



房地产估价报告

估价报告编号：深和评报字[2021]第（房）DC08002号

估价项目名称：东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号
花园25号楼101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：二〇二一年八月二十五日





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，对邹建华所有的位于东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101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：邹建华所有的位于东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101（范围包括房屋所有权、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661.68 m²）。

三、价值时点：2021年8月2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RMB55,581,120元（大写人民币伍仟伍佰伍拾捌万壹仟壹佰贰拾元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

物业名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101	别墅	邹建华	661.68	84,000	55,581,120

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

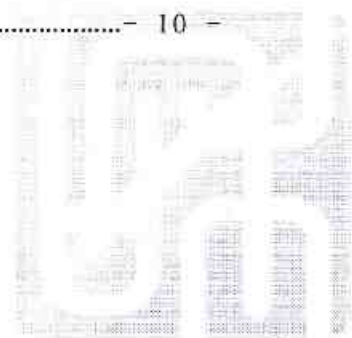
法定代表人：安立梅

二〇二一年八月二十五日



目 录

目 录	- 1 -
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：

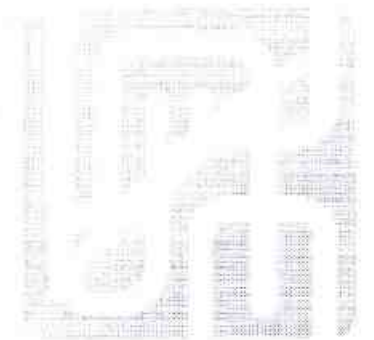
一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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、典权等其他项权利。
- (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

本次估价无此项假设。

三、背离事实假设

(一) 估价对象存在抵押权利，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。

(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《不动产登记信息查询结果》复印件由估价人员向东莞市第一人民法院取得；并依据上述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别墅，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；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責任。

(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；报告的全部或部分內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：东城法庭

联系人：尹达

联系电话：0769-22465310

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：2024年08月10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

本次估价范围为邹建华所有的位于东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101（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《不动产登记信息查询结果》复印件记载：估价对象东莞市松山



湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101的权利人为邹建华，土地权属性质为国有，其他权属状况详见下表。

产权情况				
产权人	身份证明号码	房屋坐落	房产证号	登记日期
邹建华	441481199308033591	东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101	粤房地权证字第1700859125号	2015-11-04
房屋用途	建筑面积 (m ²)	共有情况	房屋性质	土地使用期限
别墅	661.68	单独所有	商品房	2075-06-22
抵押情况	已抵押 权利人：东莞农村商业银行股份有限公司南城支行 抵押金额：2500万元 抵押期间：2015-11-16至2035-11-15			
查封情况	已查封 执行机关：东莞市第一人民法院			

(三) 估价对象实物状况

项目		东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101
建筑物状况	房屋用途	别墅
	层数	地上二层
	建筑结构	钢混
	空间布局	独栋别墅，共二层，一层有车库，花园面积大，临湖景观
	竣工时间	—
	层高	客厅中空部位约6米，其他约3米
	设施设备	水电暗设、消防栓、通讯等
装修状况	外墙	涂料
	内部	毛坯
	门窗	院门为铁门、院落金属围栏；入户木门、铝合金窗
	维护	空置中，维护一般

(四) 估价对象周边配套一览表



项目	东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖1号花园25号楼101
四至	估价对象位于万科·松山湖1号花园，该住宅区东临新竹路、西临湖滨路
基础设施	供水、排水、供电、通路、通讯
交通状况	附近有万科·松山湖1号(公交站)，途经公交：337路、341路等，公共交通便捷度良好
周边物业	万科虹溪诺雅、悦园花园等住宅小区，居住氛围良好，环境优美
公共服务设施	附近有东莞松山湖中心小学、普林斯顿幼儿园、松湖广场、万科生活广场、以及银行、便利店、卫生门诊等，配套设施完善程度较好
区域描述	估价对象位于东莞市松山湖科技产业园区内，东莞松山湖科技产业园区是2001年11月经省人民政府批准设立的高新技术产业开发区。园区规划控制面积72平方公里，有近8平方公里的淡水湖，生态环境优越。松山湖是东莞落实科学发展观，创新发展模式、创新发展环境、创新发展能力的示范区，将努力发展成为国内外著名企业聚集中心、研发服务中心和人才教育中心。万科·松山湖1号花园拥有沿湖步道，环境优美。

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8月2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8月2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) 《不动产登记信息查询结果》
- (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。本次估价对象为别墅物业，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别墅，由于近几年住宅房地产市场涨幅较大，相对租金偏低，而且别墅很少进行出租，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。本次估价对象为别墅，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=可比实例成交价格×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

