

# 房地产估价报告

估价委托人：东莞市第一人民法院

正中联行房字[2021]第10015号

估价报告编号：正中联行房字[2021]第10015号

估价项目名称：位于东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心的房地产  
(土地使用权及地上建筑物)市场价值评估

房地产估价机构：广东正中联行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李中原(注册号：4219980091)

胡汉雄(注册号：4219980091)

估价报告出具日期：2021年4月13日

---

**广东正中联行土地房地产评估有限公司**

地址：广东省东莞市鸿福东路2号1035室

电话：0769-22322229(总机) 22505233(直线)

传真：0769-22300006

公司网址：WWW.AUPA.COM.CN

公司邮箱：aupadg@163.com

---

## 致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，本公司对位于东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心的房地产进行了市场价值评估，主要内容如下：

估价目的：为法院处置估价对象确定其拍卖底价时提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象：东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心的商住楼；建筑总面积：8199.70 平方米；有证建筑法定用途为商住；有证建筑物总层数 4 层，估价对象位于第 1-4 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，房地产权证所载权属人为耀华（香港）企业有限公司，土地使用权证所载土地使用者为石碣镇房地产开发公司。

价值时点：2021 年 3 月 23 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和成本法。

估价结果：根据贵方提供的房地产权属资料，结合我司估价人员对估价对象现状进行的实地勘查和收集的相关资料，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，我们选用了科学的估价方法对估价对象进行评定估算，结合估价人员的经验和综合分析，我们确认估价对象在价值时点 2021 年 3 月 23 日市场价值为伍仟壹佰零壹万陆仟壹佰元整（RMB51,016,100.00 元）（详见估价结果明细表）。

广东正中联行土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 4 月 13 日

## 估价结果明细表

序号	房地产位置	房产权属人	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)	备注
1	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 A 栋一层	耀华(香港)企业有限公司	705.49	14,000.00	9,876,900.00	含地价
2	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 A 栋二层		804.90	7,500.00	6,036,800.00	含地价
3	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 A 栋三层		804.90	7,500.00	6,036,800.00	含地价
4	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 A 栋四层		804.90	7,500.00	6,036,800.00	含地价
5	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 A 栋(屋顶 无证)		334.00	600.00	200,400.00	
6	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 C 栋一层	耀华(香港)企业有限公司	605.91	12,000.00	7,270,900.00	含地价
7	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 C 栋二层		613.20	7,500.00	4,599,000.00	含地价
8	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 C 栋三层		613.20	7,500.00	4,599,000.00	含地价
9	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 C 栋四层		613.20	7,500.00	4,599,000.00	含地价
10	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心 C 栋(屋顶 无证)		348.00	600.00	208,800.00	
11	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心无证建筑 物(泳池旁)	耀华(香港)企业有限公司	462.00	950.00	438,900.00	
12	东莞市石碣镇崇焕西路 宝华商业中心无证建筑 物(电房)		89.00	950.00	84,600.00	

序号	房地产位置	房产权属人	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)	备注
13	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物一	耀华(香港)企业有限公司	38.00	650.00	24,700.00	
14	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物二		177.00	650.00	115,100.00	
15	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物三		311.00	650.00	202,200.00	
16	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物四		44.00	650.00	28,600.00	
17	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物五		48.00	650.00	31,200.00	
18	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物六		783.00	800.00	626,400.00	
—	<b>合计:</b>		<b>8,199.70</b>		<b>51,016,100.00</b>	

特别提示: 1、本估价报告有效期为壹年(自2021年4月13日起至2022年4月12日止),若房地产市场有较大波动或超过壹年或房地产状况发生变化,需重新进行评估。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

---

## 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	2
估价假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告应用的有效期.....	17
附    件 .....	18

---

## 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：

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说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和有关估价利害关系人没有个人利害关系。

4、我们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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、估价师李中原、胡汉雄在能力范围内进行了认真严谨、勤勉尽责的工作，但受估价师的知识水平、专业能力、实践经验的制约。如有疑问，我们负责及时解释，以便正确理解并合理使用本报告。

---

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项假设

#### (一) 一般假设

1、本报告测算的是估价对象在价值时点的公开市场价值，即房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，能满足以下条件：

