

# 房地产估价报告

项目名称：卢耀辉位于东莞市东坑镇东安路 153 号的住宅楼

房地产市场价格评估

报告编号：广之信评报（2021）03-008 号

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：广东广之信资产土地房地产评估有限公司

中国注册房地产估价师：张华勇（注册号：4420200228）

王劲松（注册号：4320000023）

估价报告出具日期：2021 年 3 月 23 日

## 致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据，对卢耀辉位于东莞市东坑镇东安路153号的住宅楼房地产市场价格进行了评估，估价对象房屋建筑面积为2555.86平方米，土地面积为377.52平方米，详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，建筑物采用成本法、土地使用权采用公示地价系数修正法和收益法进行测算，确定估价对象在价值时点2021年3月2日的估价结果为：人民币5,238,247元，大写：伍佰贰拾叁万捌仟贰佰肆拾柒圆整，详见下表：

| 物业名称          |     | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元)  |
|---------------|-----|----------------------|--------------------------|-----------|
| 东莞市东坑镇东安路153号 | 建筑物 | 2555.86              | 890                      | 2,274,715 |
|               | 土地  | 377.52               | 7850                     | 2,963,532 |
| 合计            |     | — —                  | — —                      | 5,238,247 |

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年，自报告出具之日2021年3月23日起至2022年3月22日止。若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

广东广之信资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年三月二十三日

## 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)、房地产估价机构.....   | 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)、估价原则.....      | 7  |
| (八)、估价依据.....      | 8  |
| (九)、估价方法.....      | 9  |
| (十)、估价结果.....      | 11 |
| (十一)、注册房地产估价师..... | 12 |
| (十二)、实地查勘期.....    | 12 |
| (十三)、估价作业日期.....   | 12 |
| 四、附件.....          | 13 |

## 一、估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

4、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象在2021年3月4日进行实地查勘,实地勘察人为张华勇。但仅限于其外观和使用状况,未对估价对象内部结构进行测试和设施的检验,无法确认估价对象结构和设施是否有缺损。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。现场勘察日与价值时点不一致敬请报告使用人注意。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本评估价格是现时公开市场价格,但未考虑将来市场价格的波动及税费率的影响。

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价报告假设条件:

#### 1、一般性假设

1.1、估价委托人提供的两份《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》是此次估价的重要依据,我们并未向政府有关管理部门核实,仅对其记载的权属、面积、用途等进行了基本核对,对于该资料最终的真实性和准确性由估价委托人负责,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、有效为假设前提。

1.2、注册房地产估价师曾现场勘察估价对象,对房屋安全、环境污染等影响因素给予了关注,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,假定估价对象是在正常环境下安全使用的。

1.3、本估价报告估价对象的土地面积及其它相关信息根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》确定,建筑面积及其它相关信息根据《不动产登记信息查询结果》确定。评估时我们以权属证明复印件所记载数据以及现场勘查调查为准进行相关说明和测算。

1.4、本次估价报告中的市场价值是以下列条件为前提:

- (1)、买卖双方处于公平交易状态,对估价对象成交有充分讨价还价的权利;
- (2)、买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间;
- (3)、估价对象可以在公开市场上自由转让;
- (4)、估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响;
- (5)、不考虑特殊买家的额外出价;
- (6)、买卖双方之间无任何利害关系。

1.5、根据估价委托人提供的《委托评估函》要求,本估价报告价值时点(基准日)设定为2021年3月2日,本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和

实物状况为估价前提。

1.6、本次评估估价目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供价格参考依据而评估估价对象市场价格，本次评估的是估价对象市场价格，我们已关注估价对象存在的瑕疵，但不考虑其设定的抵押、租赁、查封、共有、纠纷等权利限制影响因素，敬请报告使用人注意。

## 2、未定事项假设

2.1、因估价对象土地权属性质为集体划拨，土地无使用年限限制，故本报告中收益年限根据房屋剩余经济使用年限确定。

2.2、估价委托人提供的资料上均未记载估价对象房屋竣工日期，本次估价房屋竣工年份以注册房地产估价师实地调查为准，即1996年左右。

## 3、背离事实假设

本次评估没有考虑估价报告出具之日后国家宏观经济政策、房地产交易政策发生变化、市场供求关系发生变化、市场结构发生转变，偶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对估价结果的影响，即本次评估，各项估价结果均为假设为正常条件的公开市场价值。

## 4、不相一致假设

本次估价无此项假设。

## 5、依据不足假设

由于未能获得估价对象产权证，本次评估的建筑物、土地相关信息依据《不动产登记信息查询结果》确定，特提醒报告使用人注意。

## (二) 估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，不具其他用途法律效力。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，自报告出具之日

2021年3月23日起至2022年3月22日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

3、评估报告分为结果报告和技术报告,提供给客户的一般是结果报告,技术报告一般仅提供与本次评估相关的政府或行业监管部门,不提供给各方当事人。

4、本估价报告应用范围仅为估价委托人法院确定估价对象拍卖保留价提供价值参考依据,报告相关意见及结论仅供参考,不对其他用途负责,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。若估价委托人或报告使用人用于除本次估价目的以外造成的经济损失及法律责任我公司及相关估价人员概不承担,敬请估价委托人及报告使用人注意。

