

# Real estate appraisal report

东莞市望牛墩镇上合村中下坊  
五巷 47 号一栋自建房  
房地产估价报告

报告编号：世联估字 DG[2021]H(2) 030001 号



2021 年 03 月 01 日

WORLDUNION APPRAISAL



WORLDUNION APPRAISAL



世联评估

# 房地产估价报告

估价项目名称：东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷 47 号一栋自建房市场价值评估

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

注册房地产估价师：蒋 敏（注册号：4420160196）

范春艳（注册号：4420170164）

估价报告出具日期：2021 年 03 月 01 日

估价报告编号：世联估字 DG[2021]H(2)030001 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，我们对被执行人梁志武所涉及的位于东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷 47 号一栋自建房市场价值进行评估。估价对象是：**建筑面积为 81.10 平方米的房屋所有权及其土地面积为 43.00 平方米住宅用地的土地使用权**，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：2021 年 01 月 20 日。

经过市场调查和实地勘查，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《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**成本法、基准地价系数修正法**进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足假设和限制条件下的市场价值为人民币 **270,790 元**，大写金额人民币**贰拾柒万零柒佰玖拾元整**。

估价结果明细表

物业名称	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷 47 号一栋自建房	梁志武	81.10	-	900	72,990
		-	43.00	4,600	197,800
合计	-	81.10	43.00	-	270,790

备注：1、本估价报告自 2021 年 03 月 01 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：

二〇二一年三月一日

## 目 录

一 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 .....	8
(六) 价值定义 .....	8
(七) 估价依据 .....	8
(八) 估价原则 .....	9
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师或评估专业人员.....	12
(十二) 实地勘查期 .....	12
(十三) 估价作业日期.....	12
(十四) 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建筑物、土地评估明细表	
(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》复印件	
(六) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》复印件	
(七) 《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》复印件	
(八) 《不动产登记信息查询结果》复印件	
(九) 《宗地图》复印件	
(十) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
(十一) 注册房地产估价师注册证书复印件	

## 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. 参与估价的注册房地产估价师或评估专业人员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》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. 我司注册房地产估价师或评估专业人员已对本报告中的估价对象进行了实地勘查，但仅限于其外观和使用状况。评估专业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。

## 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：

#### ■ 一般假设

- 1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- 2) 领勘人指认的物业位置与《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》《不动产登记信息查询结果》《宗地图》复印件所述物业位置一致，界址清晰。
- 3) 估价对象合法、持续使用。
- 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。
- 5) 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。
- 6) 本次评估估价对象之土地使用权面积、建筑面积参照估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》《宗地图》复印件等相关资料所记载数据为准，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 7) 注册房地产估价师或评估专业人员勘查了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关专业机构进行鉴定及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。
- 8) 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。
- 9) 估价委托人未能提供估价对象《房地产权证》《集体土地使用证》原件及复印件，考虑到本次评估目的的需要，注册房地产估价师或评估专业人员已经进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于注册房地产估价师或评估专业人员工作能力范围，本次评估以《宗地图》《不动产登记信息查询结果》复印件记载数据作为权属来源依据。

#### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 不相一致假设

- 1) 本报告的价值时点为 2021 年 01 月 20 日，而注册房地产估价师或评估专业人员完成实地勘查日期为 2021 年 02 月 04 日，故本报告假设估价对象在价值时点的状况与在完成勘查之日的状况一致。
- 2) 根据注册房地产估价师或评估专业人员现场勘查，估价对象目前实际门牌号为望牛中下坊村五巷 47；根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》《不动产登记信息查询结果》《宗地图》显示，估价对象坐落为东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷 47 号；本次评估确定实地勘查地址与估价委托人提供登记地址一致为前提，提请报告使用者注意。

### ■ 依据不足假设

- 1) 根据估价委托人提供的资料，注册房地产估价师或评估专业人员进行了相关的尽职调查，仍未能获取建筑物结构相关材料，限于注册房地产估价师或评估专业人员工作能力范围，本次评估假设估价对象建筑结构为混合，并以此依据进行评估测算。

## 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) 我们评估的公开市场价值中未扣除转让税费及拍卖等相关手续费。
- 3) 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，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
- 4) 根据《土地管理法》第六十二条显示，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准，提请

