



## 房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2020]010014SF号

估价项目名称：东莞市东城区主山社区大井头新村环  
街104、106号共2栋自建住宅房地产  
市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第三人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王建平(注册证书编号：4420130241)

刘洪(注册证书编号：4420190138)

估价报告出具日期：2020年01月14日



防伪编号：20200103178

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)





# GUOCE INSTITUTION R E P O R T

## 房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2020]010014SF 号

估价项目名称：东莞市东城区主山社区大井头新村环街  
104、106 号共 2 栋自建住宅房地产市场  
价值评估

估价委托人：广东省东莞市第三人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司  
深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

注册房地产估价师：

王建平 注册号：4420130241

刘 洪 注册号：4420190138

估价报告出具日期：2020 年 1 月 14 日

公司地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第 B 座 7 层 706 号房  
电话(Tel):0769-26980823 传真(Fax): 0769-26980821

防伪编码：20200103178

防伪查询请登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)

## 致估价委托人函

广东省东莞市第三人民法院：

承蒙委托，我公司对马小华单独所有的位于东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104、106 号共 2 栋自建住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号房屋建筑面积为 322.30 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为 80.60 平方米，土地用途为住宅；估价对象东莞市东城区主山社区大井头新村环街 106 号房屋建筑面积为 322.50 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为 80.60 平方米，土地用途为住宅。估价目的是为贵院执行案件确定房地产市场价格提供参考依据。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 1 月 9 日的房地产市场价值为 RMB1,950,520 元，大写人民币壹佰玖拾伍万零伍佰贰拾元整。

深圳市国策房地产土地估价有限公司  
二〇二〇年一月十四日

深圳市国策房地产土地估价有限公司  
东莞分公司  
负责人：  
二〇二〇年一月十四日

### 估价结果明细表

序号	估价对象	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
1	东莞市东城区主山社区大井头新村环街104号(房屋)	马小华	322.30	1,200	386,760
2	东莞市东城区主山社区大井头新村环街106号(房屋)	马小华	322.50	1,200	387,000
建筑小计			644.80	—	773,760
序号	估价对象	使用权人	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
3	东莞市东城区主山社区大井头新村环街104号(土地)	马小华	80.60	7,300	588,380
4	东莞市东城区主山社区大井头新村环街106号(土地)	马小华	80.60	7,300	588,380
土地小计			161.20	—	1,176,760
合 计			—	—	1,950,520

特别提示:

- 1、本次估价涉及的房屋建筑面积以估价委托人提供的《宗地图》记载的信息为准;土地使用权面积以估价委托人提供的《国有土地使用证》记载的信息为准;
- 2、本次估价对估价对象进行房地分估。



## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15

(一) 估价对象位置示意图

(二) 估价对象相关照片

(三) 《广东省东莞市第三人民法院委托评估函》〔(2019)粤1973执恢1716号〕复印件

(四) 《广东省东莞市第三人民法院执行裁定书》〔(2018)粤1973执恢161号之一〕复印件

(五) 《国有土地使用证》、《宗地图》复印件

(六) 《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件

(七) 房地产估价机构《营业执照》复印件

(八) 房地产估价机构《备案证书》复印件

(九) 房地产估价师《注册证书》复印件

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师王建平、刘洪已于2020年1月9日对估价对象进行了实地查勘。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件：

#### （一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《国有土地使用证》、《宗地图》、《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的《国有土地使用证》、《宗地图》、《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限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，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋土地使用权面积与《国有土地使用证》、《宗地图》、《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件记载面积大体相当，评估时我们以该查询结果复印件所记载数据为准进行相关说明和测算；估价对象房屋建筑面积与《宗地图》复印件记载建筑面积大体相当，评估时我们以《宗地图》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、依据《广东省东莞市第三人民法院委托评估函》（（2019）粤1973执恢1716号），确定以注册房地产估价师对估价对象的实地查勘完成日为价值时点，即2020年1月9日，本次评估以估价对象于价值时点权益状况与实物状况为前提。

#### （二）未定事项假设

1、估价委托人未提供记载估价对象房屋用途信息的相关资料，根据我司注册房地产估价师实地查勘，设定估价对象房屋用途为住宅。

2、估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查为准，估价对象建成时间约为 2000 年。

### （三）背离事实假设

1、市场价值未包含物业在拍卖、转让过程中应缴纳的相关税费，也未考虑水电费等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。

2、本报告未考虑国家经济政策发生变化、市场供应关系变化和其他不可抗力等因素对估价对象的市场价值的影响。

3、根据估价委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件得知，估价对象均已被东莞市第三人民法院执行局查封，东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封。依据《房地产估价规范》，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价无此项假设。

### （五）依据不足假设

由于估价委托人未能带领我司估价人员进入估价对象东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104、106 号共 2 栋自建住宅的首层室内查勘，本次估价设定估价对象首层均为简装修，即地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；设备设施为水电明设、电话线，若假设情况与实际状况存在差异，则需重新调整评估。

