

估价报告备案号：房估备20220817007563



房地产估价报告

估价报告自编号：粤正诚房报字第A202208024号



估价项目名称：广州市增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层238号车位市场价值评估

估价委托人：广东省广州市中级人民法院

房地产估价机构：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：严加强(注册号：4420180243)

刘健(注册号：4420020161)

估价报告完成日期：2022-08-08

估价报告备案日期：2022-08-17



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广州市增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层 238 号车位市场价值评估

估价委托人：广东省广州市中级人民法院

估价机构：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：严加强（注册证号：4420180243）、刘健（注册证号：4420020161）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 08 日

估价报告编号：粤正诚房报字第 A202208024 号





致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广州市增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层 238 号车位市场价值进行了评估，现将估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：广州市增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层 238 号车位，共用土地面积 12998.02 平方米，评估建筑面积合计 12.5 平方米，详见下表：

产权证名称及编号	权属人	地址	土地规划用途	共用地面积 (m ²)	房屋规划用途	建筑面积 (m ²)
《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：17 登记 12558741)	陈湖	增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层 238 号	城镇住宅用地	12998.02	车库	12.50

备注：估价对象具体范围包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：委托人提供的《广东省广州市中级人民法院委托书》((2022)粤 01 执 1320 号)未明确价值时点，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)记载：人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，故以现场查勘日 2022 年 07 月 24 日为价值时点。

4、价值类型：为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价值。

5、估价方法：本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6、估价结果：估价对象在 2022 年 07 月 24 日的市场价值总值为人民币玖万元整(¥9.00 万元)(取整至百位)，评估单价为 9.0 万元/个(取整至千位)。

7、特别提示：

(1) 在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自 2022 年 08 月 08 日至 2023 年 08 月 07 日止。

(2) 本报告中估价结果已包含合理分摊的土地使用权价值和房屋建筑产权价值，未扣减未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项。

(3) 估价对象建筑物楼龄是根据委托人介绍及注册房地产估价师对周边同类型建筑物调查确定，由于客观原因，可能与实际有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间，请本报告使用者注意。

(4) 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)，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优



先受偿权的影响，本次评估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的影响，请本报告书使用者注意。

(5) 本次评估属于涉执房地产处置司法评估，估价对象被迫转让及处置需被执行人配合交付。由于估价人员并未接触被执行人，无法确定被执行人对本案的配合程度，故本次评估未考虑被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响，请报告使用者注意。

(6) 委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据委托人提供的《广东省广州市中级人民法院关于《补充资料函》的复函》（（2022）粤01执1320号），因暂时未发现评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故评估结果不考虑上述因素，请本报告书使用者注意。

(7) 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，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），本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

(8) 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），“涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响。人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除预估的上述费用，并在评估报告中予以说明。”根据委托人提供的《广东省广州市中级人民法院关于《补充资料函》的复函》（（2022）粤01执1320号）记载，评估结果仅针对该房产的价值，处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，故本次估价未扣除财产处置费用，请本报告书使用者注意。

(9) 本报告未考虑估价对象因出租、出售、担保、应缴税费等对评估价值的影响。

(10) 本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

广东中企华正诚资产评估工程造价咨询有限公司

法定代表人：邓君根

2021年08月08日



房地产评估结果明细表

委托人：广东省广州市中级人民法院

价值时点：2022年07月24日

粤正诚房报字第 A202208024 号

产权证名称及编号	权属人	地址	土地规划用途	房屋规划用途	实际用途	竣工年代	土地使用年限	结构、总楼层	所在楼层	共用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (万元/个)	评估总价 (万元)	备注
《广州市不动产权登记簿》(不动产权登记号：17 登记(12558741))	陈湖	增城区新塘镇永和荔湖街水立坊街地下二、三层 238 号	城镇住宅用地	车库	车库	约 2009 年	至 2054 年 12 月 30 日止	钢筋混凝土结构 2 层	第 -2 层	12998.02	12.50	9	9	1 个车位