- (1) 估价对象产权明晰、手续齐全、可在公开市场上自由转让；
- (2) 交易双方自愿地进行交易；
- (3) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (4) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了部分估价对象权属证书复印件。在无理由怀疑的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、完整、有效。我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

3、本报告中有证估价对象的权属、用途、面积、使用年限等信息，均依据估价委托人提供的《房产登记查询结果表》、《国有土地使用权证》、《房地产权证》上面的登记数据认定。估价师未对其面积进行专业测量。如上述情况如发生变化或经专业鉴定，数据确实有误，那么评估结果须做相应调整。

4、我们关注了估价对象的房屋建筑质量安全，周边环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及使用环境是安全的，在经济耐用年限或土地使用年限内能够正常使用。

#### (二) 未定事项假设

本次评估委托人未提供估价对象土地使用权的容积率指标，估价人员按现状进行评估。

---

### （三）背离事实假设

本次评估时，估价对象已处于查封状态，估价人员未考虑查封对其价值的影响。东莞市石碣镇房地产开发公司与耀华（香港）企业有限公司于1993年签订了《合作开发经营商业性住宅楼宇协议书》，但于2012年签订了《终止挂靠协议合同》，明确了该项目的一切债权债务和所有责任及争议纠纷全部与甲方无关等内容。

### （四）不相一致假设

据委托人提供的有关资料，估价对象所占用的土地使用权包含宗地A01-08地块，此地块的现规划用途为公共绿地（与土地使用权证上记载的商住用途不一致），面积为2156平方米。本次评估，按照土地使用权证记载用途进行评估，特此提醒报告使用者高度关注。

估价委托人提供了部分估价对象权属证书复印件，经过比对，土地使用证记载的土地使用者为“石碣镇房地产开发公司”，而房地产权证记载的权属人为“耀华（香港）企业有限公司”，二者不一致。根据现行不动产统一登记有关规定，上述房、地权属人（使用者）不一致的情况，进行转移登记时会遇到较大困难，特此提醒报告使用者注意。

现场查看日期为2021年3月25日，与价值时点不一致。我们假定估价对象在以上两个时间点的状况相同（除新旧程度略有不同外）。

### （五）依据不足假设

本次评估的部分估价对象为无证建筑物，无证建筑物的面积数据为估价人员与有关人员现场测量后所得，如果与权威部门所得数据有差异，则发后者结果为准，但单价不变，只调整总价。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设、限制条件为依据进行的，如果房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设、限制条件发生变化，则估价结果应作相应调整。

2、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。

3、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价格造成的影响。

4、本报告估价结果仅作为估价委托人处置估价对象确定其拍卖底价时提供价值参考，不对其它用途负责。估价报告的使用权归估价委托人所有，本公司保留对估价报告及其结果的解释权。

5、未经估价机构同意，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。

6、本报告评估价值为委估房地产的总值，未扣除处置时应缴交的法定税费、拍卖服务费等款项。

7、本报告估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，不可断章取义，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离或故意扭曲房地产估价师本意的，本公司不承担相应责任。

8、本估价报告须经估价机构加盖公章、法人代表签名（或签章）及注册房地产估价师签名、加盖执业印章后方可有效。

9、本估价报告的使用权归估价委托人所有，我司保留对其的解释权。

10、本估价报告结果保留至百位。

---

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

东莞市第一人民法院

## 二、估价机构

单位名称：广东正中联行土地房地产评估有限公司

法人代表：胡汉雄

注册地址：东莞市东城中路南 81 号辉煌大厦七楼 B02

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：粤建房估备字壹 1000005

## 三、估价目的

为法院处置估价对象确定其拍卖底价时提供价值参考而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

本次估价对象范围为：位于东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心的房地产。估价对象土地使得权用途为商住楼，土地使用者为石碣镇房地产开发公司，房地产权属人为耀华（香港）企业有限公司（两者存在不一致）。其中 A、C 栋房屋有产权证（但屋顶有无证简易建筑）。厂区内另有多栋无证建筑物，无证建筑物建筑面积为估价人员与有关人员现场测量后所得，如果与权威部门所得数据有差异，则以后者结果为准，但单价不变，只据此调整总价。