## 二、估价报告使用限制：

（一）本报告只为贵院执行案件确定房地产市场价值提供参考依据，不对其它用途负责。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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。

（三）未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（四）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

（五）当事人如对本报告有异议，请在报告出具五日内向法院申请复议。当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：东莞市第三人民法院  
联系人：李锦政、曾惠恩  
联系电话：89808009、89808006  
联系地址：东莞市第三人民法院清溪法庭

### 二、估价机构

- 1、机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司  
住所：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心十六楼 A、B 房  
备案等级：壹级  
统一社会信用代码：91440300192381740H  
证书编号：粤房估备字壹 0200029  
法定代表人：骆晓红
- 2、单位名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司  
单位地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期  
百安中心第 B 座 7 层 706 号房  
负责人：王建平

### 三、估价目的

估价委托人广东省东莞市第三人民法院为审理、执行案件而委托深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司对估价对象进行评估，估价目的是为贵院执行案件确定房地产市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价范围

本次估价对象范围为马小华单独所有的位于东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104、106 号共 2 栋自建住宅房地产（包括房屋所有权、所占宅基地的土地使用权及房屋内部装修）。

## (二) 估价对象权益状况

### 1、产权状况

(1) 东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号

#### ① 《国有土地使用证》

土地使用权证号	东府国用(1997)第19000221092号	
土地使用权人	马小华	
座落	东莞市东城区主山社区大井头新村环街104号	
地号	1902120700539	
地类(用途)	住宅	
使用权类型	划拨	
使用权面积	80.60 m <sup>2</sup>	
图号	549.25-378.25	
取得价格	——	
终止日期	——	
其中	独用面积	80.60 m <sup>2</sup>
	分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
登记日期	2010年9月20日	

备注：上表信息来源于估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件

#### ② 《宗地图》

权利人	身份证号		土地座落		区号	地号	图号
马小华	441881198104197217		东城区主山大井头新村环街104号		1902	120700539	549.25-378.25
实际用途	251(城镇单一住宅用地)	权属性质	国有土地使用权	使用权类型	划拨	批准用途	25(住宅用地)
宗地总面积(m <sup>2</sup> )	80.60	终止日期	——	土地等级	未定	独自面积(m <sup>2</sup> )	80.60
建筑限高	未定	建筑容积率	4.000	建筑占地面积(m <sup>2</sup> )	80.60	建筑总面积(m <sup>2</sup> )	322.30

备注：上表信息来源于估价委托人提供的《宗地图》复印件

③ 《东莞市土地登记资料查询结果表》

查询编号	20187090000000004406	查询人	东莞市第三人民法院
土地证号或文号	——		
查询结果	东府国用(1997)第19000221092号,土地使用权人为马小华,座落东城区主山社区大井头新村环街104号,使用权面积80.60m <sup>2</sup> ,用途为住宅;未抵押;2016-11-11东莞市第三人民法院执行局查封,2017-02-22东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封。		

备注:上表信息来源于估价委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件

(2) 东莞市东城区主山社区大井头新村环街106号

① 《国有土地使用证》

土地使用权证号	东府国用(1997)第19000222909号	
土地使用权人	马小华	
座落	东莞市东城区主山社区大井头新村环街106号	
地号	1902120700538	
地类(用途)	住宅	
使用权类型	划拨	
使用权面积	80.60 m <sup>2</sup>	
图号	549.25-378.25	
取得价格	——	
终止日期	——	
其中	独用面积	80.60 m <sup>2</sup>
	分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
登记日期	2010年9月20日	

备注:上表信息来源于估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件

② 《宗地图》

权利人	身份证号		土地座落		区号	地号	图号
马小华	441881198104197217		东城区主山大井头新村环街106号		1902	120700538	549.25-378.25
实际用途	251(城镇单一住宅用地)	权属性质	国有土地使用权	使用权类型	划拨	批准用途	25(住宅用地)
宗地总面积(m <sup>2</sup> )	80.60	终止日期	——	土地等级	未定	独自面积(m <sup>2</sup> )	80.60
建筑限高	未定	建筑容积率	4.000	建筑占地面积(m <sup>2</sup> )	80.60	建筑总面积(m <sup>2</sup> )	322.50

备注:上表信息来源于估价委托人提供的《宗地图》复印件

③ 《东莞市土地登记资料查询结果表》

查询编号	2018709000000004406	查询人	东莞市第三人民法院
土地证号或文号	——		
查询结果	东府国用(1997)第19000222909号,土地使用权人为马小华,座落东城区主山社区大井头新村环街106号,使用权面积80.60 m <sup>2</sup> ,用途为住宅;未抵押;2016-11-11东莞市第三人民法院执行局查封,2017-02-22东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封。		

备注:上表信息来源于估价委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件

**2、土地权属状况**

(1) 土地所有权:估价对象的土地所有权属国家所有。

(2) 土地使用权:根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件,可判定估价对象土地使用权人均为马小华。

**3、建筑物权属状况**

根据估价委托人提供的《宗地图》复印件,可判定估价对象建筑物均为马小华单独所有。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