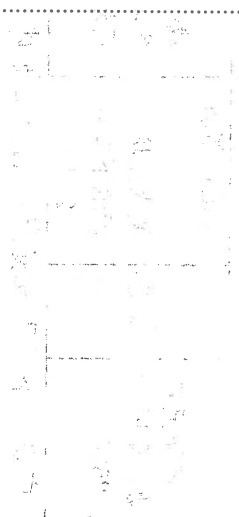
估价机构：广东中企华正诚资产评估咨询有限公司

房地产估价师：严加强、刘健



目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	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、估价的限制条件.....	3
七、特别提示.....	4
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、中国注册房地产估价师.....	10
十二、现场查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
一、估价对象现场照片.....	11
二、估价对象位置图.....	11
三、《广东省广州市中级人民法院评估委托书》(复印件).....	11
四、《广东省广州市中级人民法院关于《补充资料函》的复函》(复印件).....	11
五、《广州市不动产登记查册表》(复印件).....	11
六、估价机构营业执照(复印件).....	11
七、准予变更登记(备案)通知书(复印件).....	11
八、估价机构备案证书(复印件).....	11
九、房地产估价师资格证书(复印件).....	11





估价师声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（国家标准 GB / T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。



ZHENGCHENG



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益。

3、权属方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。

4、本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并可持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

5、估价委托人提供了估价对象法律权属及其证明资料（复印件），我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。注册房地产估价师及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

6、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况；我们已对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环境污染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。

7、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），涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，本次评估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的影响，请本报告书使用者注意。

8、本次评估属于涉执房地产处置司法评估，估价对象被迫转让及处置需被执行人配合交付。由于估价人员并未接触被执行人，无法确定被执行人对本案的配合程度，故本次评估未考虑被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响，请报告使用者注意。

9、委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据委托人提供的《广东省广州市中级人民法院关于〈补充资料函〉的复函》（（2022）粤01执1320号），因暂时未发现评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故评估结果不考虑上述因素，请本报告书使用者注意。



10、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，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），本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

11、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），“涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响。人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除预估的上述费用，并在评估报告中予以说明。”根据委托人提供的《广东省广州市中级人民法院关于〈补充资料函〉的复函》（〔2022〕粤01执1320号）记载，评估结果仅针对该房产的价值，处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，故本次估价未扣除财产处置费用，请本报告书使用者注意。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设

三、背离事实假设

本次估价无未定事项假设

四、不相一致假设

本次估价无未定事项假设

五、依据不足假设

1、估价对象建筑物楼龄是根据委托人介绍及注册房地产估价师对周边同类型建筑物调查确定，由于客观原因，可能与实际有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间，请本报告使用者注意。

六、估价的限制条件

1、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价师根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

2、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同



时使用所可能导致的任何损失承担责任。

3、本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

七、特别提示

1、本报告估价结果为估价对象在报告载明的用途、价值时点的市场价值，该估价结果只为广东省广州市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告有效期为一年，即自 2022 年 08 月 08 日至 2023 年 08 月 07 日止。如超过以上使用范围使用评估报告，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、在评估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，估价结果以应当进行相应调整后才可使用。

3、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可使用。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估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。

5、当事人、利害关系人收到报告后五日内可对报告的参照标准、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。

ZHENGCHENG



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：广东省广州市中级人民法院

联系地址：广州市增城区启德路 66 号广州中级人民法院执行局执行三庭

联系人：冯匡华、叶源清

联系电话：020-83211082、83211073

二、估价机构

房地产估价机构名称：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

住所：广东省广州市越秀区东风东路 753 号东塔 501-503、506 房

统一社会信用代码：91440000722457192P

备案证书编号：粤房估备字壹 0100009

备案等级：房地产壹级

法定代表人：邓春根

联系人：郑宇宁

联系电话：(020) 66685588

邮政编码：510600

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：

估价对象范围：位于增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层 238 号（共用土地面积 12998.02 平方米，评估建筑面积 12.5 平方米），具体范围包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含室内动产、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) 名称：增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层 238 号。