### 1、估价对象实物状况

估价对象位于东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心，共有二栋有证建筑物，多栋无证建筑物，有证建筑物为钢混结构，无证建筑物为混合结构（除泳池旁三层建筑及电房外），估价对象建筑面积情况见权益状况，平面布局合理，户型方正，采光及通风一般。

估价对象所属建筑物装配有消防系统等设备设施；估价对象室内安

装有给水、排水、电力、电讯等设备设施。

房屋主要装修状况为：

有证建筑物：

外墙贴瓷片，地面铺耐磨砖，内墙面刷乳胶漆，天棚面刷乳胶漆或石膏板吊顶。安装铝合金窗，安装卷闸门、玻璃门、胶合板门等。估价对象为普通装修。据现场查看，估价人员综合判断估价对象均为八成新

无证建筑物：

泳池旁三层建筑物及电房均为普通装修，无证建筑物一至六为简易装修、铁皮屋顶，据现场查看，估价人员综合判断估价对象均为八成新。

使用状况：A 栋：第一层主要用做商铺，第二至四层用做客房。C 栋：第一层部分做铺位，大部分用做沐足用房；第二至四层用做沐足用房。无证建筑主要出租，小部分自用。

维护保养状况：物业管理一般，房屋养护状况一般。

## 2、估价对象权益状况

根据委托人所提供的《房地产权证》、《房产登记信息查询结果》、《合作开发经营商业性住宅楼宇协议书》、《终止挂靠协议合同》、《规划图》等复印件，有关内容摘录如下：

估价对象一：

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋一层	权属人	耀华（香港）企业有限公司
房屋所有权来源	2005 年向石碣房地产开发公司购买	房屋用途	商住
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	港资
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国家所有
建筑结构	钢混	层数	共四层
建筑面积	705.49 m <sup>2</sup>	土地用途	商住
土地使用权面积	2740.00 m <sup>2</sup>	终止日期	2064-06-2
土地使用权证号	东府国用（1994）字第特 488 号		

房地产权证号	粤房地证字第 C2414036 号
登记日期	2005-11-09
备注	

估价对象二：

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋二层	权属人	耀华（香港）企业有限公司
房屋所有权来源	2005 年向石碣房地产开发公司购买	房屋用途	商住
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	港资
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国家所有
建筑结构	钢混	层数	共四层
建筑面积	804.90m <sup>2</sup>	土地用途	商住
土地使用权面积	2740.00 m <sup>2</sup>	终止日期	2064-06-2
土地使用权证号	东府国用（1994）字第特 488 号		
房地产权证号	粤房地证字第 C2414039 号		
登记日期	2005-11-09		
备注			

估价对象三：

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋三层	权属人	耀华（香港）企业有限公司
房屋所有权来源	2005 年向石碣房地产开发公司购买	房屋用途	商住
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	港资
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国家所有
建筑结构	钢混	层数	共四层
建筑面积	804.90 m <sup>2</sup>	土地用途	商住
土地使用权面积	2740.00 m <sup>2</sup>	终止日期	2064-06-2
土地使用权证号	东府国用（1994）字第特 488 号		
房地产权证号	粤房地证字第 C2414038 号		
登记日期	2005-11-09		
备注			

估价对象四：

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商	权属人	耀华（香港）企业有限公
------	---------------	-----	-------------

	业中心 A 栋四层		司
房屋所有权来源	2005 年向石碣房地产开发公司购买	房屋用途	商住
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	港资
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国家所有
建筑结构	钢混	层数	共四层
建筑面积	804.90m <sup>2</sup>	土地用途	商住
土地使用权面积	2740.00 m <sup>2</sup>	终止日期	2064-06-2
土地使用权证号	东府国用(1994)字第特 488 号		
房地产权证号	粤房地证字第 C2414037 号		
登记日期	2005-11-09		
备注			

估价对象五:

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 C 栋一层	权属人	耀华(香港)企业有限公司
建筑面积	605.91m <sup>2</sup>	登记日期	2005-11-09
房地产权证号	粤房地证字第 C2414035 号	房屋所有权性质	港资
备注			

估价对象六:

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 C 栋二层	权属人	耀华(香港)企业有限公司
建筑面积	613.20m <sup>2</sup>	登记日期	2005-11-09
房地产权证号	粤房地证字第 C2414032 号	房屋所有权性质	港资
备注			