##### (1) 东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号

估价对象		东莞市东城区主山社区大井头新村 环街 104 号首层	东莞市东城区主山社区大井头新村 环街 104 号第 2-4 层
建筑物状况	房屋用途	住宅	
	总层数及评估楼层	总 4 层，评估整栋	
	建筑结构	混合	
	空间布局	平面布局，第 1 层：分隔为 2 间作商铺；第 2 层：4 房 4 厨 4 卫；第 3 层：4 房 4 厨 4 卫；第 4 层：4 房 4 厨 4 卫	
	竣工时间	约 2000 年	
	层高	首层约 3.5 米，其余楼层约 3 米	
	工程质量	结构安全，功能齐全，无重大环境污染，符合国家有关标准与规范	
	朝向	朝西	
	设施设备	水电明设、电话线、专用宽带、消防栓	
装修状况	外墙	方形瓷片	
	内墙	由于估价委托人未能带领我司估价人员进入估价对象首层室内查勘，本次估价设定估价对象首层均为简装修，即地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆。	乳胶漆、踢脚线，楼梯间墙面刷乳胶漆、贴 1 米瓷片墙裙
	天花		乳胶漆
	地面		地砖
	卫生间		地砖地面、墙面贴 1.5 米瓷片墙裙、乳胶漆天花、卫生二洁具
	厨房		地砖地面、墙面贴 1.5 米瓷片墙裙、乳胶漆天花、贴瓷片水泥灶台
	门窗		卷闸门、铁防盗门、铁门、塑钢窗
维护及成新率	维护及保养状况一般，约六五成新		
其它	估价对象两栋建筑物共用一个楼梯通道，整体使用，现状为空置，已被东莞市第三人民法院执行局查封，东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封		

备注：上述表格信息来源于我司工作人员与东莞市第三人民法院经办人实地查勘得出。

## (2) 东莞市东城区主山社区大井头新村环街 106 号

估价对象		东莞市东城区主山社区大井头新村 环街 106 号首层	东莞市东城区主山社区大井头新村 环街 106 号第 2-4 层
建筑物状况	房屋用途	住宅	
	总层数及评估楼层	总 4 层, 评估整栋	
	建筑结构	混合	
	空间布局	平面布局, 第 1 层: 分隔为 2 间作商铺; 第 2 层: 4 房 4 厨 4 卫; 第 3 层: 4 房 4 厨 4 卫; 第 4 层: 4 房 4 厨 4 卫	
	竣工时间	约 2000 年	
	层高	约 3 米	
	工程质量	结构安全, 功能齐全, 无重大环境污染, 符合国家有关标准与规范	
	朝向	朝西	
	设施设备	水电明设、电话线、专用宽带、消防栓	
装修状况	外墙	方形瓷片	
	内墙	由于估价委托人未能带领我司估价人员进入估价对象首层室内查勘, 本次估价设定估价对象首层均为简装修, 即地面为地砖, 内墙为乳胶漆, 天花为乳胶漆。	乳胶漆、踢脚线, 楼梯间墙面刷乳胶漆、贴 1 米瓷片墙裙
	天花		乳胶漆
	地面		地砖
	卫生间		地砖地面、墙面贴 1.5 米瓷片墙裙、乳胶漆天花、卫生二洁具
	厨房		地砖地面、墙面贴 1.5 米瓷片墙裙、乳胶漆天花、贴瓷片水泥灶台
	门窗		卷闸门、铁防盗门、铁门、塑钢窗
维护及成新率	维护及保养状况一般, 约六五成新		
其它	估价对象现状为空置, 已被东莞市第三人民法院执行局查封, 东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封		

备注: 上述表格信息来源于我司工作人员与东莞市第三人民法院经办人实地查勘得出。

## 2、土地实物状况

估价对象	东莞市东城区主山社区大井头新村环街104号	东莞市东城区主山社区大井头新村环街106号	
土地实物状况描述	面积 (m <sup>2</sup> )	86.10	86.10
	四至	东至空地、南至民宅、西至大井头新村环街、北至大井头新村环街106号民宅	东至民宅、南至大井头新村环街104号民宅、西至大井头新村环街、北至民宅
	用途	住宅	住宅
	使用期限	国有划拨土地无使用年限限制	国有划拨土地无使用年限限制
	形状	规则四边形	规则四边形
	水文	城市供水和工农业用水以地表水为主，地下水水环境受污染。	
	地质地势	东莞位于罗浮山断裂带南部，博罗大断裂南西部。估价对象地势低平。	
	土壤地基	地基承载力及稳定性较好，地质条件较好	
	规划条件	——	
	基础设施完备程度	通路、供水、排水、通电、通讯	通路、供水、排水、通电、通讯
	开发程度	宗地内外已达“五通”，宗地内土地平整，地上已建有一栋在用建筑物	宗地内外已达“五通”，宗地内土地平整，地上已建有一栋在用建筑物
	周围环境及景观	周边多为私宅，居住氛围一般；无特殊景观	
公共服务设施	周边有中国农业银行、世纪华联连锁超市、大井头步行街、东城中心小学、东城实验中学、东城主山卫生站等配套设施，公共设施较完善		

