

# Real estate appraisal report

东莞市道滘镇南城村一宗批准  
拨用宅基地及地上建筑物市场  
价值评估

房地产估价报告

报告编号：世联估字 DG[2021]H(2) 100002 号



2021年10月14日

WORLDUNION APPRAISAL



世联评估

# 房地产估价报告

估价项目名称：东莞市道滘镇南城村一宗批准拨用宅基地及地上建筑物市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋 敏（注册号：4420160196）

范春艳（注册号：4420170164）

估价报告出具日期：2021 年 10 月 14 日

估价报告编号：世联估字 DG[2021]H(2)100002 号

致电 (0769) 23022583 或扫描二维码，查询本报告真伪！

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。

我们拒绝提供收据和虚假证明。



## 致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我们对被执行人梁颂权所涉及的位于东莞市道滘镇南城村一宗批准拨用宅基地及地上建筑物市场价值进行评估。估价对象是：总建筑面积为 149.79 平方米的房屋所有权及其宗地面积为 149.79 平方米的批准拨用宅基地使用权，估价目的是：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值，价值时点是：2021 年 09 月 16 日，价值类型：市场价值。经过市场调查和实地勘查，依据《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》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用基准地价系数修正法、成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足假设和限制条件下的市场价值为人民币 828,339 元，大写金额人民币捌拾贰万捌仟叁佰叁拾玖元整。

### 估价结果明细表

物业名称	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
东莞市道滘镇南城村一宗批准拨用宅基地	梁颂权	-	149.79	4,500	674,055
东莞市道滘镇南城村一栋建筑物		149.79	-	1,030	154,284
合计	-	149.79	149.79	-	828,339

备注：1、本估价报告自 2021 年 10 月 14 日起壹年内有效；

2、估价对象宗地（宗地编号 011300582）实际与其他宗地合并使用并建成房屋一幢，估价对象地上建筑物未办理产权证，本次评估仅为梁颂权名下宗地（宗地编号 011300582）地上建筑物该部分的建筑物价值。

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月十四日

## 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.....	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.....	9
(六) 价值定义.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业日期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
四 附件.....	15
(一) 房地产评估结果汇总表和土地、建筑物评估明细表	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象照片	
(四) 相关专业帮助及专业意见	
(五) 广东省东莞市第一人民法院委托评估函	
(六) 广东省东莞市第一人民法院执行裁定书	
(七) 广东省东莞市第一人民法院复函	
(八) 宗地图	
(九) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
(十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 一 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 参与估价的注册房地产估价师或评估专业人员具备专业胜任能力，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。
3. 本报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师或评估专业人员独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
4. 我们与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）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本报告。



## 二 估价的假设和限制条件

### 1. 估价报告结论成立的假设前提：

#### ■ 一般假设

- 1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- 2) 本次估价假设领勘人指认的物业位置与《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》《宗地图》所述物业位置一致，界址清晰。
- 3) 估价对象合法、持续使用。
- 4) 估价对象权属清晰无异议。
- 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。
- 6) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- 7) 本次评估估价对象之土地使用权面积、建筑物面积参照《广东省东莞市第一人民法院复函》《宗地图》复印件等相关资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 8) 注册房地产估价师或评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，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及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。
- 9) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
- 10) 估价委托人未能提供估价对象《集体土地使用证》《房地产权证》原件及复印件，考虑到本次评估目的的需要，注册房地产估价师或评估专业人员已经进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于注册房地产估价师或评估专业人员工作能力范围，本次评估以《广东省东莞市第一人民法院复函》《宗地图》复印件记载数据作为权属来源依据。

#### ■ 未定事项假设

- 1) 本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

### ■ 背离事实假设

- 1) 本次评估我们未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、查封、典当、担保等可能影响其价值的因素限制。

### ■ 不相一致假设

- 1) 据实地查勘，估价对象目前使用门牌号为豪迈路 27，与《宗地图》复印件登记地址东莞市道滘镇南城村不一致，本次评估确定实地查勘地址与《宗地图》复印件登记地址一致为前提，提请报告使用者注意。

