



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：位于高埗镇新联村民委员会柳树坊村的一栋
自建住宅房地产市场价值评估

估价委托人：东莞市第一人民法院

房地产估价机构：广东正量土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：钟映莲（注册号：4420110065）

郭学明（注册号：4420140183）

报告出具日期：2021年7月23日

估价报告编号：粤正量房估 SA(2021)0035 号

致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

受贵方的委托，本公司对位于高埗镇新联村民委员会柳树坊村的一栋自建住宅房地产之市场价值进行了评估。

本公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，确定结果如下：

（一）估价对象：位于高埗镇新联村民委员会柳树坊村的一栋自建住宅，建筑面积 62.7 平方米，土地面积 36.5 平方米（包括土地使用权及土地红线范围内的配套设施，房屋所有权及房屋内部装修）。

（二）估价目的：为委托方拟进行房产拍卖提供价值参考而评估房地产的市场价值。

（三）价值类型：房地产市场价值。

（四）价值时点：2021 年 7 月 9 日。

（五）估价方法：成本法和收益法。

（六）估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 RMB247,500.00 元，大写人民币贰拾肆万柒仟伍佰元整。

序号	项 目	面积数(m ²)	单价(元)	评估价值(元)
1	建筑部分	62.70	920.00	57,700.00
	土地部分	36.50	5,200.00	189,800.00
	房地合计			247,500.00

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

广东正量土地房地产资产评估有限公司

法定代表人签章：

二〇二一年七月二十三日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业日期	17
十四、估价报告应用的有效期	17
附件	18



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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。

2、本报告中的分析、意见和结论是我们独立的专业分析、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，也对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。

4、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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

参加本次估价的中国注册房地产估价师

姓名	估价师注册号	签名	签名日期
郭学明	4420140183		2021年7月23日
钟映莲	4420110065		2021年7月23日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件:

(一) 一般假设

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. 估价委托人提供了估价对象的《宗地图》复印件, 我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查, 但未予以进一步的核实, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、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。并享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
4. 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。
5. 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) 交易双方自愿地进行交易;
 - (2) 交易双方无任何利害关系, 处于利己动机进行交易;
 - (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情;
 - (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
 - (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
6. 由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制, 且注册房地产估价师无法知晓其真实性, 故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

(二) 未定事项假设

1. 由于宅基地没有规划容积率, 现依据“东莞市农民住房管理暂行办法”及宅基地现状, 设定容积率为 4.0。
2. 因本公司未能获取估价对象相关规划批准证书, 本次评估采用《宗地图》的绘图日期作为估价对象的建成年份, 如日后委托方提供相关资料有所不同, 应该重新委托评估。

3. 因本公司未能获取估价对象相关规划批准证书，本次评估采用《宗地图》的建筑面积，如日后委托方提供相关资料有所不同，应该重新委托评估。

（三）背离事实假设

1. 由于本次估价目的为法院强制拍卖估价，因此不考虑他项权利对房地产价格的影响。

2. 在估价时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

3. 本次评估未考虑估价对象所欠的水费、电费、管理费、煤气费对价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价的限制条件：

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

5. 未经估价机构书面同意，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，报告解释权为本公司所有。

6. 报告中的建筑面积是依据《宗地图》上的建筑面积为准，若今后委托方出示的相应权证与以上面积不符，当委托重新评估。



7. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,即二〇二一年七月二十三日至二〇二二年七月二十二日。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房地产估价机构重新估价。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：东莞市第一人民法院

二、估价机构

机构名称：广东正量土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：晏朝明

住所：广东省东莞市南城街道新城社区鸿福路 108 号中盛商务大厦办公 1012、1013、1014

统一社会信用代码：91441900741728111W

备案证书编号：粤房估备字壹 1000001

备案等级：壹级

有效期限：2022 年 08 月 26 日止

三、估价目的

为委托方拟进行房产拍卖提供价值参考而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

本次估价对象为位于高埗镇新联村民委员会柳树坊村的一栋自建住宅，建筑面积 62.7 平方米，土地面积 36.5 平方米（包括土地使用权及土地红线范围内的配套设施，房屋所有权及房屋内部装修）。

1、估价对象基本状况

详见下表《估价对象基本状况一览表》。

估价对象基本状况一览表
房屋登记情况

序号	产权证号	名称	坐落	建筑面积 (m ²)	建基面积 (m ²)	权属人	共有情况	房屋用途	房屋所有权取得方式	登记日期
1	---	住宅	高埗镇新联村民委员会柳树坊村	62.70	---	谢锦平	独有	---	---	---
房屋合计				62.70		---	---	---	---	---
土地登记情况										
序号	土地证号	名称	附记事项	面积(m ²)	土地用途	使用权人	现用途	土地性质	土地使用权取得方式	土地使用权终止日期
1	东府集用字(2007)第1900321903747号	土地	无	36.50	农村宅基地	谢锦平	农村宅基地	集体	划拨	---
土地合计				36.50	---	---	---	---	---	---