## 五、价值时点

依据《广东省东莞市第三人民法院委托评估函》（（2019）粤1973执恢1716号），本次估价以注册房地产估价师对估价对象的实地查勘完成日作为价值时点，即2020年1月9日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次评估的价值类型：估价对象的房地产市场价格。

### （二）价值定义

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

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利

害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### （二）合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法处分为前提进行。

#### （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### （四）替代原则

是指估价不得明显偏距类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

#### （五）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

### （一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《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）

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，2003年1月1日起施行，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）

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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行）

7、《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〔2006〕16号，2006年11月20日起施行）

8、《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）

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2019年1月3日起施行）



行)

### (二) 估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》

### (三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《广东省东莞市第三人民法院委托评估函》〔(2019)粤 1973 执恢 1716 号〕复印件
- 2、《广东省东莞市第三人民法院执行裁定书》〔(2018)粤 1973 执恢 161 号之一〕复印件
- 3、《国有土地使用证》、《宗地图》复印件
- 4、《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件

### (四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地勘察获得的估价对象实况资料
- 2、东莞市房地产市场租售价格调查及有关信息
- 3、住房城乡建设部财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标〔2013〕44号）

## 九、估价方法

根据估价对象的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选用成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

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和折旧，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。

运用成本法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

成本价值=土地取得成本+房屋建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-房屋折旧

#### 1、土地部分：收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价值的方法。

运用收益还原法求取估价对象的土地价值，基本公式如下：

$$P = \frac{a}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P—土地收益价值

a—土地纯收益（或地租），每年不变

$r$ —土地还原率，固定且大于零       $n$ —未来土地收益年期

## 2、房屋部分：成本法

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和折旧，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。

运用成本法求取估价对象的房屋价值，基本公式如下：

成本价值=房屋建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-房屋折旧



## 十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 1 月 9 日的房地产市场价值为 RMB1,950,520 元，大写人民币壹佰玖拾伍万零伍佰贰拾元整。

估价结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	
	成本法	
东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号（房屋）	总价（元）	386,760
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1,200
东莞市东城区主山社区大井头新村环街 106 号（房屋）	总价（元）	387,000
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1,200
东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号（土地）	总价（元）	588,380
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7,300
东莞市东城区主山社区大井头新村环街 106 号（土地）	总价（元）	588,380
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7,300
汇总评估价值	总值（元）	1,950,520
	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	—

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师	签名日期
王建平	4420130241	 王建平 王建平:4420130241	2020.1.14
刘洪	4420190138	 刘洪 刘洪:4420190138	2020.1.14

### 十二、实地查勘期

二〇二〇年一月九日

### 十三、估价作业期

二〇一九年十二月三日至二〇二〇年一月十四日

## 附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《广东省东莞市第三人民法院委托评估函》〔(2019)粤1973执恢1716号〕复印件
- (四) 《广东省东莞市第三人民法院执行裁定书》〔(2018)粤1973执恢161号之一〕复印件
- (五) 《国有土地使用证》、《宗地图》复印件
- (六) 《东莞市土地登记资料查询结果表》复印件
- (七) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (八) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (九) 房地产估价师《注册证书》复印件

### 不动产竞价标的调查情况表（一）

标的名称	东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号	
权证情况	房产证号	——
	房屋所有权证	无
	土地使用权证	东府国用（1997）第 19000221092 号
标的所有人	马小华	
标的现状	用途	住宅
	土地性质	国有划拨
	土地用途	住宅
	使用情况	空置
	钥 匙	有
权利限制情况	1、已被东莞市第三人民法院执行局查封，东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封。	
标的物介绍	建筑总面积	322.30 m <sup>2</sup>
	土地使用权（自用）面积	80.60 m <sup>2</sup>
	土地使用权登记日期	2010 年 9 月 20 日
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价（土地使用权价值）	975,140 元（其中土地价值：588,380 元）
	其他费用情况	未查询到

## 不动产竞价标的调查情况表（二）

标的名称	东莞市东城区主山社区大井头新村环街 106 号	
权证情况	房产证号	—
	房屋所有权证	无
	土地使用权证	东府国用（1997）第 19000222909 号
标的所有人	马小华	
标的现状	用途	住宅
	土地性质	国有划拨
	土地用途	住宅
	使用情况	空置
	钥 匙	有
权利限制情况	1、已被东莞市第三人民法院执行局查封，东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封。	
标的物介绍	建筑总面积	322.50 m <sup>2</sup>
	土地使用权（自用）面积	80.60 m <sup>2</sup>
	土地使用权登记日期	2010 年 9 月 20 日
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价（土地使用权价值）	975,380 元（其中土地价值：588,380 元）
	其他费用情况	未查询到