估价对象七:

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 C 栋三层	权属人	耀华(香港)企业有限公司
建筑面积	613.20m <sup>2</sup>	登记日期	2005-11-09
房地产权证号	粤房地证字第 C2414033 号	房屋所有权性质	港资
备注			

估价对象八:

房地坐落	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 C 栋四层	权属人	耀华(香港)企业有限公司
------	------------------------	-----	--------------

建筑面积	613.20m <sup>2</sup>	登记日期	2005-11-09
房地产权证号	粤房地证字第 C2414034 号	房屋所有权性质	港资
备注			

估价对象九（A 栋屋顶无证建筑物）：建筑面积为 334 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

估价对象十（C 栋屋顶无证建筑物）：建筑面积为 348 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

估价对象十一（泳池旁无证建筑物）：建筑面积为 462 平方米，共三层，钢混结构。

估价对象十二（电房无证建筑物）：建筑面积为 89 平方米，共二层，钢混结构。

估价对象十三（无证建筑物一）：建筑面积为 38 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

估价对象十四（无证建筑物二）：建筑面积为 177 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

估价对象十五（无证建筑物三）：建筑面积为 311 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

估价对象十六（无证建筑物四）：建筑面积为 44 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

估价对象十七（无证建筑物五）：建筑面积为 48 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

估价对象十七（无证建筑物六）：建筑面积为 783 平方米，共一层，混合结构，铁皮屋顶。

宗地一：证号：东府国用（1994）字第特 488 号；土地使用者：石碣镇房地产开发公司；土地坐落：东莞市石碣镇石碣居民管理区松园东；土地用途：商住楼（二村商住小区 2）；土地面积：2740 平方米；使用期限：共 70 年，至 2064 年 4 月 11 日止，到价值时点，估价对象剩余使用

年限为 43.05 年。

宗地二：证号：东府国用（1994）字第特 489 号；土地使用者：石碣镇房地产开发公司；土地坐落：东莞市石碣镇石碣居民管理区松园东；土地用途：商住楼（二村商住小区 2）；土地面积：2740 平方米；使用期限：共 70 年，至 2064 年 4 月 11 日止，到价值时点，估价对象剩余使用年限为 43.05 年。

宗地三：证号：东府国用（1994）字第特 490 号；土地使用者：石碣镇房地产开发公司；土地坐落：东莞市石碣镇石碣居民管理区松园东；土地用途：商住楼（二村商住小区 2）；土地面积：1874 平方米；使用期限：共 70 年，至 2064 年 4 月 11 日止，到价值时点，估价对象剩余使用年限为 43.05 年。

根据委托人提供的《规划图》，估价对象土地使用权中 A01-08 号土地面积为 2156 平方米，土地使用性质为公共绿地，与土地使用证上所载用途不同，特提醒有关人员高度注意。

### 3、估价对象区位状况

坐落	估价对象位于东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心，所属区域位于镇中心区域。
交通便捷度	估价对象邻崇焕西路，周围路网密集，区域交通便捷顺畅。估价对象附近有公交车停靠，公交便捷度较好。
自然人文环境质量	估价对象所处区域无屠宰场、垃圾站、无线电发射塔等，自然环境一般，人文环境一般。
基础设施配套情况	（1）供水系统：入户冷水为市政自来水，由城市管网提供，水质为检验合格（非直接饮用水）。 （2）排水系统：管道排放，包括污水排放系统、废水排放系统和雨水排放系统。 （3）供电系统：为市政供电，入户供电电源为 220V。户内配电箱设有短路保护器等 （4）燃气系统：无。 （5）供暖系统：无。 （6）消防系统：有。 （7）通讯系统：电信系统为城市电信通讯系统，计算机宽带连接到户。 估价对象基础配套完善。
公建配套情况	周边有政府、酒店、银行、学校、超市、市场、卫生站、便利店、理发店、快餐店等 估价对象附近公共配套设施齐全度较高。
未来发展潜力	估价对象所处区域位于镇中心区域，但估价对象品质一般，未来发展潜力一般。

---

## 五、价值时点

根据法院《通知》确定，价值时点为 2021 年 3 月 23 日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