2、估价对象实物状况

(1) 实物状况描述与分析

土地实物状况描述	土地名称	高埗镇新联村民委员会柳树坊村的土地	面积 (m ²)	36.50	用途	农村宅基地
	土地性质	批准拨用宅基地	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好		
	形状	四边形	基础设施 完备程度	较完善		
	地形地势	平坦	开发程度	宗地外已达“五通”, 宗地内土地平整		
建筑物实物状况描述	名称	高埗镇新联村民委员会柳树坊村的自建住宅		规模	建筑面积	62.70 平方米
	用途	---	室内装修状况	外墙	方形砖	
	楼层或高度	共二层		内墙	乳胶漆	
	建筑结构	钢混		天花	水泥	
	层高	约3米		地面	抛光砖	
	空间布局	正常布局		门窗	木门	
	建成时间	约2004年		卫生间	---	
	设施及设备	水电齐全		完损状况	六成新	

维护状况	房屋空置中，维护及保养差	其他	---
------	--------------	----	-----

(2) 权益状况描述与分析

土地权益状况描述	土地所有权状况	集体	土地使用权状况	划拨
	他项权利设立情况	未知	土地使用终止日期	---
	土地使用管制	无土地使用管制	其他	---
建筑物权益状况描述	房屋所有权状况	谢锦平	出租或占用情况	---
	取得方式	自建	房产权证号	---
	他项权利设立情况	无	其他	---

(3) 区位状况描述与分析

房地产名称		东莞市高埗镇新联村民委员会柳树坊村的住宅		
位置描述	坐落	东莞市高埗镇新联村民委员会柳树坊村的住宅	方位	位于东莞市高埗镇沿江北路
	所在楼层	整栋	朝向	南北朝向
	距离	距镇政府较近		
交通状况	道路状况	道路状况一般，车流量较小		
	出入可利用交通工具	附近设有公交站，有公交经过。		
	交通管制情况	周边道路无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	附近无公用停车位，停车方便程度差		
环境状况	自然环境	自然环境一般		
	人文环境	人文环境一般		
	景观	附近有芦村文化广场等。		
外部配套设施	基础设施	供水、供电、供气、通信等基础设施完备		
	公共服务设施	附近配套有公园、银行、中学、商场等，配套设施齐全。		

五、价值时点

依据《委托评估函》并结合估价目的，本次估价的时点确定为对估价对象现场勘查之日，即 2021 年 7 月 9 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的类型：估价对象的房地产市场价格。

（二）价值定义

房地产市场价格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

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价机构和房地产估价师完全独立，不受外部干扰因素影响，实事求是，公平合理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

合法原则是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。

3、价值时点原则

价值时点原则是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。

4、替代原则

替代原则是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应在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。所谓最高最佳利用是房地产在法律上允许、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利用方式。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国担保法》；
- 6、《城市房地产抵押管理办法》；
- 7、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》；
- 9、《东莞市 2019 年集体建设用地和农用地基准地价通知》。

（二）本次估价采用的技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（三）委托方及相关单位提供的有关资料

- 1、《委托评估函》；
- 2、《宗地图》和《不动产登记信息查询结果》复印件；
- 4、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员现场勘察获得的实况资料记录；
- 2、本估价机构掌握的房地产市场相关资料；
- 3、中国人民银行公布的人民币利率信息。

九、估价方法

（一）、估价方法介绍及适用性分析

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），根据房地产发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、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。

根据实地勘查，估价对象属于宅基地自建用房，房地产交易市场比较不活跃，类似交易实例较少，较难获取相关交易数据，故可对估价对象不采取比较法进行估价。

2、收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

根据实地勘查，估价对象属于农村居民自建房，类似租赁市场比较活跃，估价对象存在潜在的收益能力。考虑到估价对象所在区域房地产租赁市场类似出租物业较多，其收益资料易于获取，故可对估价对象采用收益法进行估价。

3、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。

由于估价对象为宅基地自建用房，土地及房屋相关建造费用和基础配套设施可以分别计算，故适合采用成本法进行估价。

4、假设开发法，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。

由于估价对象所在项目属于已完成开发自建用房项目，项目发展成熟，相关基础配套设施完善，而且正在使用中，故不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，房地产估价师在认真分析所掌握的资料，结合估价目的、估价原则，并根据估价对象的自身特点及实际情况，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定，最后决定对估价对象采用**成本法及收益法**进行估价。

（二）、估价过程分析

1、成本法估价过程

估价人员在认真分析目前所掌握的资料并结合估价目的，对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关规定，决定本次评估的成本法采用房地分估后加总的方法，即： $V_{\text{房地产}} = V_{\text{地}} + V_{\text{房}}$

（1）、土地估价

①土地的估价方法介绍及适用性分析

A、市场比较法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的商 品，应具有相同的价格。市场比较法适用于市场发达、有充足的具有替代性的比较实例、具有交易性的物业评估。其技术路线为：根据替代原则，选取数个与待估对象在同一供需圈内的具有可比性的实例，比较它们在正常情况下的区域因素和个别因素等方面的差异，求得待估对象在正常市场情况下的价格。由于估价对象为集体划拨土地，没有充足的具有替代性的土地交易实例，故此次评估不适宜采用市场比较法