=可比实例成交价格×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 8 月 2 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 RMB55,581,120 元（大写人民币伍仟伍佰伍拾捌万壹仟壹佰贰拾元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

物业名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
东莞市松山湖科技产业园区内万科·松山湖 1 号花园 25 号楼 101	别墅	邹建华	661.68	84,000	55,581,120

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 8 月 25 日
肖玉梅	4420120125		2021 年 8 月 25 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 8 月 19 日至完成实地查勘之日 2021 年 8 月 19 日止。

十三、估价作业期

自对估价对象实地查勘之日 2021 年 8 月 19 日起至估价报告出具之日 2021 年 8 月 25 日止。



附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片
- 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、《不动产登记信息查询结果》
- 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



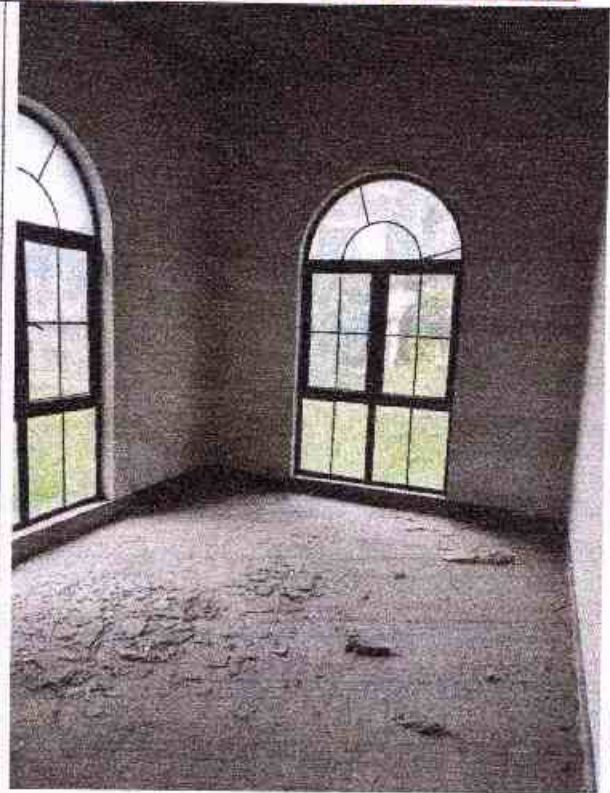
外部现状



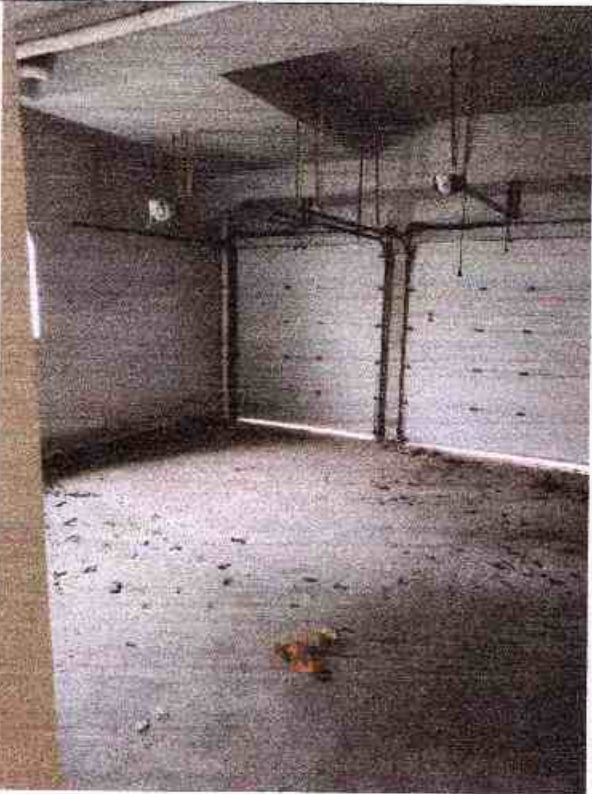
门牌号



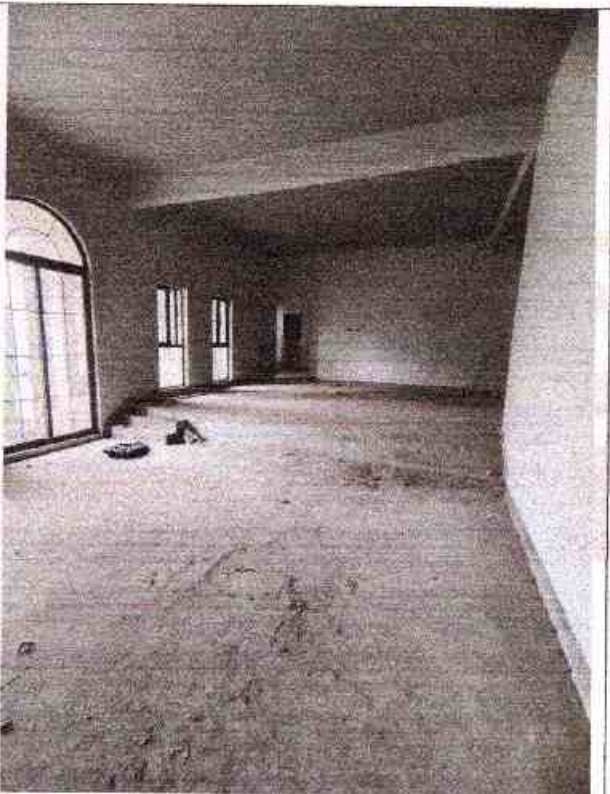
内部现状



内部现状



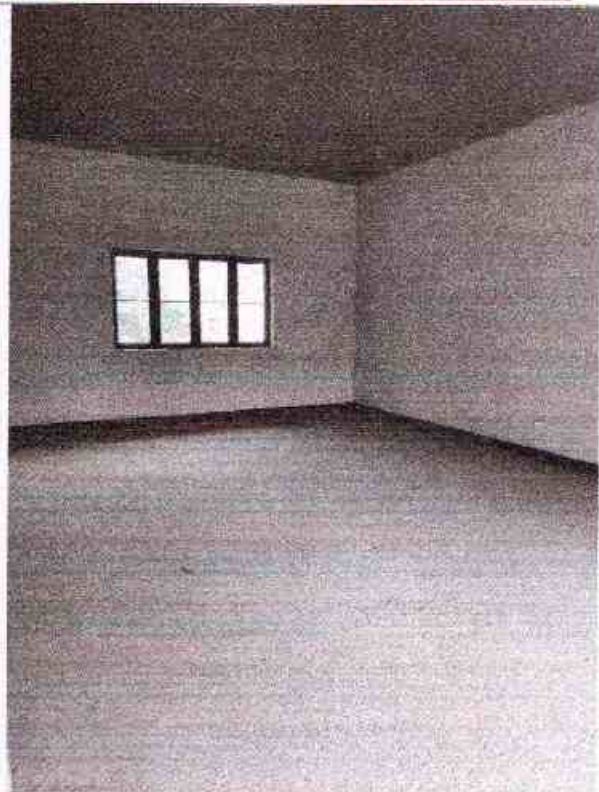
内部现状



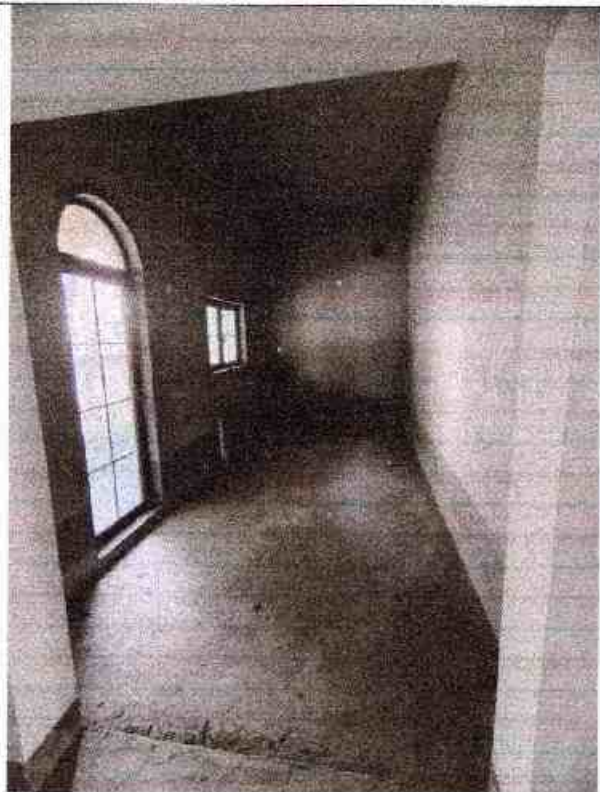
内部现状



内部现状



内部现状



内部现状



内部现状



景观



花园



周边环境



周边环境