5、本次评估估价目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供价格参考依据而评估估价对象市场价格,本次评估的是估价对象市场价格,本次评估不考虑其设定的抵押、租赁、查封、纠纷、税费、缴纳的土地出让金等问题。估价对象土地为集体划拨土地使用权,购买该类物业及购买后买受人过户条件是否与国家及当地相关政策相符,敬请报告使用人及购买人留意该类事项,对该物业能否办理过户手续本公司不承担任何责任。

6 本报告必须经本机构注册房地产估价师签字、加盖机构公章后方可生效,复印件无效,对任何因使用本估价报告复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任,且保留追究因报告使用不当给本机构造成损失的法律责任的权利。

7、未经本估价机构书面同意,任何单位或个人不得以任何形式公开本报告内容,本估价报告只对估价委托人负责,不对第三方承担任何责任。

8、本估价报告一式肆份,无副本,复印件无效,对任何因使用本估价报告书复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任。

9、如发现本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时,请估价委托人及时通知本估价机构进行更正。否则,报告误差部分无效。

10、本估价报告由广东广之信资产土地房地产评估有限公司负责解释。

### 三、估价结果报告

#### (一)、估价委托人

名称：广东省东莞市第一人民法院  
地址：东莞市南城街道宏图路66号

#### (二)、房地产估价机构

估价机构：广东广之信资产土地房地产评估有限公司  
法人代表：刘政波  
机构地址：广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室  
备案等级：贰级  
证书编号：粤房估备字贰1000001

#### (三)、估价目的

为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据。

#### (四)、估价对象

##### 1、估价范围：

应估价委托人要求，本次估价对象评估范围为卢耀辉位于东莞市东坑镇东安路153号的住宅楼房地产，估价对象建筑面积为2555.86平方米，土地面积为377.52平方米，详见《房地产评估结果汇总表》。

##### 2、估价对象实物状况描述与分析：

现场勘察，估价对象位于东莞市东坑镇东安路153号，现门牌号为“东坑东安路153”。估价对象住宅楼建筑结构为钢混结构共6层，房屋楼宇外墙贴瓷片，室内内墙刷石灰、木板间隔墙，水磨石地面、铺地板砖，天花刷石灰、吊木板；房屋安装卷闸门、铁门、木门、铝合金窗，室内水电、照明、厨卫等设



施较齐备,使用维护状况较差。经实地勘查,估价对象房屋竣工于1996年左右,楼宇主体结构基本完好,房屋装修陈旧,整体保养较差,目前出租中。

现场勘查,估价对象宗地形状规则,为长方形,宗地总面积377.52平方米,宗地外五通,宗地内建筑占地面积377.52平方米。估价对象宗地二面临路,东面临东安路。

### 3、估价对象权益状况描述与分析:

①**土地**:根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象土地坐落于东坑镇东坑村,权属证书号:东府集用字(1992)第1900270100037号,权利人为卢耀辉,共有情况为单独所有,不动产单元号(地号):441927001003JC00004W00000000,权利类型为宅基地使用权,权利性质为批准拨用,面积377.52平方米,登记日期2004-8-2。估价对象已被东莞市第一人民法院((2019)粤1971执11615号、(2019)粤1971民初16821、20778号、(2019)粤1971财保1326号)、东莞市第三人民法院((2019)粤1973财保411号)查封。

由《宗地图》得知,估价对象权属性质为集体土地使用权,批准用途为253(农村宅基地),宗地总面积377.52平方米,建筑占地面积377.52平方米。东至镇东安路,南至公路,西至4.3-6米巷、厂房,北至1.4-2.9米、卢树槐、卢耀辉。

②**建筑物**:根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象房屋坐落于东莞市东坑镇东安路153号,权属证书号:C4270976,权利人为卢耀辉,共有情况为单独所有,不动产单元号(地号):300533709。土地权利类型为宅基地使用权,土地权利性质为划拨,土地面积377.52平方米。房屋权利类型为房屋所有权,房屋权利性质为自建房,用途为住宅,建筑面积2555.86平方米,登记日期2006-7-19。估价对象已被东莞市第一人民法院((2019)粤1971执11615号、(2019)粤1971执保3517、8718号、(2019)粤1971民初20778号)、东莞市第三人民法院((2019)粤1973财保411号)查封。

#### 4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市东坑镇东安路153号。估价对象房屋东边临东安路、靠近环常西路,南边靠近银朗南路,西边靠近正崴二路、正崴一路,周边可乘坐319路、502路等公交车,交通较便捷。房屋周边有长安塘中英文幼儿园、高英幼儿园、洪冠学校、旭东学校、四海英才小学、东坑中学、长安塘市场、骏达文化广场、华仁商业步行街、农村商业银行等配套设施较齐全。估价对象房屋所在位置位于东安路边,不时有噪音影响,周边治安、卫生、环境等状况一般。

