



# 房地产估价报告

估价报告编号：深和评报字[2021]第（房）DC05001号

估价项目名称：中山市西区富华道139号706房于司法拍卖估  
价目的下的市场价值估价

估价委托人：东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安红梅 注册证号：3620120005

肖玉梅 注册证号：4420120125

估价报告出具日期：二〇二一年五月八日





## 致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，安排注册房地产估价师组成专门小组，对雷开端所有的位于中山市西区富华道 139 号 706 房进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：雷开端所有的位于中山市西区富华道 139 号 706 房（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修），建筑面积 72.14 平方米，用途住宅。

三、价值时点：2021 年 4 月 13 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

估价结果：评估总价为 RMB360,700 元（大写人民币叁拾陆万零柒佰元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
中山市西区富华道 139 号 706 房	雷开端	住宅	72.14	5,000	360,700

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：安红梅

二〇二一年五月八日



## 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、房地产估价机构.....	- 4 -
三、估价目的.....	- 4 -
四、估价对象.....	- 4 -
五、价值时点.....	- 6 -
六、价值类型.....	- 6 -
七、估价原则.....	- 7 -
八、估价依据.....	- 7 -
九、估价方法.....	- 8 -
十、估价结果.....	- 9 -
十一、注册房地产估价师.....	- 9 -
十二、实地查勘期.....	- 9 -
十三、估价作业期.....	- 9 -
附    件.....	- 10 -





## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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，但受到本估价报告中已经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本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。

四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。





## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

- (一) 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (二) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (三) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (四) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (五) 不考虑特殊买家的额外出价。
- (六) 估价对象不存在抵押权、典权等他项权利。
- (七) 估价对象不存在查封等限制权利。

(八) 估价人员在实地查勘时，对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了必要关注，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对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全且无环境污染。

(九) 估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束；估价结果不包括转让时应缴纳的相关税费，也不包括可能存在的拖欠的物业管理费、治安费用、水电费用等。

(十) 本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

### 二、未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

(一) 未知估价对象是否存在抵押限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在抵押限制



权利。

(二) 估价对象存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。

#### 四、不相一致假设

本次估价无此项假设。

#### 五、依据不足假设

本报告中所依据的估价对象权属资料《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》复印件由东莞市第一人民法院提供；并依据房地产权属资料复印件等资料记载的证书编号及权利人姓名对估价对象相关权属信息进行描述和列示。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 本报告确定的估价结果仅为本次估价目的为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据所用，不作它用。估价对象房屋用途为住宅，估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

(二) 本报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告和附件共五部分，必须完整使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，我公司不承担责任。

(三) 使用本报告有关人士，如有疑问可向本公司咨询，任何其它单位或个人发表的意见不代表我公司。如因报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律风险。

(四) 本报告仅供估价委托人使用，未经我公司同意不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(五) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币（元），评估总价取整至个位。

(六) 本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算一年内有效。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对估价对象价值影响较大时，须委托估价机构重新估价。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：东莞市第一人民法院

联系庭室：石龙法庭 201 办公室

联系人：谭添荣、邓腾飞

联系电话：0769-86101217、18925808740

### 二、房地产估价机构

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：安红梅

资质等级：国家壹级房地产价格评估机构（证书编号：粤房估备字壹 0200031）

资质证书有效期：2021 年 08 月 08 日止

地址：深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032 号海天综合大厦 2310-2313

联系人：张先生

电话：18938161099

### 三、估价目的

为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

本次估价范围为雷开端所有的位于中山市西区富华道 139 号 706 房（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修）。

#### （二）估价对象权益状况（详见下表）

根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件记载：估价对象中山市西区富华道 139 号 706 房的权利人为雷开端，权属状况如下：



产权情况				
产权人	身份证号码	房屋坐落	权属证明号码	登记时间
雷开端	422626198011050613	中山市西区富华道139号706房	粤房地字第0213067223号	2013-09-12
权利性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	使用期限	共有情况
商品房	72.14	住宅	2073/2/19	单独所有
查封情况	已查封 执行机关：东莞市第一人民法院			
抵押情况	—			

## (三) 估价对象实物状况

项目		中山市西区富华道139号706房
建筑物状况	房屋用途	住宅
	总层数	八层
	评估层	第七层
	建筑结构	钢混
	层高	约3米
装修状况	外墙	瓷片
	内部	地面地砖、墙面乳胶漆、顶乳胶漆；卫生间地面地砖、墙面瓷片到顶、淋浴、洗面盆、蹲厕；厨房地面地砖、墙面瓷片墙裙、简易橱柜
	门窗	入户木门、铝合金窗
	电梯	无
	维护	较差

