

# Real estate appraisal report

东莞市东城区中信东泰花园阳光假日1号地下车库47号  
房地产估价报告

报告编号：世联估字 DG[2019]H(2)040007  
号



2019年04月16日



WORLDUNION APPRAISAL

# 房地产估价报告

估价项目名称：东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 1 号地下车库  
47 号房地产市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

房地产估价师：蒋 敏（注册号：4420160196）

刘小华（注册号：4620070016）

估价报告出具日期：2019 年 04 月 16 日

估价报告编号：世联估字 DG[2019]H(2)040007 号

致电 (0769) 23022583 查询本报告真伪!

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。我们拒绝提供收据和虚假证明。

## 致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我们对刘小华拥有的位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 1 号地下车库 47 号车位物业进行评估。估价对象是：包括其房屋所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，估价目的是：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值，价值时点是：2019 年 03 月 25 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《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、合法的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为人民币 140,000 元，大写金额人民币壹拾肆万元整。

估价结果汇总表

物业名称	权利人	建筑面积 (㎡)	未设立法定优先受偿权利下的市场价值	
			单价 (元/个)	总价 (元)
东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 1 号地下车库 47 号	刘小华		140,000	140,000

备注：

- 1、估价对象市场价值为完全产权条件下的房地合一价值；
- 2、本估价报告自 2019 年 04 月 16 日起壹年内有效。

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年四月十六日

WORLDUNION APPRAISAL

## 目录

一 房地产估价师声明 .....	1
二 估价的假设和限制条件 .....	2
三 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 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价依据 .....	8
(八) 估价原则 .....	9
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 估价人员 .....	11
(十二) 估价作业日期 .....	11
(十三) 估价报告使用期限 .....	12
四 附件 .....	13

- (一) 房地产评估结果汇总表和房地产评估明细表
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片
- (四) 相关专业帮助及专业意见
- (五) 广东省东莞市第一人民法院委托评估函
- (六) 广东省东莞市第一人民法院执行裁定书
- (七) 不动产(房产)登记信息查询结果复印件
- (八) 房地产估价师注册证书复印件
- (九) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件

## 一 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 参与估价的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的要求，勤勉尽职地开展估价业务。
3. 本报告中的分析、意见和结论是房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
4. 我们与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》（BG/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。
6. 本报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。
7. 我司房地产估价师已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

WORLDUNION APPRAISAL

## 二 估价的假设和限制条件

### 1. 估价报告结论成立的假设前提

#### n 一般假设

- 1) 据查勘了解，领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。估价对象合法、持续使用。
- 2) 估价对象权属清晰无异议。
- 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。
- 4) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- 5) 我们没有进行实地丈量，估价对象之建筑面积参照《不动产（房产）登记信息查询结果》复印件等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 6) 估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题。
- 7) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

#### n 未定事项假设

- 1) 本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

#### n 背离事实假设

- 1) 本次评估我们未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、查封、典当、担保、物业管理费、水电费等可能影响其价值的因素限制。

#### n 不相一致假设

- 1) 此价值时点非完成估价对象实地查勘之日，本报告假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

#### n 依据不足假设

- 1) 估价委托人未能提供估价对象《房地产权证》原件，考虑到本次评估目的的需要，估价委托人已经进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的估价对象《不动产（房产）登记信息查询结果》复印件等资料作为产权

资料。

- 2) 由于估价委托人提供的估价对象《不动产（房产）登记信息查询结果》复印件及相关资料未记载估价对象的建筑面积，由于估价对象为车库物业，实际以个为单位，本次评估未考虑建筑面积对估价对象的影响，故以同小区相似物业建筑面积为依据，确定估价对象的建筑面积约为 12.0 平方米。

## 2. 估价中未考虑的因素及其他特别说明

- 1) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。
- 2) 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
- 4) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

## 3. 本报告使用的限制条件

- 1) 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。
- 2) 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
- 3) 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
- 4) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价

报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

- 5) 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 6) 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。
- 7) 本报告中所使用的货币为人民币。





### 三 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托单位：广东省东莞市第一人民法院  
联系庭室：东莞市第一人民法院东城法庭  
联系人：尹达、邓腾飞  
联系电话：0769-22465310、13310802996

#### (二) 房地产估价机构

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司  
单位地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1901、1903、1904  
法定代表人：罗守坤  
东莞分公司地址：东莞市南城街道新城石竹路3号广发金融大厦12楼03单元  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹0200026  
有效期限：2021年04月02日止

#### (三) 估价目的

为确定房地产司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围：

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为刘小华拥有的位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日1号地下车库47号物业，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权。

##### 2. 估价对象权利状况

###### ①房屋所有权

###### 房屋登记情况

房地产名称	房产证号	产权人	建筑面积 (㎡)	房屋用途	占有份额 (%)	登记日期
东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 1 号地下车库 47 号	0200716183	刘小华		车库	-	2014/11/10