### ■ 依据不足假设

- 1) 根据估价委托人提供的资料，注册房地产估价师或评估专业人员进行了相关的尽职调查，仍未能获取建筑物结构相关材料，限于注册房地产估价师或评估专业人员工作能力范围，本次评估假设估价对象建筑结构为混合，并以此依据进行评估测算。

## 2. 估价中未考虑的因素及其他特别说明

- 1) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有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等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。
- 2) 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的估价对象市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
- 4) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
- 5) 由于估价对象宗地（宗地编号 011300582）实际与其他宗地联合建设使用，单宗地范围及其地上建筑不具备独立完整的使用空间。根据《土地管理法》第六十二条“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准”与《东莞市土地管理规定》（东府〔2002〕12号）第三十四条“农村村民只允许按一

户一宅的规定申请使用本村集体土地建设住宅，规划宅基地应贯彻合理利用土地、切实保护耕地的原则，一般按每户宅基地 120 至 150 平方米的标准执行”的规定，农村村民申请宅基地标准面积不得超过 150 平方米。又根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二条“房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致”的规定，我国适用“房地一体”基本原则，土地及地上建筑物应一并转移及登记。但估价对象宗地与其他宗地合并面积超过 150 平方米，可能存在土地执行后无法办理不动产转移登记的风险，提请报告使用者了解相关法律法规及当地相关政策。

- 6) 根据《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发[2007]71 号）第二条规定，农村住宅用地只能分配给本村村民，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住房或“小产权房”。故农村宅基地转让仅允许在本村村民（或社区集体经济组织成员）内部，且应当取得村集体经济组织同意，提请报告使用者注意。
- 7) 根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院复函》显示，本案件仅处置梁颂权名下位于东莞市道滘镇南城村一宗批准拨用宅基地及地上建筑物，提请报告使用者注意。

### 3. 本报告使用的限制条件：

- 1) 本报告结果仅供估价委托人在本报告目的下使用，不得做其他用途。
- 2) 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
- 3) 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。
- 4) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及评估专业人员不承担相应的责任。
- 5) 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。



- 6) 本报告有效期为一年（自本报告出具之日起计算）。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
- 7) 报告中所使用的货币为人民币。



### 三 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托单位：广东省东莞市第一人民法院

联系庭室：广东省东莞市第一人民法院道滘法庭

联系人：何海波、何永康

联系电话：0769-88339905

#### (二) 估价机构

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

单位地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1901、1903、1904

法定代表人：罗守坤

东莞分公司地址：东莞市南城街道新城石竹路3号广发金融大厦12楼03单元

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200026

有效期限：2024年03月10日止

#### (三) 估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围：

根据估价委托人提供的资料，纳入评估范围的房地产为被执行人梁颂权所涉及的位于东莞市道滘镇南城村一宗批准拨用宅基地及地上建筑物，土地面积为149.79平方米，建筑面积为149.79平方米，包括房屋及其土地使用权。

##### 2. 估价对象权利状况

###### (1) 土地基本情况

房地产名称	东莞市道滘镇南城村一宗农村宅基地
土地坐落	东莞市道滘镇南城村
权属证书号	-
权利人	梁颂权
使用权类型	批准拨用宅基地
权属性质	集体土地使用权
地号	011300582
图号	543.75-364.50
宗地总面积 (m <sup>2</sup> )	149.79
实际用途	251 (城镇单一住宅用地)
批准用途	住宅用地
使用期限	-
备注	以上数据来源于估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院复函》《宗地图》复印件等资料所记载。

## (2) 房产登记情况

物业名称	房地坐落/名称	权属证书号	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利类型	权利性质	共有情况
一栋建筑物	东莞市道滘镇南城村	-	梁颂权	149.79	-	-	-	-