## (四) 估价对象周边配套一览表

项目	中山市西区富华道139号706房





位置	位于中山市西区富华道 139 号，区域道路通达度较好
基础设施	供水、排水、供电、通路、通讯
交通状况	附近有烟洲牌坊 A1 等公交站，途径 008 路、009 路、010 路、020 路等多路公交，公共交通便捷度较好
公共配套设施	周边公共配套设施有富业商业广场、天悦城商业广场、交通商业大厦、西苑电脑城、烟洲市场以及银行、便利店、餐饮店、药店等，配套设施完善程度较好
区域概况	西区位于中山市城区西部，是中心城区的西大门，南与南区接壤，西接沙溪、横栏，北面与东升、小榄相接，面积约为 25.21 平方公里。估价对象位于中山市西区富华道 139 号，门前为富华道，距中山路约 550 米，区域内以富华道、中山路为交通主干道，交通通达度较优。周边商住小区集中，附近有富业商业广场、天悦城商业广场、交通商业大厦、西苑电脑城、烟洲市场、富华酒店、国际酒店及西苑广场、亚洲广场、西苑花园、凯旋时代公寓、名仕经典家园商住小区等，周边公共配套设施完善

## 五、价值时点

根据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》，本报告的价值时点为 2021 年 4 月 13 日。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点 2021 年 4 月 13 日的房地产的市场价值。

市场价值是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。其形成条件如下：

1、适当的营销——估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖



方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则，是指估价机构和估价师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。

(二) 合法原则，是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则，是指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。

(四) 最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，故本次估价以维持现状为前提进行估价。

(五) 替代原则，是指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。

## 八、估价依据

- (一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (三) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (四) 《中华人民共和国物权法》；
- (五) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (六) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (七) 《房地产估价基本术语标准》；
- (八) 《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》；
- (九) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》；
- (十) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》；



- (十一) 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》；
- (十二) 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料；
- (十三) 公司和估价人员掌握的其他有关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法，是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象为住宅物业，周边同类物业交易案例较易获取，我方估价人员可以采集到相关数据，故本次评估采用比较法进行评估。

收益法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象用途为住宅，由于近几年住宅房地产市场涨幅较大，相对租金偏低，收益价值不能反映正常的市场价值，因此不宜采用收益法进行评估。

成本法，是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象为住宅，市场价格明显高于开发成本，因此，不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法，是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象已建成，已经投入正常使用中，故不宜采用假设开发法。

综上所述，本次采用比较法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，然后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。

比较价值=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况修正系数×（区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数）。



## 十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用比较法进行分析计算，确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 13 日，在与假设和限制条件一致情况下的市场价值为：评估总价为 RMB360,700 元（大写人民币叁拾陆万零柒佰元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
中山市西区富华道 139 号 706 房	雷开端	住宅	72.14	5,000	360,700

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
安红梅	3620120005		2021 年 5 月 8 日
肖玉梅	4420120125		2021 年 5 月 8 日

## 十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘期为自进入估价对象现场之日 2021 年 4 月 27 日至完成实地查勘之日 2021 年 4 月 27 日止。

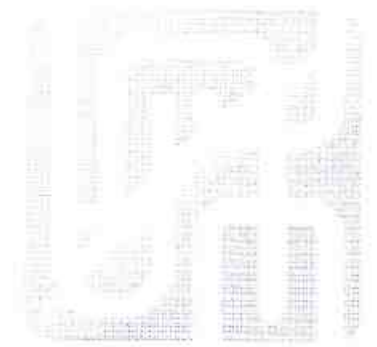
## 十三、估价作业期

自对估价对象实地查勘之日 2021 年 4 月 27 日起至估价报告出具之日 2021 年 5 月 8 日止。



## 附 件

- 1、 估价对象位置图
- 2、 估价对象照片
- 3、 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》
- 4、 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》
- 5、 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》
- 6、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、 注册房地产估价师注册证书复印件