- (2) 座落：估价对象位于增城区新塘永和荔湖城水立坊一街地下二层 238 号，其东面为荔湖中环路，南面为荔湖南环路，西面为新新大道北；北面为荔湖中环路；小区附近有 371A 路、新塘万达 3 路、增城 11A 路、增城 35 路、增城 4 路等多路公交车经过，交通便利度一般；周边有得天和苑，金地公园、金地公园上城，居住氛围浓厚；附近有广东外语外贸大学附属外国语学校附属小学、荔湖城基督教堂、华润万家超市、广东省水电医院荔湖城门诊部、银行等，配套设施较完善。
- (3) 规模：共用土地面积 12998.02 平方米，评估建筑面积 12.5 平方米。
- (4) 用途：证载房屋用途为车库，土地用途为城镇住宅用地。
- (5) 权属人：陈湖。
- (6) 权属证明文件：《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：17 登记 12558741）。
- (7) 其他需要说明的状况：详见本报告“估价的假设和限制条件”。

3、土地基本状况：

- (1) 四至：东、南均至路，西、北均至相邻用地。
- (2) 土地使用年限：至 2054 年 12 月 30 日止。
- (3) 开发程度：开发程度达到宗地红线内外已达到“五通”（给水、排水、通电、通路、通讯）及场地平整，地上已建有建筑物。
- (4) 宗地形状：较规则。
- (5) 地势：平坦。
- (6) 其他需要说明的状况：无。

4、建筑物基本状况：

- (1) 建成时间：估价对象约建于 2009 年。
- (2) 建筑结构及所在层数：钢筋混凝土结构 2 层，位于第-2 层。
- (3) 装饰装修：地面水泥砂浆找平，内墙及天花刷乳胶漆。
- (4) 设施设备：水电系统、消防系统等，配套设施较齐全。
- (5) 维护状况：现场勘察房屋维护保养良好，其房屋结构基本完好，属基本完好房，确定估价对象综合成新率约为 78%。
- (6) 垂直交通设施：楼梯、电梯。
- (7) 层高：层高约 3.0 米。
- (8) 现状用途：车库。

五、价值时点

委托人提供的《广东省广州市中级人民法院委托书》（（2022）粤 01 执 1320 号）未明确价值时点，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）记载：人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，故以现场查勘日 2022 年 07 月 24 日为价值时点。

六、价值类型

本报告评估价值为估价对象在价值时点状况下的包括土地使用权价值和房屋产权价值的房地产市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价依据

（一）法律、政策文件：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，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》（由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行）。
- 6、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）；
- 7、《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，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）；



10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

11、《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见（试行）》（粤高法〔2019〕84号）。

（二）技术标准、规程、规范：

1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015，2015年12月1日施行）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013，2014年02月1日施行）；

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，2021年9月1日起施行）。

（三）估价委托人提供的相关资料：

1、《广东省广州市中级人民法院委托书》（（2022）粤01执1320号）；

2、《广东省广州市中级人民法院关于〈补充资料函〉的复函》（（2022）粤01执1320号）；

3、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：17 登记 12558741）。

（四）估价机构及注册房地产估价师收集的估价所需资料：

1、估价人员实地查勘所得的资料和掌握的同类物业的市场租金及市场交易价格。

八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

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。

我司及注册房地产估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；故在本次估价中遵循了独立原则。

估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照估价对象的本来面目、实事求是地进行估价；故在本次估价中遵循了客观原则。

我司注册房地产估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；故在本次估价中遵循了公正原则。

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。



注册房地产估价师根据估价规程等相关规定，在法律允许的条件下对估价对象进行评估，对评估资料的合理、合法性进行了甄别，在设定价值类型时，对估价对象的用途、剩余使用年限等条件根据证载的用途及剩余使用年限进行评估，故遵循了合法原则。

