

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深同诚评字(2021P)11QC 第 002 号

估价项目名称：东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢

2 单元 2004 涉执房地产处置司法评估

估价委托人：深圳前海合作区人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：卢强辉 4420140168

黄珂 4420200319

估价报告出具日期：二〇二一年十一月十日

电脑编号：2021-27137873

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：

[www.tzcpq.com](http://www.tzcpq.com)

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款

票据，如有疑问，请致电：400-001-9358



防伪码(2021-27137873)

## 致估价委托人函

深圳前海合作区人民法院：

承蒙委托，我对东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢 2 单元 2004 房地产进行估价，估价对象权利人为邱天（身份证明号码 51112119750824455X），建筑面积为 133.91 平方米，房屋用途为住宅。

根据《房地产估价规范》、《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：21-209），本次价值时点设定为完成实地查勘之日 2021 年 11 月 1 日；估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；本报告书提供的房地产价值是满足本报告假设限制条件下于价值时点的市场价值；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，选用比较法和收益法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB3,816,435 元，大写人民币叁佰捌拾壹万陆仟肆佰叁拾伍元整，估价对象转让预计税费为 RMB38,164 元，大写人民币叁万捌仟壹佰陆拾肆元整，估价对象评估净值为 RMB3,778,271 元，大写人民币叁佰柒拾柒万捌仟贰佰柒拾壹元整，详见下页《估价结果明细表》及《房地产转让预计税费表》。

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

（注册房地产估价师）

致函日期：二〇二一年十一月十日



陈平

## 估价结果明细表

序号	权证编号	权属人	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	预计税费 (元)	评估净值 (元)
1	201508212D 548B742124	邱天	东莞市大岭山镇 连马路 140 号山 湖城花园 5 幢 2 单元 2004	住宅	133.91	28,500	3,816,435	38,164	3,778,271

备注：评估结果取整至个位。

## 房地产转让预计税费表

估价对象：东莞市大岭山镇连马路140号山湖城花园5幢2单元2004

金额单位：人民币元

税（费）种	税（费）计算方法	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	133.91
		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	28,500
		原建购价 (元)	-
		应补地价 (元)	-
		销售额 (元)	3,816,435
增值税	销售额 ÷ (1+5%) × 5%		0
城建税及教育费附加	市区（包括莞城、东城、南城、万江、松山湖）=增值税 × 12%；其他各镇区=增值税 × 10%		0
印花税	个人销售住房暂免征印花税，其他均为销售额的0.05%		0
所得税	若为个人名下，则销售额的1%；若为企业名下，则暂不计算		38,164
堤围防护费	根据广东省发展改革委 广东省财政厅关于免征部分涉企行政事业性收费的通知(粤发改价格 [2016] 180号文)，免征。		0
补交土地出让金	按东莞标准征收		0
交易服务费	住宅免征		0
税 费 合 计			38,164
评估净值	销售额 - (税费合计 + 应补地价)		3,778,271

注：该税费计算标准是我公司评估人员调查所得，仅供参考，实际税费金额以东莞市政府各相关部门核定为准。

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。

## 目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附件 .....	16
一、估价对象位置图 .....	16
二、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	16
三、《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：21-209）复印件 .....	16
四、《东莞市不动产登记信息查询结果》复印件 .....	16
五、可比案例位置图和外观照片 .....	16
六、专业帮助情况和相关专业意见（无） .....	16
七、估价所依据的其他文件资料（无） .....	16
八、房地产估价机构营业执照复印件 .....	16
九、房地产估价机构备案证书复印件 .....	16
十、注册房地产估价师注册证书复印件 .....	16



## 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. 注册房地产估价师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说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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。
4. 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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：21-209）、《东莞市不动产登记信息查询结果》等资料记载为依据，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次评估假设上述权属资料合法、真实、准确和完整，估价方不承担因上述权属资料失实造成的任何法律责任。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

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，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，在无合理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，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 我们已在能力范围内对领勘人指认的估价对象位置和界址进行实地查勘，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 本报告以估价对象在价值时点不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

6. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。本估价报告使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

8. 本次估价结果假设以估价对象正常使用为估价前提。

9. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

10. 估价委托人未能提供相关资料确定估价对象是否存在欠缴税费(含税收、物业费、供暖费、水电气费等)，本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税费，特提请报告使用人注意。