### (五)、价值时点

注册房地产估价师已于2021年3月4日完成对估价对象的现场勘察,根据估价委托人提供的《委托评估函》要求,评估基准日设定为2021年3月2日,因现场勘查日与设定基准日接近,且在此期间内本标的物无明显变化,故本次评估的价值时点(基准日)定为2021年3月2日。

### (六)、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点2021年3月2日的公开市场价值。

市场价值为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

#### 1. 独立、客观、公正原则

要求房地产估价师在中立的立场上,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

## 2. 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## 3. 价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 4. 替代原则

评估价值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应在合理范围内。

## 5. 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

# (八)、估价依据

## 1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

1.2 《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七十二号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1994年7月5日通过，1995年1月1日起施行，2007年8月30日修正）；

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，自2008年1月1日起施行）；

1.5 中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自2015年12月1日起施行）；

1.6 中华人民共和国《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，自2014年

12月1日起施行);

1.7《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

1.8《东莞市土地管理规定》(东府[2002]12号,自2002年1月25日起实施);

1.9《东莞市集体建设用地使用权流转管理办法》(东府令80号,自2005年10月1日起施行);

1.10《东莞市人民政府办公室关于发布东莞市2016年国有建设用地基准地价的通知》(东府〔2018〕171号,2018年3月23日颁布);

1.11《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}。

## 2、产权依据

2.1 估价委托人提供的两份《不动产登记信息查询结果》;

2.2 估价委托人提供的《宗地图》;

## 3、其他依据

3.1《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》;

3.2 估价委托人出具的《委托评估函》((2021)粤1971执恢139号);

3.3 估价委托人出具的《执行裁定书》((2021)粤1971执恢139号);

3.4 我公司掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

## (九)、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法及公示地价系数修正法五种估价方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产;收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的

情况下的房地产;假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产;基准地价是政府部门宏观调控地价水平的依据,如有相应的计算宗地地价修正体系,可采用公示地价系数修正法求取土地价值。

本次估价的估价目的是对已建成的住宅楼物业进行现有价值估价。通过实地勘察和对周边区域的调查并作分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,进行估价方法的具体选择:估价对象区域范围内较少类似集体划拨住宅用地的交易,故不宜采用比较法测算其土地价格;估价对象为已开发能够使用的住宅楼物业,无须重新开发,不宜采用假设开发法评估。

根据住宅楼建筑物的特点可用成本法直接测算地上建筑物价值;估价对象位于东莞市基准地价覆盖范围内,有相应的计算宗地地价修正体系,故可采用公示地价系数修正法测算国有出让土地市场价格,扣减出让金得到估价对象集体划拨土地市场价格;估价对象的用途为住宅,有较强的出租收益价值,且该区域房地产租赁市场成熟,同种类型物业的交易案例较多,市场租金较易取得,适用于收益法对其整体价值进行评估后扣减地上建筑物价值得出其土地价值,最后算术平均得出土地最终价值。

#### (1)、建筑物部分

成本法:是求取估价对象在价值时点的重置价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

建筑物的重置价格以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础,再加上正常利润、应纳税金得出。建筑物折旧的求取,应用年限法并结合估价对象实际维修、保养现状,确定其成新率。

#### (2)、土地部分

①公示地价系数修正法:利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在价值时点价格的估价方法。根据《东莞市2016年国有建设用地基准地价更新项目成果汇编及应用指南》，计算公式如下：

住宅用地单位楼面地价=（住宅用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅临水修正系数）×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数。

②收益法：指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折现至价值时点的现值，求其之和得出估价对象价值的一种估价方法。

其基本公式为： $V = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

其中：V—表示价值      a—表示纯收益      r—表示资本化率

g—表示年递增率      n—表示收益年限

### （十）、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定本次估价对象在价值时点的评估价格总额为：人民币5,238,247元，大写：伍佰贰拾叁万捌仟贰佰肆拾柒圆整，详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

估价方法测算结果汇总表

| 相关结果 |                       | 估价方法      | 测算结果      |           |           | 估价结果 |
|------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
|      |                       |           | 成本法       | 公示地价系数修正法 | 收益法       |      |
| 建筑物  | 总价（元）                 | 2,274,715 | — —       | — —       | 2,274,715 |      |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） | 890       | — —       | — —       | 890       |      |
| 土地   | 总价（元）                 | — —       | 3,116,428 | 2,811,446 | 2,963,532 |      |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） | — —       | 8255      | 7447      | 7850      |      |
| 合计   |                       |           |           |           | 5,238,247 |      |



## 四、附件

1. 《房地产评估结果汇总表》及《房屋建筑物评估结果明细表》；（原件）
2. 估价对象现场图片资料；（原件）
3. 估价对象地理位置示意图；（原件）
4. 《委托评估函》、《执行裁定书》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》两份、《宗地图》；（复印件）
6. 评估机构营业执照；（复印件）
7. 评估机构备案证书；（复印件）
8. 房地产估价师注册证书。（复印件）