## 估价对象相关照片（一）

地址：东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号自建住宅



外观



首层门面



第二层卧室



第二层厨房



第二层卫生间



第三层卧室



第三层厨房



第四层卧室



## 估价对象相关照片（二）

地址：东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104 号自建住宅



第四层卧室



第四层厨房

## 估价对象相关照片（一）

地址：东莞市东城区主山社区大井头新村环街 106 号自建住宅



外观



门牌号



首层门面



首层门面



第二层卧室



第二层厨房



第二层卫生间



第三层卧室

## 估价对象相关照片（二）

地址：东莞市东城区主山社区大井头新村环街 106 号自建住宅



第三层卧室



第三层厨房



第三层卫生间



第四层卧室



第四层厨房



周边状况



周边道路



周边道路

# 广东省东莞市第三人民法院

## 委托评估函

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

(2019)粤 1973 执恢 1716 号

本院依法执行的(2016)粤 19 民终 4443 号已经发生法律效力,现拟拍卖被执行人马小华的财产。根据最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》的有关规定,现委托你单位对下列涉案的财产进行评估:

**评估的标的物名称:**

被执行人马小华位于东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104、106 号的土地使用权及地上建筑物。

**地点:** 东莞市东城区主山社区大井头新村环街 104、106 号

**评估的目的:** 拍卖

**基准日:** 现场评估看样日

**提交评估报告期限:** 十五个工作日

**要求:** 评估报告书的电子版及标的物照片刻录成光盘与评估报告书一起邮寄至承办庭室。如未按时提交报告的,应在期限届满前三日内,书面向承办庭说明原因并报请承办庭批准。

**附:** 评估拍卖呈批表、执行裁定书、生效判决书各一份

**联系庭室:** 东莞市第三人民法院清溪法庭。

**联系人:** 李锦政、曾惠恩

**联系电话:** 89808009、89808006



注: 1、本委托函正本一式三份, 审管办、清溪法庭、评估公司各存一份。2、请评估公司在收到本委托评估函之日起三天内与承办人联系, 约定评估时间。3、评估报告电子版请刻录为光盘随书面评估报告一并

# 广东省东莞市第三人民法院

## 执行裁定书

(2018)粤1973执恢161号之一

申请执行人：张国庆，女，汉族，1983年8月17日出生，住湖北省石首市东升镇两湖村3组34号，公民身份号码为421081198308174300。

被执行人：马小华，男，汉族，1981年4月19日出生，住广东省东莞市塘厦镇三正休闲购物城正雅阁505号，公民身份号码为441881198104197217。

### 执行申请

一、执行依据：(2016)粤1973民初11898号民事判决书

二、立案执行日期：2018年1月18日

三、执行内容：被执行人向申请执行人支付650000元以及延迟履行利息，返还案涉诉讼费4622元。

### 执行情况

经查明，被执行人名下有下列财产，本院依法作出如下处理：

执行中，本案依法查封了被执行人马小华名下位于广东省

东莞市东城区主山社区大井头新村横街 104、106 号的土地使用权【土地使用权证号为东府国用（1997）19000222909 号、东府国用（1997）19000221092 号】及其地上建筑物，但案外人马小平、陈雪蓉以其两人占有上述土地使用权及其地上建筑物的共有份额为由向本院提出案外人执行异议，申请中止对上述土地使用权及地上建筑物的查封及拍卖。该异议正在审理过程中，故上述土地使用权及地上建筑物暂无法通过司法拍卖变现处理。

另经本院向工商行政管理总局、公安局车辆查询、广东省国土资源厅、东莞市国土资源管理局、东莞市房产管理局、证券部门、各互联网银行以及全国多家银行查询，未发现被执行人有可供执行的财产，而申请执行人张国庆亦未向本院提供被执行人马小华其他可供执行财产的线索，且同意本院对终结本案的本次执行程序。

### **裁定结果**

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款第十一项的规定，裁定如下：

终结本次执行程序。

申请执行人享有要求被执行人继续履行及依法向人民法院申请恢复执行的权利，被执行人负有继续向申请执行人履行债务的义务。

本裁定送达后立即生效。

(本页无正文)

审 判 长        李能耀  
审 判 员        袁锐锋  
审 判 员        李锦政



二〇

本件与原本核对无异

书 记 员        曾惠恩

广东省东莞第三区人民法院

查封清单



马小华

NºA0009099

根据我院(2018)粤1973执恢/61号民事裁定书, 查封(扣押)你(单位)下列表的财物, 等候我院处理。

编号	财产名称	特征规格	数量
01	查封马小华名下位于东莞市东城街道主山社区大井头新村环街104号, 产权证号为(1997)190021092的国有土地使用权及其地上建筑物, 查封期限为2018年10月20日至2020年10月20日。		
02	查封马小华名下位于东莞市东城街道主山社区大井头新村环街104号, 产权证号为(1997)190021092的国有土地使用权及其地上建筑物, 查封期限为2018年10月20日至2020年10月20日。		

第 一 附 录

封存地点: 东莞市东城街道主山社区大井头新村环街104号 (家属):

