙及天花为刷白，墙上挂有车位编号牌；

④新旧程度：较新。

（五）价值时点

本次估价委托人未对价值时点作特别要求，结合《房地产估价规范》，本次以估价人员实地查勘之日二〇二二年三月七日作为本次估价对象的价值时点。

（六）价值类型

本次估价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。其中包含市场地价及预计转让时卖方需要缴纳的各项税费。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：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。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《广州市不动产登记

查册表》（不动产登记字号：201364434）为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：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。

本次估价比较法通过选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较后，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后分别求出估价对象的市场价值及客观租金，运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价按照房屋法定用途进行估价，符合“法律上允许”条件；估价对象现状判断为车位用途，楼宇建筑结构为钢筋混凝土结构，技术上可用于车位，符合“技术上可能”条件；无需另行改造即可使用，于车位用途下综合收益最大，符合“财务上可行”条件；周边居住氛围浓厚，且居住小区入住率高，车位较紧缺，对车位需求有上升趋势，估价对象于车位用途下价值最大，符合“价值最大化”条件。

（八）估价依据

本次估价依据国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及广东省和广州市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》（自2021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日修订）》（中华人民共和国主席令第32号，从2020年1月1日起实施）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年8月26日修订）》（中华人民共和国主席令第32号，从2020年1月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，从2019年4月23日起实施）；

（5）《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）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自2020年11月29日起施行）；

（7）《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）；

（8）《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

（9）《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公

告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起实施）；

（10）《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（11）《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）；

（12）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》[法释（2019）19 号]；

（13）《广州市地方税务局关于调整我市个人出租房屋税收政策的公告》（广州市地方税务局公告 2016 年第 8 号）；

（14）《广州市个人出租房屋税收适用普惠性税收减免政策》（2019 年 1 月 1 日起实施）；

（15）《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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

（16）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

2、技术规程

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；

（3）《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）。

3、估价委托人提供的估价对象有关资料

（1）《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》〔（2022）

粤 0106 房评字第 00037 号];

(2) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 201364434)

复印件;

(3) 《房地产分户图》(A0001914)复印件。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料;
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料;
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料;
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料;
- (5) 估价对象房地现状及周边环境照片;
- (6) 估价对象自身条件实地查勘笔录;
- (7) 广州近期房地产市场交易资料及技术参数;
- (8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、估价方法适用性: 比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价; 收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价; 成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价; 假设开发法适用于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房地产。

2、估价方法适用性分析: 具体分析如下:

(1) 比较法的适用性分析: 比较法为替代原理, 以市场成交价格为导向

向。估价对象所处区域的车位房地产交易市场活跃且交易实例较多，具有采用比较法的基础条件，因此适宜采用比较法对估价对象进行估价。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象周边同类型房地产租赁实例较多，未来收益和风险都能预测，因此适宜采用收益法对估价对象进行估价；

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。房地产的价值取决于其效用，与其花费的成本关系不大，估价对象作为车位房地产，其市场价值往往大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不适宜采用成本法对车位房地产进行估价；

(4) 假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象已建成，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法对估价对象进行估价。

综上分析，本次采用**比较法与收益法**进行估价。

3、选用方法估价技术路线：

(1) 比较法

定义：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的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(2) 收益法

定义：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。

基本公式：

$$V = \frac{a_1}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V：物业现值（收益价格） a_1 ：未来第1年末净收益

r：资本化率（还原利率）s：物业租金收益年增长率（ $s \neq r$ ）

n：收益期限（剩余使用年限）

4、估价测算的简要过程：

比较法：根据选取可比实例的要求及原则，分别根据估价对象所处区位和特点，选择了三个在用途、市场状况、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况比较接近的市场交易可比实例作为可比实例，对其房地产状况进行调整，得出三个可比实例的比准价格，采用算术平均法得出估价对象的比较法市场比准单价。

收益法：根据上述收益法公式，首先调查了解估价对象周边地区目前同类房产租赁市场，在估价对象同一供求圈内，采用比较法测算估价对象客观租金收益，然后合理估算估价对象的客观年运营费用、年客观纯收益、资本化率、租金趋势变化情况及收益年限等关键参数，可得出估价对象的收益法收益单价。