报告使用者了解相关法律法规及当地相关政策。

### 3. 本报告使用的限制条件:

- 1) 本报告结果仅供估价委托人在本报告目的下使用，不得做其他用途。
- 2) 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，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。
- 3) 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，估价机构及评估专业人员不承担相应的责任。
- 4) 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。
- 5) 本报告有效期为一年（自本报告出具之日起计算）。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
- 6) 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

估价委托人：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南城法庭

联系人：林子聪、张倩宇

联系电话：(0769) 23198755、18038319965

#### (二) 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资料，纳入评估范围的房地产为被执行人梁志武所涉及的位于东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷47号一栋自建房，土地面积为43.00平方米，建筑面积为81.10平方米，包括房屋及其土地使用权。

##### 2. 估价对象权利状况

###### (1) 土地登记情况

土地坐落

东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷47号

权属证明号码	东府集用字（1989）第 1900080310788 号
权利人	梁志武
共有情况	单独所有
不动产单元号（地号）	441908003004JC00274W00000000
权利类型	宅基地使用权
权利性质	批准拨用
面积（m <sup>2</sup> ）	43.00
用途	-
登记日期	2014-06-25
备注	以上信息来自于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》记载。

## (2) 房产登记情况

物业名称	房地坐落/名称	房产权证号	查询对象	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	用途	权利性质	共有情况
一幢自建房	东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷 47 号	-	梁志武	81.10	住宅	自建房	单独所有

备注：以上数据来源于《宗地图》复印件等相关资料所记载。

## (3) 他项权利情况

### ■ 查封情况

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象未存在查封情况。

### ■ 抵押情况

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象未办理抵押登记。

### ■ 租赁情况

根据评估专业人员现场勘查得知，估价对象使用现状为自用。

根据估价委托人提供的资料显示，至价值时点，我司评估专业人员未能发现估价对象是否办理典权、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。

估价对象房产及土地使用权归梁志武所有，不考虑权属争议可能的影响。

## 3. 估价对象实物状况

### 土地状况

根据《不动产登记信息查询结果》《宗地图》等相关资料记载以及评估专业人员现场勘查了解，估价对象位于东莞市望牛墩镇上合村中下坊五巷 47

号，土地面积为 43.00 平方米。估价对象土地形状规则，宗地地势平坦，土地开发程度为宗地外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及场地平整，目前宗地内已建成 1 栋自建房，混合结构，总楼层为 2 层。

### 建筑物状况

根据《不动产登记信息查询结果》《宗地图》记载，结合评估专业人员现场实际勘查了解，估价对象房屋建筑面积为 81.10 平方米，建筑结构为混合结构，建筑层数为 2 层，层高均约 3 米，结构成新率约为 70%，朝东北向，共 2 厅 2 房 2 卫。估价对象使用状况为自用。估价对象装修状况如下：

外墙：石灰砂浆；

天花：厅：乳胶漆，房：乳胶漆；

内墙：厅：乳胶漆、瓷片墙裙，房：乳胶漆；

地面：厅：地砖，房：地砖；

厨房：地面地砖，墙面瓷片到顶，天花乳胶漆，石材镶面灶台；

卫生间：地面地砖，墙面瓷片到顶，天花乳胶漆，坐厕、普通洗面盆；

门窗：入户门为不锈钢拉闸门，内门为实木门；窗为铝合金窗；

设备设施：电话接口、有限电视接口、专用宽带等。

## 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望牛墩镇上合村中下坊五巷 47 号。
- b) 朝向：朝东北向。

### (2) 估价对象的交通状况

- a) 道路状况：估价对象附近有北环路、龙泉路等交通干道，路况较好，所处位置对外交通较便利。
- b) 公共交通：估价对象附近有 607 路、612 路等多条公交车辆往返经过，公共交通便捷度较高。
- c) 交通管制情况：区域内无交通管制，出入较方便。
- d) 停车方便程度：估价对象周边无固定车位停放处，停车方便度较不方便。