封存日期: 2018年10月20日 在场人: 曾良恩

保管单位及负责人: 东莞市东城街道主山社区居委会

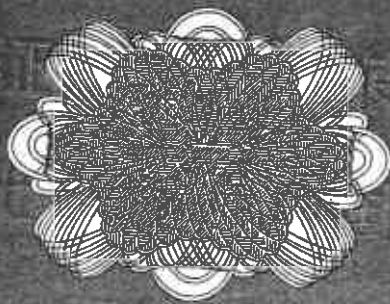
法院经办执行人员: 李锦波 书记员: 曾良恩



东府国用(1997)第 19000221092 号

土地使用权人	马小华		
座落	东莞市东城区主山社区大井头新村环街104号		
地号	1902120700539	图号	549-25-37B-25
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	捌拾点陆 M <sup>2</sup>	分摊面积	捌拾点零 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



东莞

2010

年 月 日

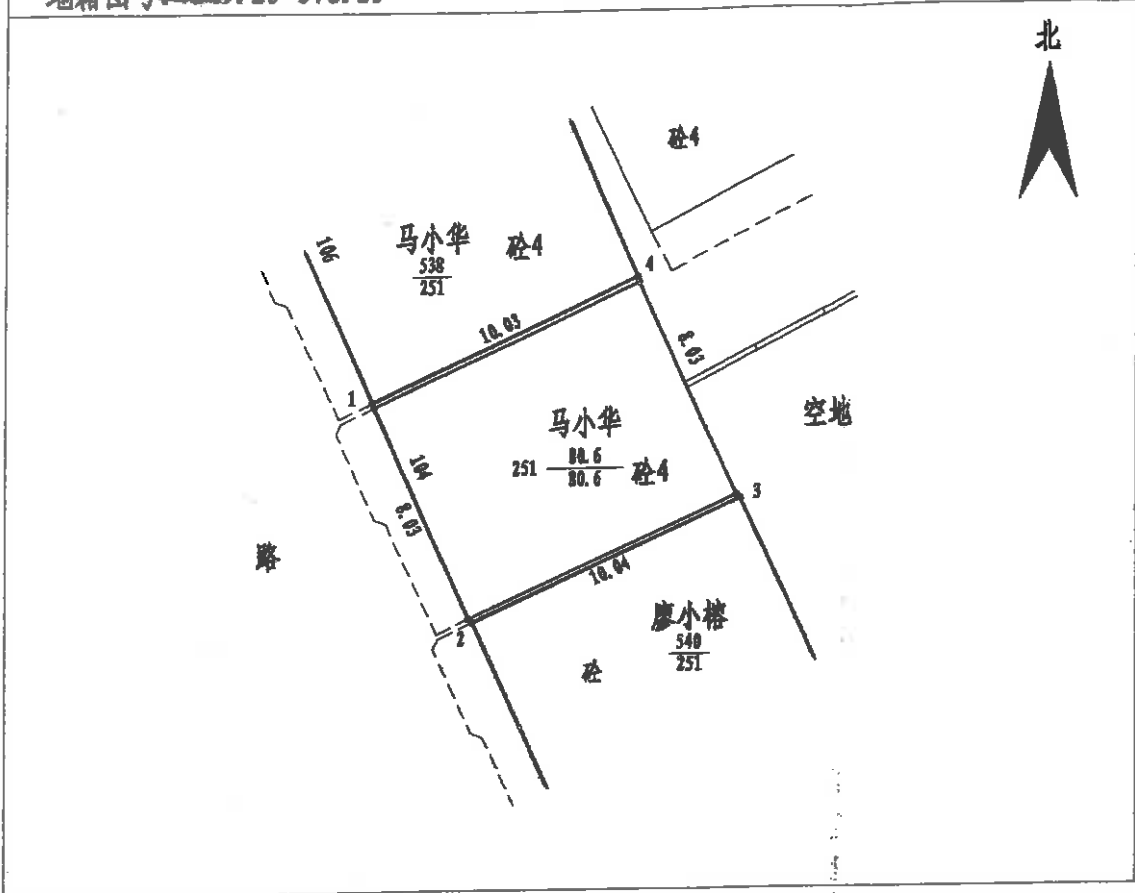


# 宗地图

单位: m, m<sup>2</sup>

宗地编号: 120700539  
地籍图号: 549.25-378.25

权利人: 马小华



区号: 1902	地号: 120700539	图号: 549.25-378.25			
权利人: 马小华		电话: 13500090898			
身份证号: 441881198104197217		实际用途: 251(城镇单一住宅用地)			
土地座落: 东城区主山大井头新村环街104号		批准用途: 25(住宅用地)			
权属性质: 国有土地使用权	使用权类型: 划拨	土地等级: 未定			
宗地总面积: 80.6 m <sup>2</sup>	终止日期: 空白	申报地价: 空白			
独自面积: 80.6 m <sup>2</sup>	东至: 块地(空地)	建筑限高: 未定			
总面积: 0.0 m <sup>2</sup>	南至: 0.17米巷, 廖小榕	建筑容积率: 4.000			
分摊面积: 0.0 m <sup>2</sup>	西至: 路	建筑总面积: 322.3 m <sup>2</sup>			
建筑占地面积: 80.6 m <sup>2</sup>	北至: 0.18米巷, 马小华				
点号	x坐标	y坐标	点号	x坐标	y坐标
1	549382.642	378396.081	3	549379.471	378408.510
2	549375.316	378399.371	4	549386.792	378405.209