备注：以上数据来源于《广东省东莞市第一人民法院复函》《宗地图》复印件等相关资料所记载。

## (3) 他项权利情况

### ■ 查封情况

根据注册房地产估价师或评估专业人员现场查勘得知，估价对象已贴封条，显示被东莞市第一人民法院查封。

### ■ 抵押情况

根据估价委托人提供的资料显示，未能了解估价对象的抵押情况。

### ■ 租赁情况

根据注册房地产估价师或评估专业人员现场查勘得知，估价对象为空置。至价值时点，我司注册房地产估价师或评估专业人员未能发现估价对象是否办理典权、地役权等其他他项权利。

### 【分析结论】

通过以上分析，我们认为估价对象的权属是清晰合法的。

估价对象房产及土地使用权归梁颂权所有，不考虑权属争议可能产生的影响。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 土地状况

根据估价委托人提供的《宗地图》复印件等相关资料记载以及注册房地产估价师或评估专业人员现场查勘了解，估价对象位于东莞市道滘镇南城村，宗地总面积为 149.79 平方米，估价对象土地形状为规则，宗地地势均为平坦，土地开发程度均为宗地外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）及场地平整，目前估价对象宗地（宗地编号 011300582）实际与其他宗地合并使用并建成房屋一幢，设定为混合结构，总楼层为 1 层。

#### (2) 建筑物状况

根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院复函》《宗地图》复印件，结合注册房地产估价师或评估专业人员现场实际勘查了解，估价对象房屋建筑面积以宗地编号 011300582 中建筑占地面积 149.79 平方米，建筑结构设定为混合，建筑层数为一层，估价对象目前为空置，结构成新率约为 70%。估价对象装修状况如下：

外墙：墙砖；

内部：天花为乳胶漆；内墙为乳胶漆；地面为地砖；

门窗：外门为卷闸门；无内门及窗。

估价对象内部格局用作商铺。

根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院复函》显示，本案件仅处置梁颂权名下位于东莞市道滘镇南城村一宗批准拨用宅基地及地上建筑物。

### 4. 估价对象区位状况

#### (1) 估价对象的位置状况

a) 坐落：估价对象位于东莞市道滘镇南城村。

b) 方位：估价对象位于东莞市道滘镇南城村，宗地东至豪迈路；南至 23 米路；西至 1.11 米巷，周润强；北至赖凤有。

c) 距离：估价对象临豪迈路、23 米路。

### (2) 估价对象的交通状况

a) 道路状况：估价对象附近有豪迈路、豪兴街、外环路、环城路等交通干道，路况较好，所处位置对外交通较好。

b) 公共交通：估价对象附近约 300 米内有“南城村(北行)”公交站台，有 605 路公交线路，另外距轻轨站道滘站约 400 米，公共交通便捷度较便捷。

c) 交通管制情况：估价对象区域内无交通管制，出入较方便。

d) 停车方便程度：估价对象周边无固定车位停放处，停车不方便。

### (3) 估价对象的环境状况

a) 自然环境：估价对象周边自然环境状况一般。

b) 人文环境：估价对象周边人文环境状况一般。

c) 景观：估价对象无特殊景观。

### (4) 估价对象的外部配套设施情况

a) 基础设施：估价对象给水、排污、排水、供电、通讯等基础设施齐全。

b) 公共服务设施：估价对象附近有佳美贝贝幼儿园、道滘中学、四联小学、南城广场、道滘派出所南城社区警务室、南城村湿地公园等配套，公共配套设施一般。

## (五) 价值时点

根据《广东省东莞市第一人民法院委托复函》确定 2021 年 09 月 16 日为本报告的价值时点，此价值时点为完成估价对象实地查勘之日。

## (六) 价值定义

### ■ 市场价值：

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。

本次评估的是于价值时点 2021 年 09 月 16 日，建筑面积为 149.79 平方米的自建房物业的房屋所有权及其土地面积为 149.79 平方米的批准拨用宅基地的市场价值。