B、收益还原法是在估算宗地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价期日收益总和的一种方法。由于估价对象所在区域及周边地区同类型单纯土地出租经营实例较少，未来收益的预测不可控因素较大，相关参数及数据难以把握，未来收益也不易于准确量化，因此不适用收益还原法来进行评估。

C、假设开发法，是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；现有房地产中地价的单独评估。待估宗地用途为集体划拨宅基地，且该土地为已完成建设开发的成熟土地，故此次评估不适宜采用假设开发法进行评估。

D、成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。待估宗地周边类似用地征地实例较少，土地取得费用、开发成本等相关费用都不清楚，且土地增值收益也较难把握，因此，本次评估不适宜采用成本逼近法进行评估。

E、基准地价系数修正是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，对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估价基准日价格的方法。东莞市于 2021 年 6 月 26 日公布了基准日为 2019 年 12 月 25 日的《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市 2019 年集体建设用地和农用地基准地价的通知》，理论上可以采用基准地价系数修正法进行估价，因此本次估价选用基准地价系数修正法进行评估在遵循上述原则的基础上，结合估价目的、估价原

则，考虑估价对象的具体特点，以及工作人员现场查勘和市场调查所得到的资料，估价人员决定采用基准地价系数修正法进行评估，最后求得估价对象的土地使用权市场价值。

②土地估价过程分析

在遵循上述原则的基础上，结合估价目的、估价原则，考虑估价对象的具体特点，以及工作人员现场查勘和市场调查所得到的资料，估价人员决定采用基准地价系数修正法进行评估，最后求得估价对象的土地使用权市场价值。

基准地价系数修正法是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，对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估价基准日价格的方法。

其计算公式为：

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

总地价=住宅用地单位楼面地价×总计容建筑物面积

（2）、建筑物评估：由于估价对象为住宅用房，多数都为自建自用或出租，市场上没有单独交易的案例，另外考虑到估价对象自身装修特点及所在区域的独特条件，拟采用成本法对建筑物进行评估。

建筑物成本法也叫重置成本法，是按现行有关规定选取前期费用、综合造价、其他费用和资金成本，并将上述费用之和作为重置成本，然后分析房屋建筑物实际完工情况、实际建造质量、环境和条件以及现行状况等情况，确定成新率后并扣除相应的折旧来确定对象价格的估价方法。其基本公式为：

评估价值=重置价值 X 成新率

①、根据《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》以及估价对象建筑物结构状况，确定建筑物综合重置成本；

②、根据国家对建筑物成新率划分标准，结合估价人员对估价对象建筑物实体的现场踏勘，确定建筑物综合成新率；

③、最终确定建筑物的单价及建筑物评估价值

(3)、最终确定的估价对象的总评估值。

估价师对各评估方法进行综合分析，并对两种方法得出的估价结果相加，确定委估对象的市场价值。

即：评估价值=土地基准地价系数修正法价值+建筑物成本法价值

2、收益法估价过程

收益法，是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各期的正常净收益，折算到价值时点上的现值进行累加，即房地产的价值是未来净收益的现值之和，进而得出估价对象房地产价值的一种估价方法。

本次估价采用有限年期等比递增的全剩余寿命模式收益法进行估价测算。

其计算公式：

$$V = \frac{A_1}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中： V—收益价格 A1—未来第 1 年的净收益

Y—报酬率 (%) g—一年净收益递增率

n—未来可获收益的年限 (年)

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用我们认为合理的估价方法，在认真分析现有资料与影响对象价值因素的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价值因素进行分析，最后确定估价对象在价值时点 2021 年 7 月 9 日的房地产市场价值为 RMB247,500.00 元，大写人民币贰拾肆万柒仟伍佰元整。

序号	项 目	面积数(m ²)	单价 (元)	评估价值 (元)
1	建筑部分	62.70	920.00	57,700.00
	土地部分	36.50	5,200.00	189,800.00
	房地合计			247,500.00

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

十一、注册房地产估价师



姓名	估价师注册号	签名	签名日期
郭学明	4420140183		2021 年 7 月 23 日
钟映莲	4420110065		2021 年 7 月 23 日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为 2021 年 7 月 9 日。

十三、估价作业日期

2021 年 7 月 9 日至 2021 年 7 月 23 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告出具之日起一年，即自 2021 年 7 月 23 日至 2022 年 7 月 22 日止。在有效期内如房地产的市场价格发生重大变动，则本估价结果需做相应的调整或重新估价。



附件

- (一) 估价结果汇总表和明细表
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 《委托评估函》复印件
- (四) 《执行裁定书》复印件
- (五) 《宗地图》复印件
- (六) 《不动产登记信息查询结果》复印件
- (七) 房地产估价机构《营业执照》及《估价资质证书》复印件
- (八) 注册房地产估价师《注册证书》复印件