绘图日期: 2010.07.19  
审核日期: 2010.07.20

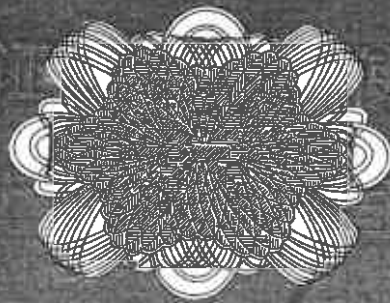
比例尺 1:260

绘图员: 李斌  
审核员: 李国标

东府国用(1997)第 19000222909 号

土地使用权人	马小华		
地 址	东莞市东城区主山社区大井头新村环街108号		
地 号	1902120700538	图 号	549-25-378-25
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	捌拾点陆 M <sup>2</sup>	分摊面积	捌拾点陆 M <sup>2</sup>
		合地面积	零点点零 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



东莞市人民政府

2010 年 10 月 20 日

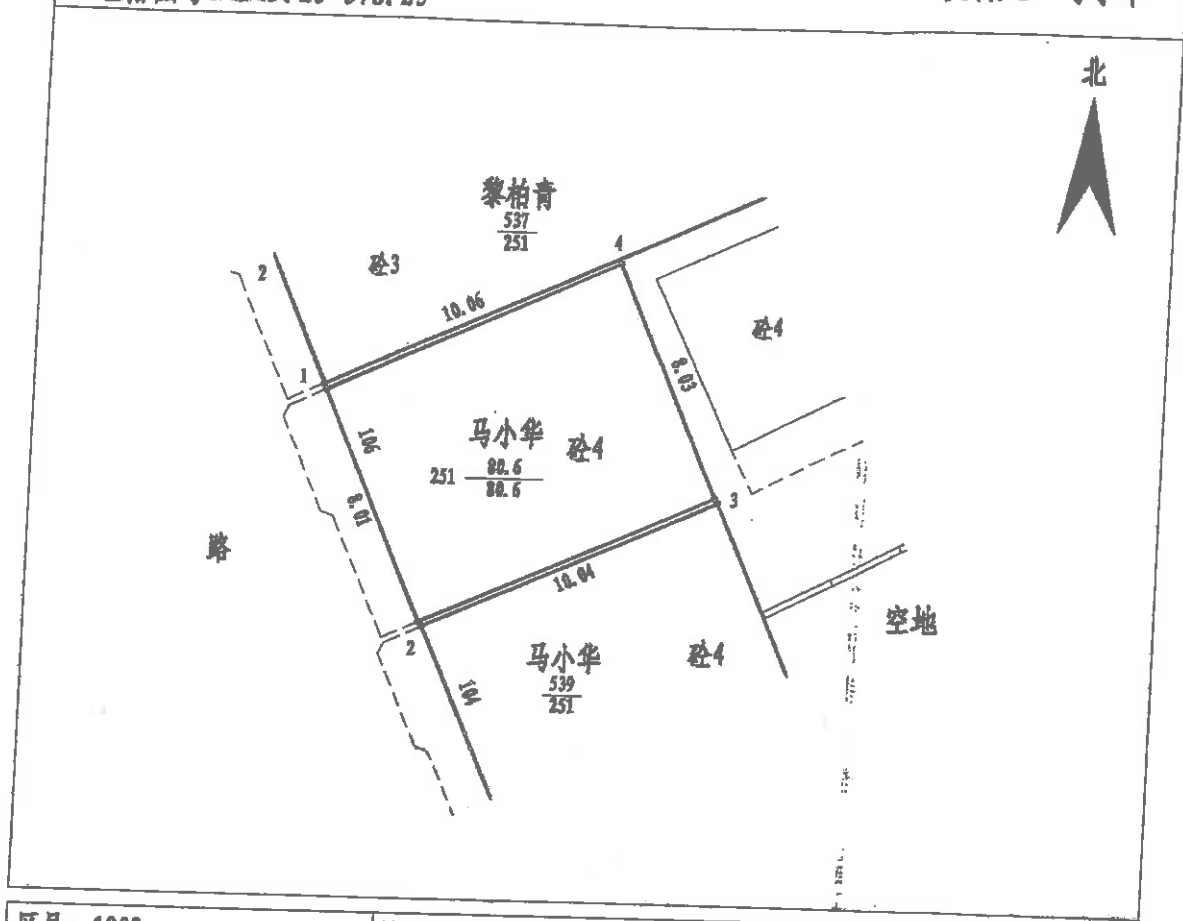


宗 地 图

单位: m<sup>2</sup>

宗地编号: 120700538  
地籍图号: 549.25-378.25

权利人: 马小华



区号: 1902	地号: 120700538	图号: 549.25-378.25			
权利人: 马小华					
身份证号: 441881198104197217		电话: 13500090898			
土地座落: 东城区主山大井头新村环街106号		实际用途: 251 (城镇单一住宅用地)			
权属性质: 国有土地使用权	使用权类型: 划拨	批准用途: 25 (住宅用地)			
宗地总面积: 80.6 m <sup>2</sup>	终止日期: 空白	土地等级: 未定			
独自面积: 80.6 m <sup>2</sup>	东至: 0.80-1.03米巷, 块地(民宅)	申报地价: 空白			
其中共用	总面积: 0.0 m <sup>2</sup>	建筑限高: 未定			
	分摊面积: 0.0 m <sup>2</sup>	建筑容积率: 4.000			
建筑占地面积: 80.6 m <sup>2</sup>	南至: 0.17米巷, 马小华	建筑总面积: 322.5 m <sup>2</sup>			
	西至: 路				
	北至: 0.20米巷, 黎柏青				
点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	549390.092	378392.688	3	549386.955	378405.131
2	549382.796	378395.991	4	549394.281	378401.837

绘图日期: 2010.07.19  
审核日期: 2010.07.20

比例尺 1:240

绘图员: 李斌  
审核员: 李国标



20187090000000004406

# 东莞市土地登记资料查询结果表

查询编号	20187090000000004406	查询人	东莞市第三人民法院
土地证号或文号			
	<p>东府国用(1997)第19000222909号,土地使用权人为马小华,座落东城区圭山社区大井头新村环街106号,使用权面积80.60m<sup>2</sup>,用途为住宅;未抵押;2016-11-11东莞市第三人民法院执行局查封;2017-02-22东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封。</p> <p>东府国用(1997)第19000221092号,土地使用权人为马小华,座落东城区圭山社区大井头新村环街104号,使用权面积80.60m<sup>2</sup>,用途为住宅;未抵押;2016-11-11东莞市第三人民法院执行局查封;2017-02-22东莞市第三人民法院清溪法庭轮候查封。</p>		



# 营业执照

统一社会信用代码 91440300192381740H

**名称** 深圳市国策房地产土地估价有限公司

**主体类型** 有限责任公司

**住所** 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

**法定代表人** 骆晓红

**成立日期** 1995年09月29日

### 重要提示

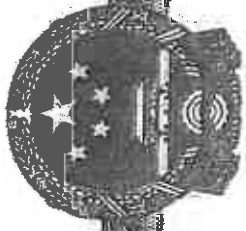
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 12 月 02 日