11. 本项目人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，特提请报告使用者注意。

12. 本项目人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经注册房地产估价师现场查勘，估价对象现为自用，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次估价设定估价对象均不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，特提请报告使用人注意。

## (二) 未定事项假设

1. 本次评估中估价对象预期转让费用和税金为设定估价对象于价值时点以本报告中的评估价值进入市场转让时，卖方需负担的正常相关费用与税金，仅供参考，其预期转让处置费用与税金应以相关部门确认为准。

2. 因估价委托人提供的《东莞市不动产登记信息查询结果》中的土地信息不完善，本次，经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在小区的土地终止日期约为 2083 年 9 月 28 日，若与相关部门登记的终止期日不一致，应以相关部门的登记为准，并进行重新评估，特提请报告使用人注意。

## (三) 背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《东莞市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象已抵押且被查封。结合估价目的，本次估价未考虑估价对象已抵押及被查封对其价值的影响，特提请报告使用人注意。

2. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

3. 本次估价结果暂未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响，特提请报告使用人注意。

## (四) 不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。



### （五）依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价假设估价委托人提供的《东莞市不动产登记信息查询结果》等资料复印件所载信息与估价对象权属证书一致，并依据估价委托人提供的相关产权查询资料复印件记载信息进行评估。

### （六）估价报告使用限制

1. 根据《房地产估价规范》，本次估价价值时点设定为完成实地查勘之日 2021 年 11 月 1 日。

2. 本估价报告有关结论仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

3. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

6. 随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况将发生变化，导致估价对象的市场价值变化，因此，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产现状价值进行再评估。

7. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

10. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。



11. 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。

#### （七）估价结果使用特别提示

1. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

2. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

3. 报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：深圳前海合作区人民法院

住所：南山区前海法治大厦一楼

联系人：刘开峰

联系电话：0755-26413797

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

法定代表人：陈平

统一社会信用代码：91440300728566509J

资质等级：壹级（证书编号：粤建房估深备（2017）0006 号，有效期限：至 2023 年 6 月 28 日）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202144016 号，有效期限：至 2021 年 12 月 31 日）

土地资信等级证书：A 级（资信编号：2021A-072，资信年度：2021 年度）

电话：400-001-9358

## 三、估价目的

根据《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：21-209），本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

本次估价对象范围：根据估价委托人提供的相关资料，本次估价对象为东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢 2 单元 2004，建筑面积为 133.91 平方米（包含估价对象的房屋所有权、独用国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、

电、消防等配套设施，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益)。

## (二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：

估价对象基本状况			
估价对象名称	东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢 2 单元 2004		
坐落	东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	133.91	土地面积 (m <sup>2</sup> )	—
法定用途	住宅	现状用途	住宅
房屋所有权人	邱天	土地使用权人	全体业主
土地基本状况			
四至	所在小区北临连马公路，南临连圩路		
形状	不规则多边形		
土地开发程度	宗地红线外“六通”，宗地红线内建有建筑物		
土地使用期限	土地终止日期：2083 年 9 月 28 日		
建筑物基本状况			
建筑结构	钢混	朝 向	东南向
总 楼 层	33 层	评估楼层	第 20 层
层高	约 3 米	景 观	市景、无特殊景观
平面布局	平面，4 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台		
装修状况	外墙/外观	条形砖	
	客 厅	地砖地面，乳胶漆墙面，夹板造型吊顶天花	
	卧 室	木地板地面，乳胶漆、墙布墙面，乳胶漆天花	
	餐 厅	地砖地面，乳胶漆墙面，夹板造型吊顶天花	
	厨 房	地砖地面，瓷片到顶墙面，扣板天花，组合橱柜	
	卫 生 间	地砖地面，瓷片到顶墙面，扣板天花，卫生洁具	
	阳 台	开放式	
设施设备	水 电	暗设	电 梯 有 (2 梯 4 户)
	管道煤气	有	消 防 消防栓
	空 调	有	其它设备 —
使用与维护	建成年份	2016 年 11 月 23 日(竣工牌)	新旧程度 九成二新
	使用状况	自用 (已查封)	
	维护与保养	维护与保养状况良好	
	物业管理	光大物业，管理规范	
备 注	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况较好，有专门物业管理进行维护保养，成新度较高，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。估价对象所在小区又名“光大山湖城”。		