### 估价对象位置图





估价对象照片



外部现状



外部现状



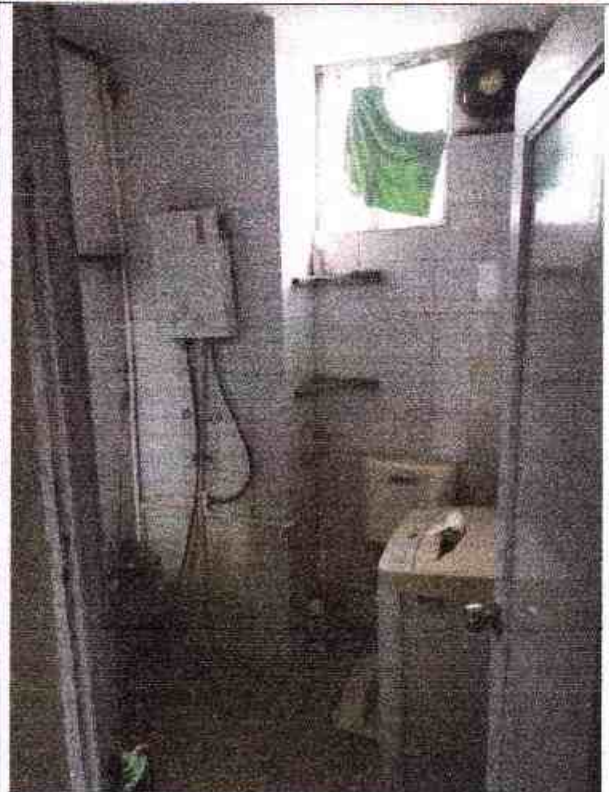
入户门



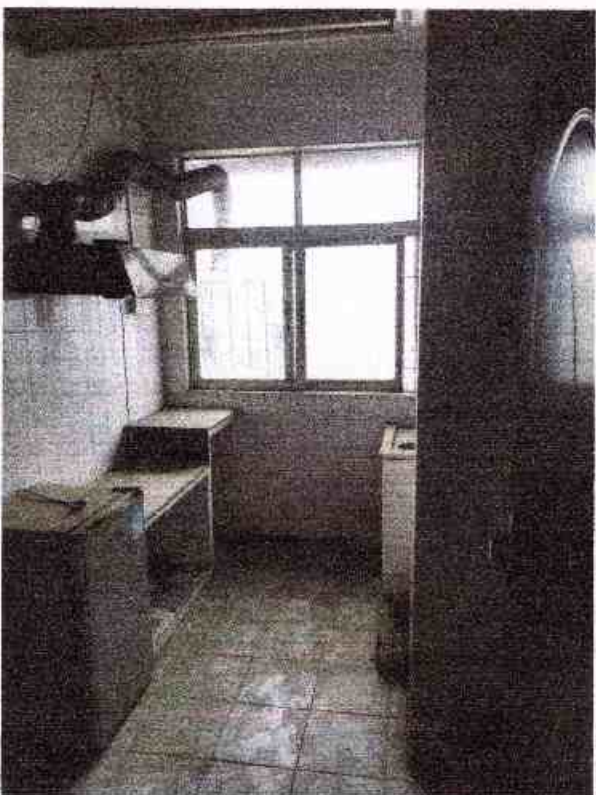
内部现状



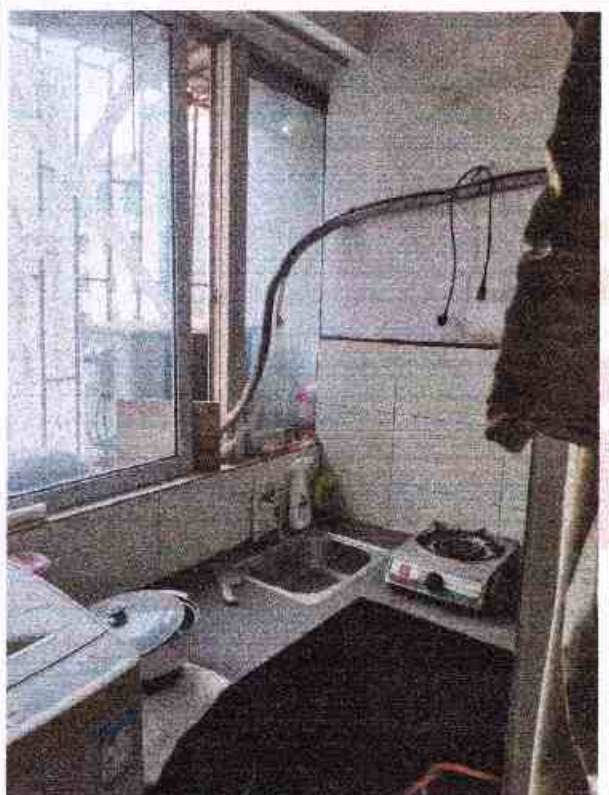
内部现状



内部现状



内部现状



内部现状





## 广东省东莞市第一人民法院

### 委托评估函

深圳和达房地产土地  
资产评估咨询有限公司

(2021)粤1971执恢277号

本院依法执行的(2021)粤1971执恢277号执行裁定书已经发生法律效力,决定拍卖被执行人雷开端的财产。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,现委托你单位对被执行人的财产进行评估。