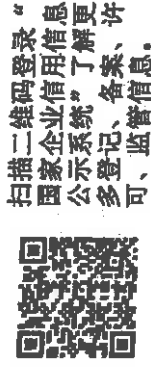


# 营业执照

统一社会信用代码  
91441900699700288N

(副本)

(副本号:1-1)



扫描二维码登录“  
国家企业信用信息公示系  
统”了解更多登记、备  
案、许可、监管信息。

名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

成立日期 2009年12月25日

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限 长期

负责人 王建平

经营场所

东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房

经营范围 从事房地产经纪、代理、咨询和房地产评估,土地评估业务;土地信息咨询,经济信息咨询,计算机软件技术开发及销售;办公自动化产品销售及方案设计与技术咨询,投资信息咨询,企业管理咨询,从事各类单项资产评估,企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2019年4月1日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司  
法定代表人：骆晓红  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房  
统一社会信用代码：91440300192381740H  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹0200029  
有效期限：2021年05月14日止



发证日期：2021年05月15日



# 广东省住房和城乡建设厅

## 房地产估价机构分支机构

### 备案登记

**名称：**深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

**负责人：**王建平

**经营场所：**东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房

**有效期限：**2021年5月14日

**备案编号：**201948



**抄报：**住房和城乡建设部房地产市场监管司

**抄送：**东莞市住房和城乡建设局

# 广东省住房和城乡建设厅

## 广东省住房和城乡建设厅关于同意房地产 估价机构分支机构备案登记的函

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司：

根据《房地产估价机构管理办法》有关规定，经审核，  
同意你公司办理备案登记相关手续。

附件：房地产估价机构分支机构备案登记



公开方式：依申请公开

抄送：住房和城乡建设部房地产市场监管司，东莞市住房和城乡建设局。

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of "Registered Real Estate Appraiser" to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00190666

姓名 / Full name

王建平

性别 / Sex

男



身份证号码 / ID No.

360681198507101011

注册号 / Registration No.

4420130241

执业机构 / Employer

深圳市国展房地产土地估价有限公司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-09

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00189708

姓名 / Full name

刘洪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

43028119900824772X

注册号 / Registration No.

4420190138

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-07-15

持证人签名 / Bearer's signature

刘洪