### (三) 权益状况

房地产名称	东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢 2 单元 2004
证号	201508212D548B742124
权利人	邱天
身份证明号码	51112119750824455X
坐落	东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢 2 单元 2004
共有情况	单独所有
不动产单元号	441915009002GB00280F00050197
权利类型	——
权利性质	——
用途	住宅
面积	133.91 平方米
登记日期	2015-12-29

### (四) 估价对象区位状况

位置 状况	坐落	东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢 2 单元 2004
	方位	所在小区北临连马公路，南临连圩路
	与重要场所 (设施) 的距离	距离大岭山体育公园约 1.5 公里
	临街(路) 状况	临连马公路、连圩路
	所在楼幢	山湖城花园 5 幢 2 单元
	楼层	第 20 层
	朝向	东南
交通 状况	道路状况	估价对象临连马公路、连圩路，道路通达度较高
	出入可利用 交通工具	附近设有“光大地产”、“大沙桥”公交站，有 380 路、379 路等公交线路 途经，交通便捷度一般
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区停车场，停车较方便
环境 状况	自然环境	周边居住区，自然环境较好
	人文环境	人文环境较好，居民素质较好、社会治安较好
	景观	市景、无特殊景观
外部 配套 设施	基础设施	宗地红线外六通，基础设施较完善
	公共服务设施	周边有乐诺幼儿园、金钥匙第三幼儿园、盛基小学、连平小学、东莞市中西 医结合医院(建卫院区)、东莞农村商业银行、中国工商银行、中国建设银行 等公共配套设施，小区周边有餐饮、房产中介、药店、商店等各类公共配 套设施等，公共配套设施较完善
居住社区成熟度(住宅)		周边有君澜花园、万科麓湖别墅等住宅小区，居住社区成熟度较高。



## 五、价值时点

根据《房地产估价规范》，本次估价时点设定为对估价对象完成实地查勘之日：二〇二一年十一月一日。

## 六、价值类型

1、价值类型：本估价报告采用的价值类型为市场价值。

2、价值定义：市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

市场价值成立的主要假设条件有：

- (1) 适当营销；
- (2) 熟悉情况；
- (3) 谨慎行事；
- (4) 不受强迫；
- (5) 公平交易。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

### （二）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。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《东莞市不动产登记信息查询结果》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据，估价对象已依法登记，属于市场商品房。

### （三）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。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

### （四）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。

### （五）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。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

## 八、估价依据

### （一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《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，自2021年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3. 《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七十二号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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，2019年4月23日修正）；

5. 《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）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日施行）；

7. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住

字[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日试行)；

8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日公布、施行)；

### (二) 估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施)；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

### (三) 估价委托人提供的资料

1. 《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》(委托编号：21-209)；

2. 《东莞市不动产登记信息查询结果》

3. 估价委托人提供的其它相关资料。

### (四) 估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；

2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的适用性

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》4.1.2 估价方法的选择，应符合下列规定：1、估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；2、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；3、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少的，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；4、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### (二) 估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，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》和《房地产估价基本术语标准》，确定采用比较法和收益法进行评估。在确定估价方法时，我们作以下考虑：

#### 1. 选用估价方法理由

(1) 估价对象法定用途为住宅。根据估价人员现场查勘及市场调查了解，估价对象所在片区类似物业交易较活跃，交易案例较易获取，宜选用比较法。

(2) 估价对象为具有收益或潜在收益的房地产，且估价对象所在片区类似物业租赁市场较活跃，较易收集到反映估价对象未来使用年限内客观租金水平及运营费用的相关资料，宜选用收益法

#### 2. 不选用估价方法理由

(1) 近几年，东莞市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，不宜选用成本法

(2) 估价对象为已建成房地产，目前使用状况良好，从经济和环保的角度来看，估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜选用假设开发法。

#### 3. 测算过程

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。

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。

(一) 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》。

- 1、收集近期成交实例，选出与估价对象条件类似的可比实例；
- 2、交易方式均为公开交易，均属正常，可不进行交易情况调整；
- 3、市场状况调整，可比实例均为近期成交，可不进行市场状况调整；
- 4、区位状况中，对距市、区级商务中心距离、交通便捷度、环境质量、公共设施完善度、基础设施完善度等因素进行了调整；
- 5、权益状况中，对租约限制、抵押限制、城市规划限制等因素进行了调整；
- 6、实物状况中，对建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功



能、新旧程度等因素进行了调整；

7、经过测算分析结果如下：

比较物名称	交易价格	市场状况调整	交易情况调整系数	区位状况调整系数	实物状况调整系数	权益状况调整	综合状况调整系数	修正价格	比较权重
可比实例A	29,500	1.0000	1.0000	0.9804	1.0101	0.9804	0.9709	28,641	1/3
可比实例B	29,200	1.0000	1.0000	0.9804	1.0101	0.9804	0.9709	28,350	1/3
可比实例C	28,400	1.0000	1.0000	0.9950	1.0101	1.0000	1.0051	28,544	1/3
比准价格=(各比较物业修正价格×比较权重)之和=							单价(元/m <sup>2</sup> ) (取整至百位)	28,500	1

(二) 收益法的测算过程简述如下，详细测算过程见《估价技术报告》。

1、年净收益的确定。首先根据估价委托人提供的资料及估价人员调查获得的数据确定估价对象正常毛收入；其次考虑出租、收入损失及各项成本开支；最后确定其年净收益为 214.20 元/平方米；

2、报酬率的确定。无风险利率取人民银行公布的于价值时点的一年期定期存款利率 1.5%；结合估价对象情况，确定报酬率为 6.0%；

3、收益年限确定。从土地使用权剩余期限考虑，根据估价委托人提供的资料以及注册房地产估价师实地调查，估价对象土地使用权性质为国有，土地终止日期为 2083 年 9 月 28 日，从价值时点起剩余土地使用年限为 61.91 年；

从估价对象的耐用年限考虑，估价对象法定、现实用途为住宅，据查询相关资料，估价对象房屋建成年份为 2016 年 11 月 23 日(竣工牌)，建筑结构为钢混结构。参考《房地产估价理论与方法》，钢混结构的非生产性用房经济耐用年期为 60 年，结合估价人员现场查勘估价对象的使用状况，至价值时点估价对象已使用 5 年，确定其建筑物剩余经济寿命为 55 年。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，土地使用权剩余使用期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期，故本次估价对象的收益期为 55 年。

4、经测算，估价对象收益法评估单价为 4,600 元/平方米。

综合以上考虑，两种估价方法测算结果差异较大，考虑到东莞市近几年房地产价值

上涨较快，而房地产租金涨幅较小，且具有滞后性，收益法测得的结果不能准确反映估价对象的客观价值，故本次评估直接采用比较法测算结果作为估价对象的最终估价结果。

即东莞市大岭山镇连马路 140 号山湖城花园 5 幢 2 单元 2004 的评估单价为 28,500 元/平方米，则：

东莞市寮步镇环城路嘉立广场 6 号商业住宅楼 1103 的评估总值=28,500 元/平方米  
 $\times 133.91$  平方米=3,816,435（元）

## 十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，选用比较法和收益法对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB3,816,435 元，大写人民币叁佰捌拾壹万陆仟肆佰叁拾伍元整，估价对象转让预计税费为 RMB38,164 元，大写人民币叁万捌仟壹佰陆拾肆元整，估价对象评估净值为 RMB3,778,271 元，大写人民币叁佰柒拾柒万捌仟贰佰柒拾壹元整，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	权证编号	权属人	房地产名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)	预计税费 (元)	评估净值 (元)
1	201508212D 548B742124	邱天	东莞市大岭山镇 连马路 140 号山 湖城花园 5 幢 2 单元 2004	住宅	133.91	28,500	3,816,435	38,164	3,778,271

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名注册 房地产估价师 [Red Stamp]	签名日期
卢强辉	4420140168	卢强辉 4420140168 [Red Stamp]	2021 年 11 月 10 日
黄珂	4420200319	中国注册 房地产估价师 黄珂 黄珂:4420200319 [Red Stamp]	2021 年 11 月 10 日

## 十二、实地查勘期

二〇二一年十一月一日至二〇二一年十一月一日

## 十三、估价作业期

二〇二一年十一月一日至二〇二一年十一月十日

## 附 件

一、估价对象位置图

二、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师卢强辉进行了实地勘察

三、《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：21-209）  
复印件

四、《东莞市不动产登记信息查询结果》复印件

五、可比案例位置图和外观照片

六、专业帮助情况和相关专业意见（无）

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助故无此附件

七、估价所依据的其他文件资料（无）

注：本报告以估价委托人提供的《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：21-209）、《东莞市不动产登记信息查询结果》为依据，未提供其他文件资料，故无此附件

八、房地产估价机构营业执照复印件

九、房地产估价机构备案证书复印件

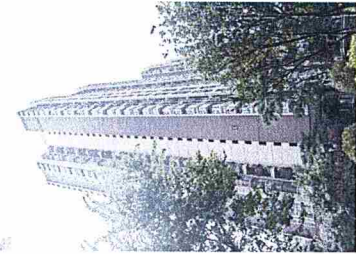
十、注册房地产估价师注册证书复印件



东莞市大岭山镇连马路140号山湖城花园5幢2单元2004位置图



东莞市大岭山镇连马路140号山湖城花园5幢2单元2004相关照片  
查勘人员已于2021年11月1日查勘现场，现场照片如下：



物业外观



单元入口、查勘人员



入户门、查勘人员



客厅、餐厅



客厅、查勘人员



过道、查勘人员



厨房

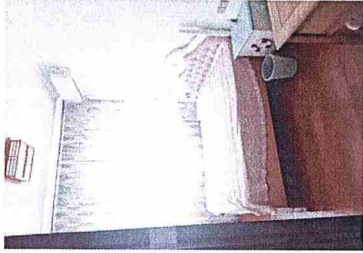


卧室



卧室

东莞市大岭山镇连马路140号山湖城花园5幢2单元2004相关照片  
查勘人员已于2021年11月1日查勘现场，现场照片如下：



卧室



卧室



卫生间



卫生间



阳台



阳台



阳台外景



阳台外景



小区环境



# 广东省深圳前海合作区人民法院 委托评估合同

委托编号：21-209

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位评估下列标的物：被执行人邱天名下位于东莞市大岭山镇连马路140号山湖城花园5幢2单元2004房【权属证书号：201508212D548B742124】的房产。

- 1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是：拍卖参考。
- 2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。
- 3、你单位应在决定接受委托评估之日起三十日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。
- 4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。
- 5、你单位必须自行完成评估业务，不得转委托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估的内容承担出庭作证的义务。
- 6、评估工作只向我院负责，不得向其他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。
- 7、当事人对评估报告有异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取费用，并取消接受我院委托资格。
- 8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审理查明有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无论证力或不作拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。
- 9、评估费用按我院适用的有关规定执行。因你单位的原因评定和估算过高失实，无



法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。因无法预见的原因导致标的经调价仍拍卖、变卖的，评估费用应减半收取。

10、评估费于被评估财产拍卖成交后，从拍卖款中向你单位划付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《司法委托管理工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交给承办法官。你单位如不接受委托，应当在七个工作日内出具理由书面通知我院。如在受到本委托书七个工作日内没有明示接受委托，视为拒绝接受委托。

委托人：深圳前海合作区人民法院

住所地：南山区前海法治大厦一楼

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

案号：(2021)粤0391执209号

案件承办人：刘开峰

电话：0755-26413797

传真：

委托方签名(盖章)

受托人：深圳前海合作区人民法院

住所地：南山区前海法治大厦101-102号

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

联系人：任俊廷

电话：0755-83216601

传真：

受托方签名(盖章)

二〇二一年十月二十日

二〇二 年 月 日

# 不动产登记信息查询结果

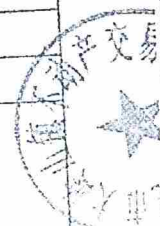
(国家机关查询)



编号: 192021072100039

校验码: A6618C

申请 条件	权利人	邱天	身份证明号码	51112119750824455X
	不动产坐落			
	权属证书号		不动产单元号	
不动 产 登 记 情 况	权利人	邱天	身份证明号码	51112119750824455X
	共有情况		是否登记建筑物	
	坐落	东莞市大岭山镇连马路140号山湖城花园5幢2单元2004		
	权属证书号	201508212D5485742124	不动产单元号 (地号)	441915009002GB00280F00050197
	权利类型		权利性质	
	用途	住宅	面积	133.91
	登记日期	2015-12-29	使用期限	
产 权 状 态	已备案、已登记、已抵押、已查封			
	<p>*查封情况:</p> <p>1、查封文号: (2019)粤0391执保1148号之二; 查封生效时间: 2019-06-28; 查封单位: 深圳前海合作区人民法院; 申请执行人: 深圳市前海添资产管理咨询有限公司; 被告: 邱天; 登记时间: 2019-05-28。</p>			
备 注				



**说明:**

- 1、本查询结果仅供参考, 若与不动产登记簿(或权利人持有的书面资料)记载信息或与实际情况不一致, 请申请人及时联系东莞市不动产登记中心核实, 并以不动产登记中心出具的查询结果为准, 联系电话: 0769-28987634。
- 2、本查询结果只反映查询时的信息情况。
- 3、“产别状态”栏中显示“已备案”的, 表示该房产与商品房买卖合同备案相符但尚未办理购房人名下的产权登记(即未办证)。
- 4、申请人对查询证明负有真实性、正当使用的义务, 因不实查询或不正确使用造成的损失自行承担。
- 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

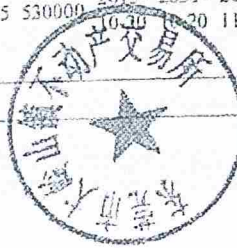
经办人: 叶玉娟

结果

页码, 1/1

受理编号	房屋座落	备案人	他项权人	他项权证明书号	抵押金额	抵押开始	抵押结束	审批日期	抵押情况
查看 19201609090004	东莞市大岭山轨道交通140号山湖城花园5幢2单元2004	邱天	东莞银行股份有限公司东城支行	20151020B60CD0824085	530000	2015-06-30	2035-12-20	2016-11-04	已抵押

1 第1/1页, 每页20条, 共1条。



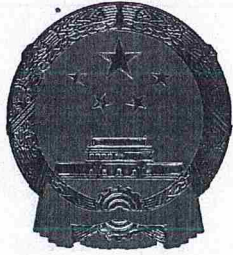
(查询机构盖章)

查询日期: 2021-07-21 16:30:38

111







# 营业执照

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司  
主体类型 有限责任公司  
住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室  
法定代表人 陈平  
成立日期 2001年05月18日

## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年04月27日





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备  
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年08月31日



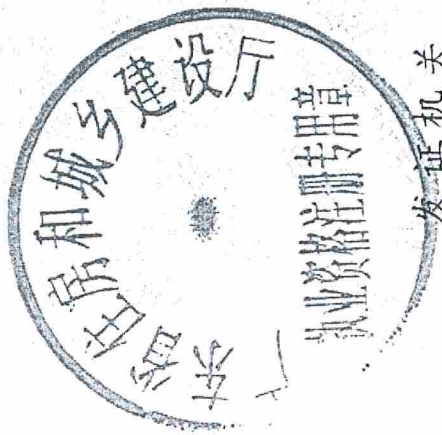


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00213581



姓名 / Full name

卢强辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362229198408143018

注册号 / Registration No.

4420140168

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-04

持证人签名 / Bearer's signature

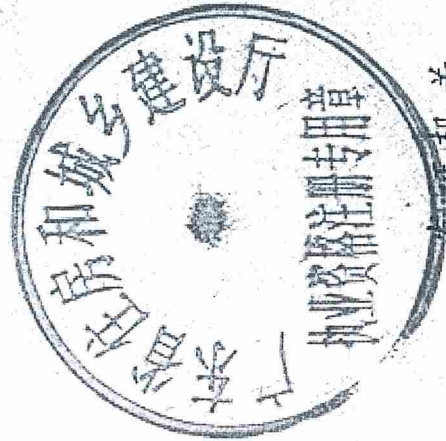


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00213686

姓名 / Full name

黄珂

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

440301199108173647

注册号 / Registration No.

4420200319

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-18

持证人签名 / Bearer's signature