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。

本次估价结果是在价值时点的宏观政策、税收政策等相关征收条件，在实勘日（价值时点）的估价对象的区位、实物状况下得出的结论，故本次评估遵循了价值时点原则。

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，比较法、收益法的客观租金等相关参数遵循了替代原则。

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。最高最佳利用应为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。

估价对象位于增城区，周边多商业、住宅楼宇，交通便利度一般，道路情况良好。适合居住使用，房屋规划用途为车库，现状用途为车库，结合估价对象所在的区位状况，车库用途符合区域功能规划，本次估价设定按车库用途为最高最佳用途。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法、以及趋势分析法等其他辅助方法。

根据委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，以及估价人员对广州市房地产市场的调查和对估价对象的实地勘察，结合委托人提供的资料，本次评估的估价对象为车库用途房地产，适合使用的估价方法包括比较法、收益法和成本法，其中比较法和收益法在市场经济发展相对完善区域为首选方法。本次评估的估价对象地处广州市增城区，房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产成交记录和租赁案例较多，又由于估价对象为收益性物业，存在潜在的经营性收益，故估价人员认为，估价对象具备使用比较法和收益法的客观条件。

另外，估价对象所在区域的房地产开发建设的土地使用权和建筑物等各项成本均可通过调查取得，也可以使用成本法进行评估，但对于已建成的房地产，模拟完整的开发建设过程相对容易



发生偏差，故成本法的测算精度一般低于比较法和收益法；而假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用；基准地价修正法受文件公布时效性等因素影响，测算精度相对更低，在房地产市场发展相对成熟的区域不宜使用。因而本次估价对估价对象选用比较法和收益法作为评估方法。

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。

收益法：是预测估价对象未来收益，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。

十、估价结果

估价对象在 2022 年 07 月 24 日的市场价值总值为人民币玖万元整（¥9.00 万元）（取整至百位），评估单价为 9.0 万元/个（取整至千位）。



十一、中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
严加强	4420180243		2022 年 08 月 08 日
刘健	4420020161		2022 年 08 月 08 日

十二、现场查勘期

2022 年 07 月 24 日。

十三、估价作业期

2022 年 07 月 24 日至 2022 年 08 月 08 日。



附 件

- 一、估价对象现场照片
 - 二、估价对象位置图
 - 三、《广东省广州市中级人民法院评估委托书》(复印件)
 - 四、《广东省广州市中级人民法院关于《补充资料函》的复函》(复印件)
 - 五、《广州市不动产登记查册表》(复印件)
 - 六、估价机构营业执照(复印件);
 - 七、准予变更登记(备案)通知书(复印件)
 - 八、估价机构备案证书(复印件)
 - 九、房地产估价师资格证书(复印件)
- (以下无正文)



ZHENGCHENG

估价对象现场照片

粤正诚房报字第A202208024号



估价对象地址



估价对象



估价对象



估价对象



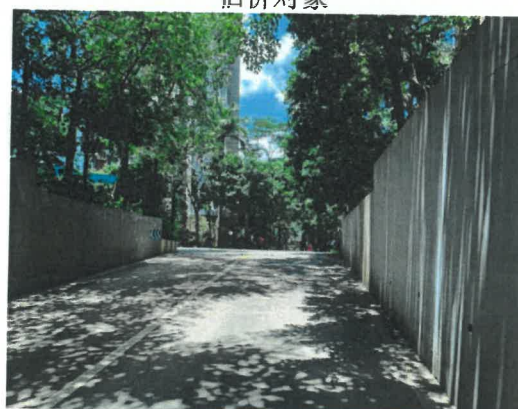
估价对象



估价对象



周边环境



周边环境

项目名称：广州市增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层238号车位

估价对象位置图

粤正诚房报字第A202208024号



项目名称：广州市增城区新塘镇永和荔湖城水立坊一街地下二层238号车位