### 市场价值：

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

本报告遵循独立、客观、公正原则，还遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产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的原则；

2、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；合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则；同一宗房地产在不同时点往往有不同的价值，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

4、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偏差在合理范围内的原则；即要求估价作业不得明显偏离类似房地产在同等条件下的价值。

5、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。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模、档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。



---

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规及文件依据

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,生效日期2007年8月30日);

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,生效日期2004年8月28日);

4、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号,自2021年1月1日起施行);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,自2008年1月1日起施行);

### (二) 估价标准依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), (中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布,2015年12月1日实施);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布,2014年02月1日实施);

### (三) 估价委托人所提供的资料依据

1、《通知》;

2、《国有土地使用证》、《房地产权证》、《房产登记信息查询结果》、《平面图》、《合作开发经营商业性住宅楼宇协议书》、《终止《挂靠协议》合同》、《规划图》;

### (四) 估价机构及房地产估价师搜集到的资料依据

1、实地勘查记录、影像资料;

---

2、估价机构掌握的东莞市有关房地产市场状况资料；

3、估价机构收集的其他询价资料、估价相关参数和国家有关部门发布的统计资料等。

## 九、估价方法

我们对估价对象房地产的有关资料进行了认真分析，并进行了细致的实地查勘和调查了解，最终选择比较法和成本法测算估价对象的价值。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——待估房地产比准价格

PB——可比实例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{待估房地产市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}};$$
$$C = \frac{\text{待估房地产区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}; \quad D = \frac{\text{待估房地产权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}};$$
$$E = \frac{\text{待估房地产实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}};$$

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；

## 7、计算比较价值。

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。

成本法计算公式：估价对象价格=估价对象重新购建价格-估价对象折旧。

## 十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，确定估价对象在价值时点的估价结果详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	房地产位置	房产权属人	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(元)	备注
1	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋一层	耀华(香港)企业有限公司	705.49	14,000.00	9,876,900.00	含地价
2	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋二层		804.90	7,500.00	6,036,800.00	含地价
3	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋三层		804.90	7,500.00	6,036,800.00	含地价
4	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋四层		804.90	7,500.00	6,036,800.00	含地价
5	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 A 栋(屋顶无证)		334.00	600.00	200,400.00	
6	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 C 栋一层		605.91	12,000.00	7,270,900.00	含地价
7	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心 C 栋二层		613.20	7,500.00	4,599,000.00	含地价

序号	房地产位置	房产权属人	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)	备注
8	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心C栋三层	耀华(香港)企业有限公司	613.20	7,500.00	4,599,000.00	含地价
9	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心C栋四层		613.20	7,500.00	4,599,000.00	含地价
10	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心C栋(屋顶无证)		348.00	600.00	208,800.00	
11	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物(泳池旁)		462.00	950.00	438,900.00	
12	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物(电房)		89.00	950.00	84,600.00	
13	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物一		38.00	650.00	24,700.00	
14	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物二		177.00	650.00	115,100.00	
15	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物三		311.00	650.00	202,200.00	
16	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物四		44.00	650.00	28,600.00	
17	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物五		48.00	650.00	31,200.00	
18	东莞市石碣镇崇焕西路宝华商业中心无证建筑物六		783.00	800.00	626,400.00	
—	合计:		8,199.70		51,016,100.00	

---

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李中原	4219980091		2021年4月13日
胡汉雄	4219980091		2021年4月13日

## 十二、实地查勘期

实地查勘日期：2021年3月25日。

## 十三、估价作业期

2021年3月25日至2021年4月13日。

## 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告在市场情况无较大波动时有效期为壹年(自2021年4月13日起至2022年4月12日止)，若市场有较大波动或超过壹年，需重新进行估价。

---

## 附 件

- 1、 房地产估价结果明细表
- 2、 不动产竞价标的调查情况表
- 3、 法院出具的《通知》复印件
- 4、 《国有土地使用证》、《房地产权证》、《房产登记信息查询结果》、《平面图》、《合作开发经营商业性住宅楼宇协议书》、《终止《挂靠协议》合同》、《规划图》复印件
- 5、 估价对象现场照片
- 6、 评估机构营业执照复印件
- 7、 估价机构资质证书复印件
- 8、 房地产估价师注册证书复印件