评估的标的物名称:雷开端名下位于中山市西区富华道139号706房房产。

评估的目的:拍卖;

基准日:二〇二一年四月十三日; 完成期限:十五天。

附:执行裁定书一份

联系人:谭添荣、邓腾飞

联系电话:0769-86101217、18925808740

联系庭室:东莞市第一人民法院石龙法庭

二〇



注:本委托函正本一式三份,档案、执行局、评估所各存一份。



## 广东省东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2021)粤1971执恢277号

申请执行人许金龙，男，1980年11月24日出生，汉族，住湖北省房县红塔镇塘溪沟村1组146号，公民身份号码：420325198011240615。

委托代理人袁云富，广东简诉律师事务所律师。

被执行人雷开端，男，1980年11月5日出生，汉族，住湖北省房县红塔乡朱家湾9组48号，公民身份号码：422626198011051613。

申请执行人许金龙根据已发生法律效力(2020)粤19民终1276号民事判决书、(2020)粤1971民初26463号民事判决书向本院申请恢复执行。因被执行人拒不履行上述生效法律文书确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条的规定，裁定如下：

一、冻结、扣划被执行人雷开端的银行存款305930.32元或查封、扣押其相应价值的财产。

二、履行期限届满，被执行人仍不履行生效法律文书确定的付款义务的，则对其存款依法予以划拨或将查封、扣押的财产予以拍卖，所得款项用于支付本案的执行费用及清



偿债务。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 谭添荣

审 判 员 张翼飞

审 判 员 邱宝璋



本件与原件核对无异

书 记 员 邓腾飞



第 3 页 共 3 页

## 房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 4420000940060100101800020004		房地坐落: 南山区西丽街道139号706房		
业务号	H0024730321	110-2007-002613	H20-2013-007229	
内容	抵押权	抵押权	抵押权	
房屋所有权人	陈春燕	陈春燕	陈春燕	
证件类型	其他	其他	其他	
产权证号	F643448(2)	D090305(2)	422626195013050613	
产权共有情况			单独所有	
权利人类型				
登记类型	首次登记	首次登记	转移登记	
登记原因	房地产权属	房地产权属发证业务	不动产交易登记	
土地使用权人	陈春燕	陈春燕	陈春燕	
专用土地使用权 (m <sup>2</sup> )				
分摊土地使用权 (m <sup>2</sup> )				
土地使用期限	2003年02月20日 起 2073年02月19日 止	起 2073年02月19日 止	起 2073年02月19日 止	
不动产交易价格 (万元)			11000000	
规划用途	住宅	住宅	住宅	
房屋性质	非保障性商品房	非保障性商品房	非保障性商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
所在层数/总层数	7/8	7/8	7/8	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	72.14	72.14	72.14	
共有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	67.0	67.0	67.0	
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )				
竣工时间				
不动产权证书号	粤房地权证字第4969803号	C5290238	粤房地权证字第0213067221号	
登记时间	1996年03月04日	2007年04月26日	2013年09月12日	
登记人	登记部门	登记部门	登记部门	
备注	原批准房屋用途: 无 该证原证号为4969803	原批准房屋用途: 住宅	原批准房屋用途: 住宅 用途为住宅, 该证原证号为0213067223	



# 营业执照

统一社会信用代码 91440300745153415B

名	称	深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司			
类	型	有限责任公司			
住	所	深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032号海天综合大厦2310-2313			
法	定	代	表	人	安红梅
成	立	日	期	2002年11月19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、法规规定应当许可的项目，取得许可后方可开展经营活动。
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权益监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址 <http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年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

2018年06月06日



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：深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司  
法定代表人：安红梅  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032 号海天综合大厦 2310-2313  
统一社会信用代码：91440300745153415B  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹 0200031  
有效期限：2021 年 08 月 08 日止



发证机关公章 08 月 09 日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00160142

姓名 / Full name

肖玉梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

620321197301151521

注册号 / Registration No.

1420120125

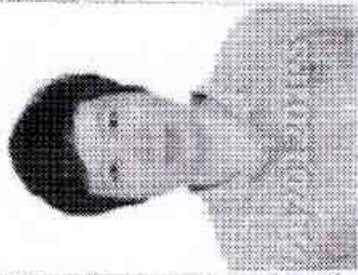
执业机构 / Employer

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00160118



姓名 / Full name

女红梅 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130682198110227082

注册号 / Registration No.

3620120005

执业机构 / Employer

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature