



房地产估价报告

估价项目名称： 位于东莞市横沥镇田头村的一宗商住用地土地使用权及在建工程的房地产市场价格评估

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03月23日

估价报告编号： 粤正量房估 SA(2021)0010 号



致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

因贵方需要了解位于东莞市横沥镇田头村的一宗商住用地土地使用权及在建工程的房地产拍卖的房地产市场价格，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：位于东莞市横沥镇田头村的一宗商住用地土地使用权及在建工程，在建工程总建筑面积为 21,569.33 平方米，土地总面积为 35,646.70 平方米（包括房屋所有权及房屋内装修、土地使用权及其附属设施）。

（二）估价目的：为委托方了解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：房地产市场价格。

（四）价值时点：2021 年 01 月 23 日。

（五）估价方法：采用市场法、剩余法和成本法。

（六）估价结果：估价对象于价值时点的房地产评估价值为 RMB525,013,000.00 元，大写人民币伍亿贰仟伍佰零壹万叁仟元整。

序号	项 目	总面积数 (m ²)	评估价值 (元)	备注
1	建筑物部分 (在建工程)	21,569.33	44,459,800.00	
2	土地使用权部分	35,646.70	480,553,200.00	
房地合计			525,013,000.00	

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：

二〇二一年三月二十三日



目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件.....	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	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期	16
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）及《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03月23日
钟映莲	4420110065		2021年03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《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《总平面图》、《建筑物情况明细表》等资料, 我们对产权证上记载的权属、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. 由于注册房地产估价师无法知晓估价对象是否存在租赁权、抵押权、典权等他项权利限制, 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

本次估价的估价对象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

本次估价的估价对象不存在背离事实假设, 故本估价报告无背离事实假设。

(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. 本报告所确定的土地价值是在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. 根据委托方提供的《国有土地使用证》，记载的土地使用权人为东莞市横沥镇房地产开发公司，与《建设用地规划许可证》上记载的用地单位为东莞市横沥镇房地产开发公司、东莞市中建品牌策划传播有限公司不一致，在此提醒报告使用者注意。

7. 本次评估，委托方未能提供建筑物相应的《房地产权证》，估价对象为在建工程，报告中的建筑面积是由委托方提供的《总平面图》及《建筑物情况明细表》确定，本估价机构和估价人员并未对在建工程面积进行测量，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。

8. 根据委托方提供的东莞市自然资源局《关于东莞市第一人民法院(2020)粤 1971 执 15256 号《函》的复函》，估价对象土地在土规中的容积率 ≤ 2.4 ，本次评估宗地的容积率设定为 2.4，若今后委托方出示的相应权证与以上容积率不符，应当委托重新评估。



9. 根据委托方提供的东莞市自然资源局《关于东莞市第一人民法院(2020)粤 1971 执 15256 号《函》的复函》记载,案涉宗地疑似土地闲置,本次评估,不考虑土地闲置等相关费用。

10. 本次评估,未考虑估价对象可能欠缴或交易产生的相关税费等费用。

11. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,即二〇二一年三月二十三日 至二〇二二年三月二十二日。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。

(本页以下无正文)



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

为委托方了解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东莞市横沥镇田头村的一宗商住用地土地使用权及在建工程，在建工程总建筑面积为 21,569.33 平方米，土地总面积为 35,646.70 平方米（包括房屋所有权及房屋内装修、土地使用权及其附属设施）。

（一）估价对象区位状况

- 1、坐落：估价对象位于东莞市横沥镇田头村，临贝冲东路，区域商业繁华程度一般。
- 2、交通：估价对象临贝冲东路、中山东路，距从莞深高速较近，道路通达度较优。
- 3、环境：估价对象所在区域以工业和居住居多，生活环境一般。
- 4、配套设施：估价对象宗地达到“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、

通讯及场地平整），基础配套完善，周边分布有卫生站、商业银行、综合市场、百货店、学校、餐馆等，公共配套设施较齐全。

(二) 土地的具体状况如下：

(1)、土地登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》及《宗地图》显示，登记情况如下：

土地证编号：东府国用（1993）第特 444 号；

座落：东莞市横沥镇田头村；

土地面积：35,646.70 平方米；

土地用途：商住用地；

土地使用终止日期：2063 年 9 月 30 日；

土地使用权类型为：出让；

地籍图号：544.25-398.00；

宗地编号：1926040201305。

(2)、土地权利状况

委估的商住用地权属性质为国有土地使用权，证载土地使用权人为东莞市横沥镇房地产开发公司。

土地形状：呈多边形，形状不规则。

容积率：依据东莞市自然资源局《关于东莞市第一人民法院（2020）粤 1971 执 15256 号《函》的复函》，估价对象土地在土规中的容积率 ≤ 2.4 ，本次评估宗地的容积率设定为 2.4，若今后委托方出示的相应权证与以上容积率不符，应当委托重新评估。

(3)、土地利用状况

根据现场勘查，截止评估基准日，委估的宗地开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），红线内场地平整。

(三) 委估的在建工程具体状况如下：

1、位于东莞市横沥镇田头村的在建工程(1#楼)具体情况如下：

委估的在建工程(1#楼)位于东莞市横沥镇田头村，根据现场勘查，委估建筑为在建工程。截止至评估基准日，委托方未能提供《房地产权证》，委估建筑的面积为 3,059.35 平方米，是依据委托方提供的《总平面图》及《建筑物情况明细表》来确定的，若委托方今后提供相应权证与上述建筑物的面积不符，则应重新委托评估。

估价对象现状：于评估基准日主体结构未封顶，在停工前应该处于建设中，外墙、

门窗等配套设施还未完善，房屋整体结构状态较差。

装修概况：（1）外墙：水泥砂浆抹平；

（2）内墙：水泥砂浆抹平；

（3）天花：水泥砂浆抹平；

（4）地面：水泥地面；

（5）门窗：未装修；

（6）配套设施：未完善。

2、位于东莞市横沥镇田头村的在建工程（5#楼）具体情况如下：

委估的在建工程（5#楼）位于东莞市横沥镇田头村，根据现场勘查，委估建筑为在建工程。截止至评估基准日，委托方未能提供《房地产权证》，委估建筑的面积为 974.56 平方米，是依据委托方提供的《总平面图》及《建筑物情况明细表》来确定的，若委托方今后提供相应权证与上述建筑物的面积不符，则应重新委托评估。

估价对象现状：于评估基准日主体结构未封顶，在停工前应该处于建设中，外墙、门窗等配套设施还未完善，房屋整体结构状态较差。

3、位于东莞市横沥镇田头村的在建工程（地下室）具体情况如下：

委估的在建工程（地下室）位于东莞市横沥镇田头村，根据现场勘察，委估建筑为在建工程，位于负一层，由于估价对象地下室已被水淹没，估价人员未能进入现场查勘。截止至评估基准日，委托方未能提供《房地产权证》，委估建筑的面积为 17535.42 平方米，是依据委托方提供的《总平面图》及《建筑物情况明细表》来确定的，若委托方今后提供相应权证与上述建筑物的面积不符，则应重新委托评估。

估价对象现状：于评估基准日，估价对象地下室已被水淹没，估价人员未能进入勘查。

五、价值时点

2021年01月23日，估价人员接受委托后的实地查勘之日，能较好地服务估价目的，故可确定为本次估价的价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型：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、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》。

(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、《土地房地产估价业务约定书》；
- 2、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》复印件；
- 3、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) 估价技术思路

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》，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。

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》的相关规定，决定本次评估的估价方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、土地的估价：

(1) 各种估价方法的适用性及估价技术路线分析

①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物品，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。

②收益还原法是基于预期收益原理，即未来收益权利的现在价值。收益还原法适用于具有收益或者具有潜在收益的物业评估。其技术路线为：将委托对象未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算委托对象价格的方法，房地产在合理利用的条件下，在未来年间具有产生收益的可能性，任意房地产的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该房地产期间内从中获得的各年纯收益的现值之和。

③假设开发法是从开发者的角度出发，在一定的假设条件下，开发者愿意为购买待估对象而出的价格。假设开发法适用于待开发的土地和在建工程，或装修、可建、扩建的物业评估。其技术路线为：在估算估价对象的开发完成后价值的基础上，扣除未来待估对象正常的开发成本、利息、利润、税费等费用后，以剩余之数来确定估价对象的价格。

④成本逼近法是以开发所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的一种方法。成本逼近法适用于新开发的土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估，其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分，作为“基本成本”，加上基本投资所产生的相应的利息和利润，组成土地价格的基础部分；并同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（即土地出让金），从而求得土地价格。

⑤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。

（2）对选用的方法及不采用的方法分析

①市场比较法的应用基础是发达的不动产市场及丰富的交易实例资料，适用于市场比较稳定且有大量的交易实例的地区，并且交易实例与待估宗地应有相关性和替代性。东莞市近年来土地交易活跃，主要是通招、拍、挂等方式取得的居住用地、工业用地、科研设计用地和商业用地。估价对象为商住用地，有充足的具有替代性的土地交易实例，可以采用市场比较法评估，故此次评估适宜采用市场比较法。

②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。

③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。待估宗地用途为商住用地，设定为已平整的待开发土地，且相关规划指标资料较清晰，故此次评估适宜采用假设开发法进行评估。

④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。

⑤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。东莞市于 2018 年 3 月 23 日公布了基准日为 2016 年 9 月 1 日的商业、住宅、工业三大类用地的基准地价，理论上可以采用基准地价系数修正法进行估价。但基准地价的基准日期为 2016 年 9 月 1 日，距今已有 3 年时间之久，期间地价变化较大，因此本次估价不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，估价人员决定采用市场比较法和剩余法进行评估，综合衡量两种估价方法的测算结果，最后求得估价对象的土地使用权市场价值。

2、在建工程的估价：

由于估价对象为在建工程，且又不能单独获利，市场上也没有单独交易的实例，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。

（二）估价方法介绍

1、市场比较法的测算过程简述如下，详细测算过程见《估价技术报告》。

市场法：即以已知市场价格的物业作参照物，然后以待估物业为标准分析参照物，并将两者差异量化，在参照物市场价格的基础上作调整和修正，得到待估物业的初步价格和评估值。其基本公式为：

比准价格=实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

- (1)、收集到 1 年内成交、与估价对象条件类似的三宗地产实例。
- (2)、交易方式均为公开交易，均属正常，可不进行交易情况和交易日期修正；
- (3)、区域因素中，对公共设施配套程度、基础设施完善程度、交通状况、环境状况等内容进行了修正；
- (4)、个别因素中，对宗地形状、规划条件、容积率、宗地面积等内容进行了修正；
- (5)、按照算术平均的方法，确定估价对象评估单价及市场价值。

2、假设开发法

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。其基本公式为：

待估宗地价格=开发完成后的不动产总价值-开发项目整体的开发成本-客观开发利润

3、建筑物的成本法：也叫重置成本法，即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评估值。其基本公式为：

市场价值=重置价值×成新率

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价值因素进行分析，最后确定估价对象在价值时点 2021 年 01 月 23 日的评估价值为 RMB525,013,000.00 元，大写人民币伍亿贰仟伍佰零壹万叁仟元整。



序号	项 目	总面积数 (m ²)	评估价值 (元)	备注
1	建筑物部分 (在建工程)	21,569.33	44,459,800.00	
2	土地使用权部分	35,646.70	480,553,200.00	
房地合计			525,013,000.00	

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03月23日
钟映莲	4420110065		2021年03月23日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为 2021 年 01 月 23 日。

十三、估价作业日期

2021 年 01 月 23 日至 2021 年 03 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 03 月 23 日至 2022 年 03 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。

(本页以下无正文)



附 件

- (一) 估价对象评估汇总表；
- (二) 土地使用权、建筑物评估明细表；
- (三) 估价对象现场图片资料；
- (四) 委托方提供的广东省东莞市第一人民法院《函》；
- (五) 委托方提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《总平面图》复印件；
- (六) 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- (七) 房地产评估机构《营业执照》及《资格证书》复印件；
- (八) 房地产估价人员《注册证书》复印件；