### (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：估价对象周边人文环境一般。

c) 景观：无特殊景观。

#### (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、通讯等基础设施齐全。

b) 公共服务设施：估价对象附近有望角中坊篮球场、聚龙江综合市场、望牛墩中学、东莞育林学校、东莞市望牛墩医院等公共配套设施，外部配套设施较完善。

### (五) 价值时点

依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》及向估价委托人确认，本次估价确定 2021 年 01 月 20 日为本报告的价值时点，此价值时点非完成估价对象实地勘查之日。

### (六) 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) 估价依据

#### ➢ 国家有关法规、政策文件：

■ 《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，2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

■ 《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，2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

■ 《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，主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）

- 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号, 2008 年 1 月 1 日施行, 2019 年 4 月 23 日第二次修正)
- 《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)
- 《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, 2020 年 11 月 29 日修正)
- 《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)
- 《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)
- **技术规程及有关技术文件:**
  - 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015 年 12 月 1 日实施)
  - 《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起施行)
- **估价委托人提供的有关资料:**
  - 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》  
[ (2020) 粤 1971 执 24540 号]
  - 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》  
[ (2020) 粤 1971 执 24540 号]
  - 《广东省东莞市第一人民法院查封(扣押)财产清单》
  - 《不动产登记信息查询结果》复印件
  - 《宗地图》复印件
  - 估价委托人提供的其他资料
- **估价方依据的其他资料**
  - 注册房地产估价师或评估专业人员实地勘查和市场调查的资料
  - 注册房地产估价师或评估专业人员掌握的其他资料

## (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：先采用成本法求取估价对象地上建筑物的市场价值，然后再采用基准地价系数修正法对估价对象土地的市场价值进行评估。

### 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。

- 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；
- 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；  
报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。  
直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。
- 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；
- 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。

评估专业人员通过实地勘查，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，结合本报告的评估目的，选取成本法、基准地价系数修正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	基准地价系数修正法	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作为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。	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求得估价对象在评估基准日价格的方法。	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	不选用	不选用	不选用	选用	选用
估价方法选取理由	估价对象为自建房，周边同类物业成交较不活跃，在市场上较少可供参照的可比实例，故不选用比较法测算估价对象的市场价值。	估价对象为自建房，类似物业租金水平不易合理的估算，另外难以对房地租金收益进行剥离，故本次评估不选用收益法进行评估。	估价对象为已建成物业，物业处于使用状态中，如需增加容积率审批文件较难取得，故估价对象无重新建设必要，故不选用假设开发法。	东莞市 2018 年公布最新基准地价，估价期日为 2016 年 09 月 01 日，此基准地价虽然为政府指导价，但在一定程度上能反映地价水平，另外评估专业人员能够收集到东莞市基准地价修正体系，同时考虑国有基准地价对集体宅基地价值存在一定的参考意义，故本次评估选用基准地价系数修正法求取估价对	由于估价对象所处区域类似自建房物业较多，且类似物业的建筑物重置成本较易获取，故选取成本法测算估价对象的市场价值。

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	基准地价系数修正法	成本法
				象土地价值。	

## （十）估价结果

评估专业人员根据估价目的，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：详见附件《建筑物评估明细表》《土地评估明细表》；

市 场 价 值：人民币 270,790 元；

大 写 金 额：人民币贰拾柒万零柒佰玖拾元整。

## （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名 (盖 章)	签名日期
----	-----	-----------	------

蒋 敏	4420160196		
-----	------------	--	--

范春艳	4420170164		
-----	------------	--	--

## （十二）实地勘查期

2021 年 02 月 04 日至 2021 年 02 月 04 日止。

## （十三）估价作业日期

2021 年 01 月 20 日至 2021 年 03 月 01 日止。

## （十四）估价报告使用期限

本报告自 2021 年 03 月 01 日起壹年内有效，即使用期限自 2021 年 03 月 01 日至 2022 年 02 月 28 日止。



## 四 附件

- (一) 房地产评估结果汇总表和建筑物、土地评估明细表
- (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》复印件
- (六) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》复印件
- (七) 《广东省东莞市第一人民法院查封（扣押）财产清单》复印件
- (八) 《不动产登记信息查询结果》复印件
- (九) 《宗地图》复印件
- (十) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- (十一) 注册房地产估价师注册证书复印件