## (七) 估价依据

### ➤ 国家有关法规、政策文件：

- 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修正并公布实施，2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人大常委会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，2008 年 1 月 1 日施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正）
- 《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》（法释[2009]16 号，2009 年 11 月 20 日）
- 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，2012 年 1 月 1 日起施行）

### ➤ 技术规程及有关技术文件：

- 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日实施）
- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日实施）

### ➤ 估价委托人提供的有关资料：

- 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》  
[ (2020) 粤 1971 执 16179 号]
- 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》  
[ (2020) 粤 1971 执 16179 号]
- 《广东省东莞市第一人民法院复函》  
[ (2020) 粤 1971 执 16179 号]

- 《宗地图》复印件
- 估价方依据的其他资料
  - 注册房地产估价师或评估专业人员实地查勘和市场调查的资料
  - 注册房地产估价师或评估专业人员掌握的其他资料

## （八）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，事实求实，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格的原则。

**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。

**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的原则。

**供需原则：**在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，所以，在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征以及很难达到完全充分的市竞争，因而在估价中土地估价师充分考虑了该区相同用途用地的实际供需情况，合理判断了其对地价的影响。

**价值时点原则：**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。

**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。

## （九）估价方法

### 1. 技术路线

根据估价对象的现状及特点，本项目的估价技术思路为：先采用成本法求取估价对象地上建筑物的市场价值，然后再采用基准地价系数修正法对估价对象土地的市场价值进行评估。

### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(BG/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及基准地价系数修正法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；

- 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

- 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；
- 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产评估。

注册房地产估价师或评估专业人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取基准地价系数修正法、成本法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	基准地价系数修正法	成本法
估价方法定义	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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向	假设开发法修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	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象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，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象在评估基准日价格的方法。	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



估价方法	比较法	收益法	假设开发法	基准地价系数修正法	成本法
	为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	价值时点后相减，或将开发完成后的价值和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。		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。
是否选取	不选用	不选用	不选用	选用	选用
估价方法选取理由	估价对象为自建房，周边同类物业成交较不活跃，在市场上较少可供参照的可比实例，故不选用比较法测算估价对象的市场价值。	估价对象为自建房，类似物业租金水平不易合理的估算，另外难以对房地产租金收益进行剥离，故本次评估不选用收益法进行评估。	估价对象为已建成物业，物业处于使用状态中，如需增加容积率审批文件较难取得，故估价对象无重新建设必要，故不选用假设开发法。	东莞市 2021 年公布最新基准地价，估价日期为 2019 年 12 月 25 日，此基准地价虽然为政府指导价，但是，在一定程度上能反映地价水平，另外评估专业人员能够收集到东莞市基准地价修正体系，故本次评估选用基准地价系数修正法求取估价对象土地价值。	由于估价对象所处区域类似自建房物业较多，且类似物业的建筑物重置成本较易获取，故选取成本法测算估价对象的市场价值。



## （十）估价结果

注册房地产估价师或评估专业人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

评 估 单 价：详见附件《建筑物评估明细表》《土地评估明细表》；

市 场 价 值：人民币 828,339 元；

大 写 金 额：人民币捌拾贰万捌仟叁佰叁拾玖元整。

## （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
蒋 敏	4420160196		
范春艳	4420170164		

## （十二）实地查勘期

2021 年 09 月 16 日起至 2021 年 09 月 16 日止。

## （十三）估价作业日期

2021 年 09 月 16 日至 2021 年 10 月 14 日。

## （十四）估价报告使用期限

本报告自 2021 年 10 月 14 日起壹年内有效，即使用期限自 2021 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 13 日止。

## 四 附件

- (一) 房地产评估结果汇总表和土地、建筑物评估明细表
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片
- (四) 相关专业帮助及专业意见
- (五) 广东省东莞市第一人民法院委托评估函
- (六) 广东省东莞市第一人民法院执行裁定书
- (七) 广东省东莞市第一人民法院复函
- (八) 宗地图
- (九) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- (十) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