备注：以上数据来源于委托方提供的《不动产（房产）登记信息查询结果》复印件等。

## ②他项权利情况

### n 抵押情况

根据委托方提供的资料，至价值时点，未能获知估价对象抵押权设立情况。

### n 查封情况

根据委托方提供的资料，至价值时点，估价对象查封情况详见《不动产（房产）登记信息查询结果》复印件。

根据委托方提供的资料显示，至价值时点，我司估价人员未能发现估价对象是否办理了典权、租赁权、地役权等其他他项权利。

## 【分析结论】

通过以上分析，我们认为估价对象的权属是清晰合法的。

估价对象房屋用途为车库。

## 3. 估价对象实物状况

### 土地基本状况：

根据委托方的《不动产（房产）登记信息查询结果》复印件，结合我司收集该楼盘的土地信息以及估价人员的现场查勘了解，估价对象所在宗地位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让。估价对象所在宗地地势平坦，地块形状较规则，小区东至中信·阳光澳园，南至长泰路，西至泰和商业街，北至嘉荣购物广场。土地开发程度为宗地外六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地内平整，宗地内建有阳光假日住宅小区。

### 建筑物基本状况：

估价对象小区位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日。估价对象为阳光假日 1 号地下车库 47 号，位于地下一层。估价对象其装修情况如下：

车位地面：水泥地；

墙面及天花：乳胶漆。

#### 4. 估价对象区位状况

##### (1) 估价对象的位置状况

- a) 坐落：估价对象位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日 1 号地下车库 47 号。
- b) 方位：估价对象位于东莞市东城区中信东泰花园阳光假日，小区东至中信·阳光澳园，南至长泰路，西至泰和商业街，北至嘉荣购物广场。
- c) 距离：毗邻长泰路、泰和商业街。

##### (2) 估价对象的交通状况

- a) 道路状况：附近有长泰路、泰和商业街等交通主次干道，路况良好，所处位置对外交通便捷。
- b) 估价对象附近有 18 路、46 路、52 路、54 路、9 路、LG1 路等公交线路，公共交通便捷度便捷。
- c) 交通管制情况：区域内无交通管制，出入方便。
- d) 停车方便程度：估价对象所在小区设有专用停车场，停车方便。

##### (3) 估价对象的环境状况

- a) 自然环境：周边环境自然状况一般。
- b) 人文环境：估价对象周边治安状况良好。
- c) 景观：无。

##### (4) 估价对象的外部配套设施情况

- a) 基础设施：给水、排污、排水、供电、通讯、燃气等基础设施齐全。
- b) 公共服务设施：估价对象附近有东莞朝天实验小学、中信凯旋幼儿园、中信商业广场、嘉荣购物广场、火炼树社区卫生服务站、中国建设银行、中国工商银行等，外部配套设施完善。

#### (五) 价值时点

本次估价确定 2019 年 03 月 25 日为本报告的价值时点，此价值时点非完成估价对象实地查勘之日。

#### (六) 价值类型

##### n 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）估价依据

### 1. 国家有关法规、政策文件

n 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修正并公布实施）

n 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过，1995年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议修正并公布实施，2009年8月27日第二次修正）

n 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

n 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行）

n 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人大常委会第三十次会议于2007年10月28日通过，2008年1月1日施行）

n 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院令第248号，1998年7月20日施行）

n 《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）

n 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）

### 2. 技术规程及有关技术文件

n 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

n 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

### 3. 估价委托人提供的有关资料

n 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》  
[（2019）粤1971执2627号]

n 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》  
[ (2019) 粤 1971 执 2627 号]

n 《不动产（房产）登记信息查询结果》复印件

n 委托方提供的其他资料

#### 4. 估价方依据的其他资料

n 房地产估价师实地查勘和市场调查的资料

n 房地产估价师掌握的其他资料

### （八）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，事实求实，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格的原则。

**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

**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的原则。

**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。

**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。

### （九）估价方法

#### 1. 技术路线

根据估价对象的现状及特点，本项目的估价技术思路为：采用比较法和收益法对估价对象在现状产权条件下房地合一价值分别进行评估，最后综合得出本次估价对象的市场价值。

#### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- l 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；
- l 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；
- l 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；
- l 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的估价目的，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格或正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	假设开发法修是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	选用	选用	不选用	不选用

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法 选取理由	估价对象为车位物业，周边同类物业三级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。	估价对象为车位物业，区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法作为本次评估的另一方法。	估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要，不具有重新开发潜力，故不选用假设开发法。	由于估价对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其估价结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值。故不选用成本法评估。

### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评估单价：人民币 140,000 元/个；

市场价值：人民币 140,000 元；

大写金额：人民币壹拾肆万元整。

### （十一）房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
蒋 敏	4420160196		
刘小华	4620070016		

### （十二）实地查勘期

2019 年 04 月 10 日。

### （十三）估价作业日期

2019 年 03 月 25 日至 2019 年 04 月 16 日。

#### (十四) 估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，即使用期限自 2019 年 04 月 16 日至 2020 年 04 月 15 日止。





#### 四 附件

- (一) 房地产评估结果汇总表和房地产评估明细表
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片
- (四) 相关专业帮助及专业意见
- (五) 广东省东莞市第一人民法院委托评估函
- (六) 广东省东莞市第一人民法院执行裁定书
- (七) 不动产（房产）登记信息查询结果复印件
- (八) 房地产估价师证书复印件
- (九) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件



WORLDUNION APPRAISAL



WORLDUNION APPRAISAL