5、估价结果的确定：

根据估价人员对当地房地产市场的调查了解，分析了该区域房地产价格水平及估价方法的适宜性，选用了比较法和收益法进行测算，两种方法测算的结果有一定差异，经调查目前车位房地产市场交易较活跃，成交实例较多，比较法比准价格能客观地反映估价对象的市场价值，另收益法是反映估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确

度取决于纯收益以及还原率的准确程度，对估价结果有较大影响。综上所述，本次以两种估价方法的加权平均值(比较法权重为 100%，收益法权重为 0%)作为最终估价结果。

(十) 估价结果

估价对象为马磊名下的番禺区洛浦街南浦岛丽江花园云龙道三层 037 号车位房地产，建筑面积为 11.82 m²，规划用途为车位，在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 03 月 07 日的评估单价为 330,000 元/泊，市场价值为人民币 330,000 元(大写：人民币叁拾叁万元整)，详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	总建筑面积 (m ²)	估价方法及估价结果			
		—	比较法	收益法	估价结果(比较法 100%，收益法 0%)
番禺区洛浦街南 浦岛丽江花园云 龙道三层 037 号	11.82	总价(元)	330,000	131,600	330,000
		单价(元/泊)	330,000	131,600	330,000

(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
宋生德	4420110127	宋生德	2022年3月25日
冯间开	4420160165	冯间开	2022年3月25日

(十二) 实地查勘期

我司估价人员于2022年03月07日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

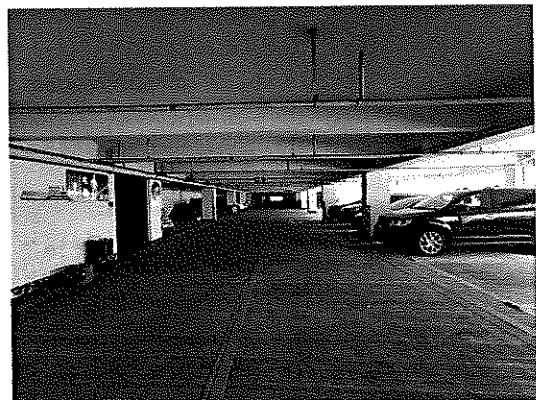
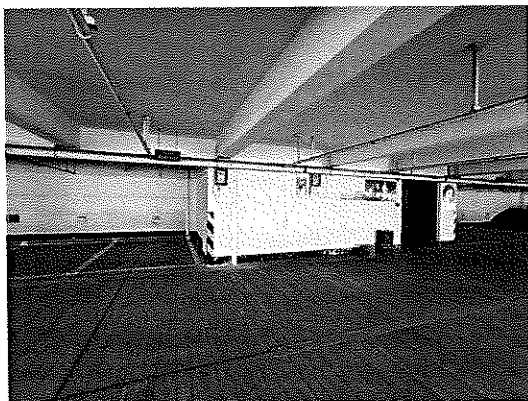
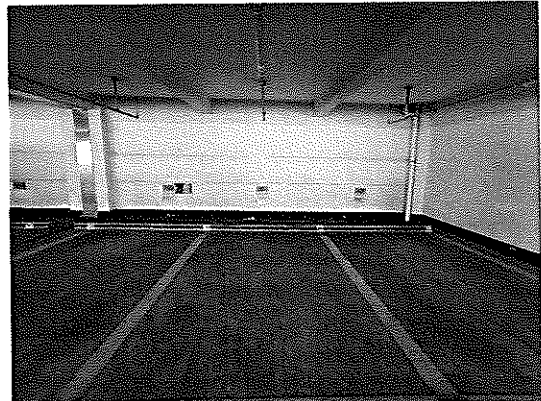
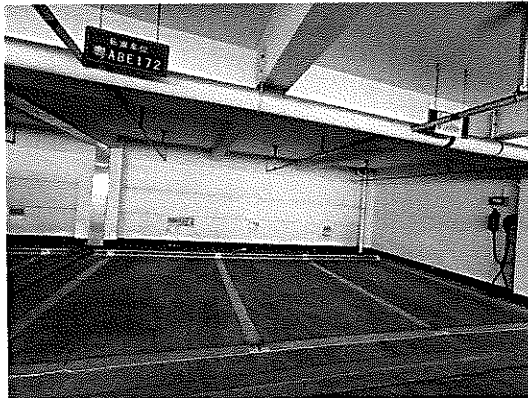
2022年03月07日至2022年03月25日。

(十四) 参与估价人员

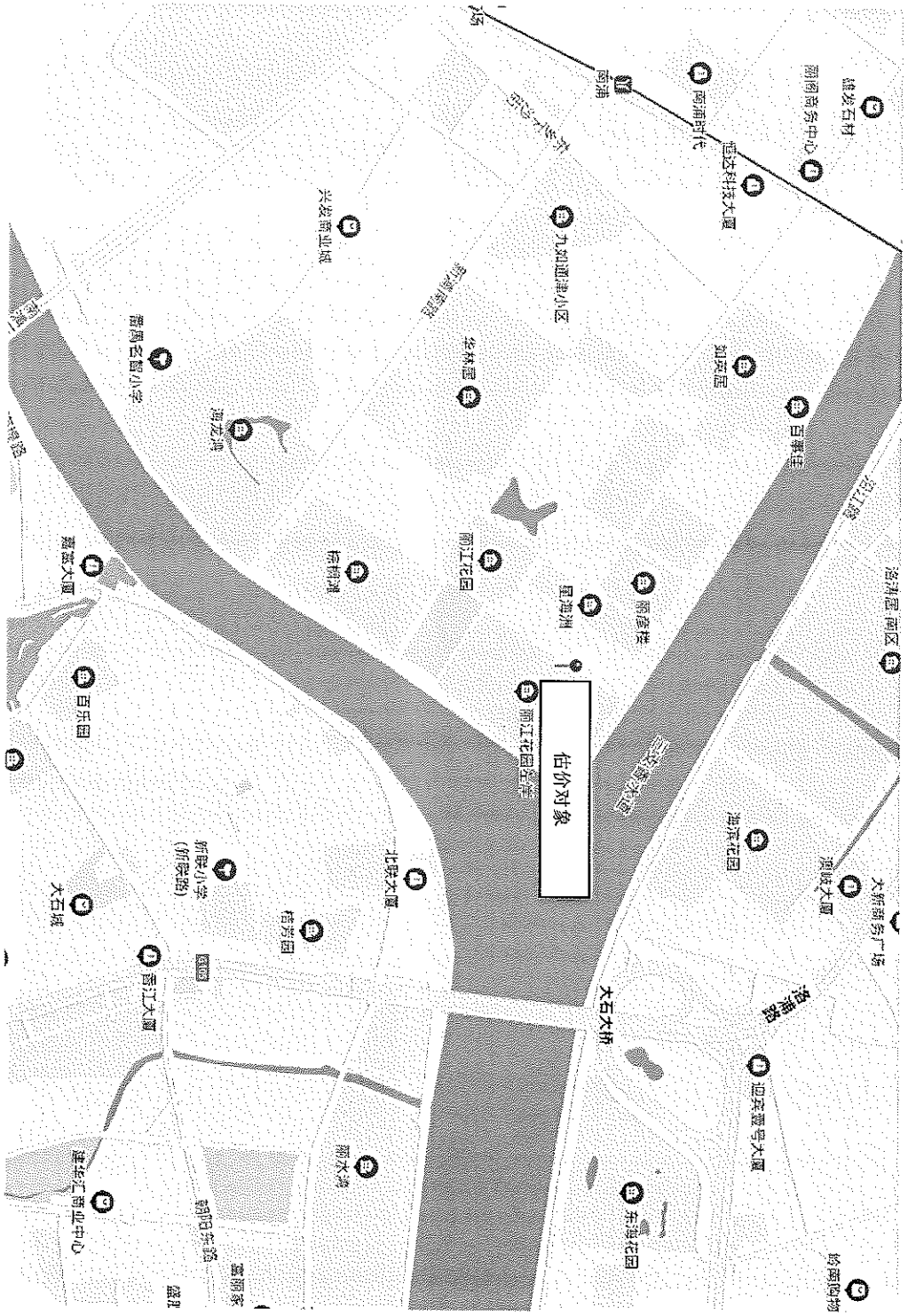
注册房地产估价师冯间开、宋生德。

四、附件

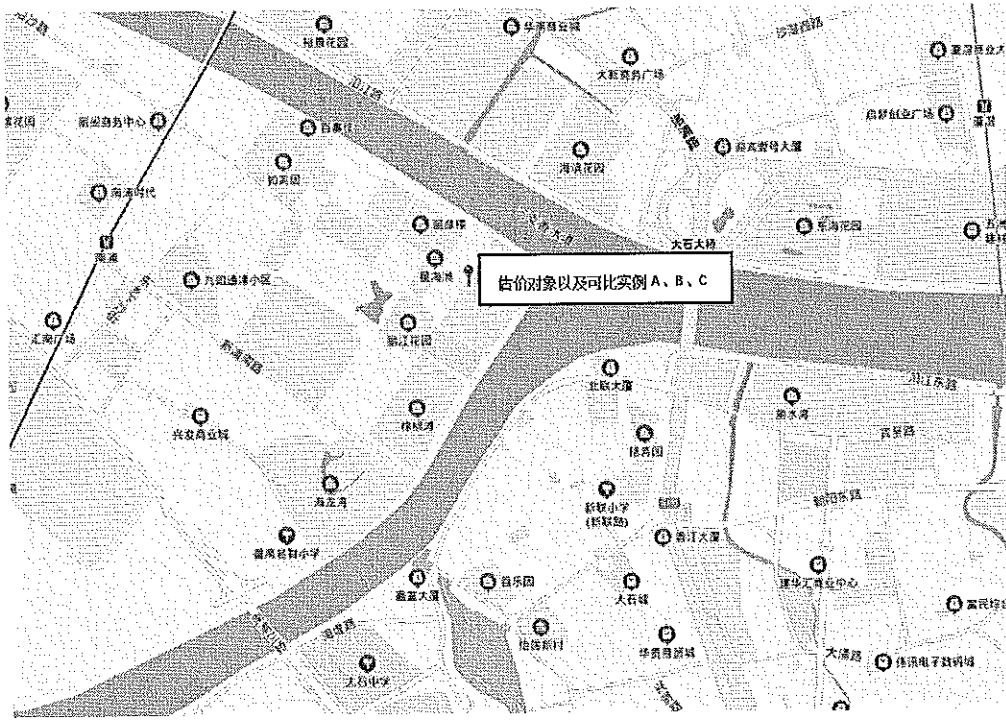
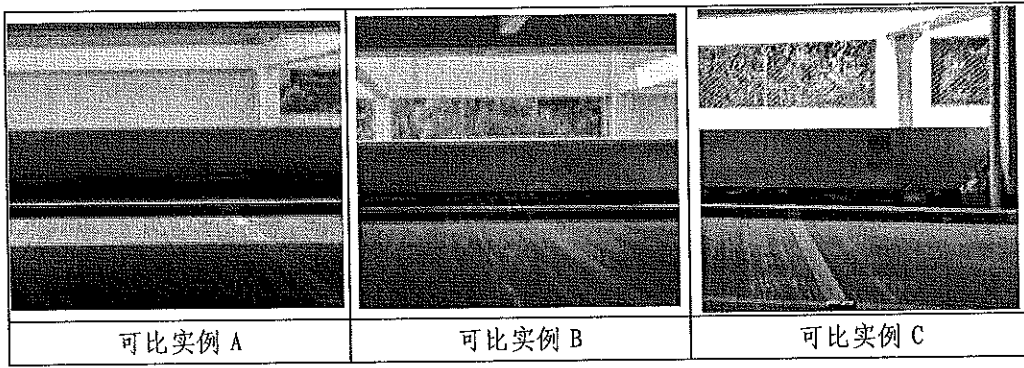
- (一) 估价对象实景照片及位置示意图
- (二) 可比实例外观图及位置图
- (三) 《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》[(2022)粤 0106 房评字第 00037 号]复印件
- (四) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 201364434)复印件
- (五) 《房地产分户图》(A0001914)复印件
- (六) 估价方《营业执照》复印件
- (七) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (八) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件



估价对象实景照片



估价对象地理位置图



地理位置图

