

房地产估价报告

估价项目名称：东莞市附城区埗头管理区二村土地使用权
及地上建筑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：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：曹 蓓（注册号：1220100026）

姜小河（注册号：4420110186）

估价报告出具日期：2022年5月20日

估价报告编号：金尺评字[2022]Z050023号

致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对汤永强所有的位于东莞市附城区埗头管理区二村土地使用权及地上建筑的房地产市场价格进行了估价，估价对象一为土地面积 104 平方米，估价对象二为建筑面积 475.87 平方米，具体估价对象坐落、建筑面积详见《估价结果明细表》，包括房屋所有权及其占用的土地在剩余使用年期的土地使用权，估价目的是为东莞市第一人民法院拍卖财产提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价人员遵循估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，土地选用基准地价修正系数法，建筑物选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年五月十日的评估总值为 **RMB1,969,675 元**（大写人民币壹佰玖拾陆万玖仟陆佰柒拾伍元整），详见下列《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	规划用途	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	东莞市附城区埗头管理区二村	汤永强	城镇住宅用地	104	—	7,500	780,000
2	东莞市东城区埗头瑞龙路十四巷	汤永强	住宅	—	475.87	2,500	1,189,675
合计				104	475.87	—	1,969,675

备注：1. 上表中土地面积、建筑面积、房屋规划用途、权利人等信息均来源于估价委托方提供的《不动产权登记信息查询结果》；

2. 市场价值为房地合一价，评估单价以建筑面积计价；

3. 据《不动产权登记信息查询结果》显示，估价对象的土地权属性质为国有划拨住宅用地。

4. 其余详见估价假设和限制条件。

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十日

目 录

➤ 估价师声明.....	1
➤ 估价假设和限制条件.....	2
➤ 估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
➤ 附件	
1. 估价对象位置示意图	
2. 估价对象相关照片	
3. 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2022）粤 1971 执 1549 号）复印件	
4. 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2022）粤 1971 执 1549 号）复印件	
5. 《不动产权登记信息查询结果》复印件	
6. 房地产估价机构营业执照及资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、参与估价的注册房地产估价师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。

四、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、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、假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权登记信息查询结果》，我们对《不动产权登记信息查询结果》上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未能核查其资料原件、未能向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

2. 我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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。

3. 我司估价人员在经办法官的带领下对估价对象进行了实地查勘，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，本次估价时以领勘人不存在误指、错指或恶意指认的情况为前提进行评估。

4. 注册房地产估价师未对土地面积和房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象土地面积和建筑面积与《不动产权登记信息查询结果》复印件记载大体相当，估价时我们以《不动产权登记信息查询结果》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

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) 交易标的能在市场上充分展示营销；
- (2) 买卖双方信息对称，对交易标的及当前市场行情有充分了解；
- (3) 买卖双方谨慎理性，没有感情用事；
- (4) 买卖双方均是自愿交易，不存在强迫情形；
- (5) 买卖双方之间无任何利害关系。

6. 本次估价目的是为东莞市第一人民法院拍卖财产提供参考依据

而评估房地产的市场价值，价值时点为估价对象实地查勘之日，即2022年5月10日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

7. 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。

8. 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水电费物业管理费等。

（二）未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项假设，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产权登记信息查询结果》复印件资料所示，估价对象无抵押；另外，估价对象土地使用权被东莞市第一人民法院查封。依据《房地产估价规范》，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押、查封等因素对评估价值的影响。

2. 估价对象土地权属类型为国有划拨城镇住宅用地，无土地使用年限，本次评估先假设土地权属类型为国有出让城镇住宅用地，且土地使用年限从价值时点起70年，即土地终止日期为2092年5月9日。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象土地证载地址为东莞市附城区埗头管理区二村，建筑物证载地址为东莞市东城区埗头瑞龙路十四巷，实勘地址为东莞市东城区瑞龙路十四巷10号，本次评估以土地证载地址为准，经现场查勘及估价委托人提供的资料确认，东莞市东城区埗头瑞龙路十四巷建筑物建于东莞市附城区埗头管理区二村宗地上。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、限制条件

1. 本估价报告仅供东莞市第一人民法院拍卖财产提供市场价值参考使用，不得用于其他用途。

2. 本估价报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算，即从2022年5月20日至2023年5月19日止），若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或委托估价机构重新估价，超过报告使用期限使用本估价报告的，相关责任由报告使用者承担。

3. 鉴于本估价报告的估价目的，本估价报告的价值类型为估价对象的房地产市场价格。

4. 据《不动产登记信息查询结果》显示，估价对象的土地权属性质为国有划拨住宅用地。

5. 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着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，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

6. 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。由于报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与本估价机构无关，同时保留追究因报告使用不当给本估价机构造成损失的法律责任。

7. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8. 本报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

9. 本估价报告解释权为本估价机构所有，任何单位或个人意见不代表本估价机构意见。

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：曹法官、袁书记员

联系电话：0769-22461732

二、房地产估价机构

机构名称：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

机构住所：广东省东莞市南城街道鸿福路200号2栋2单元709室

法定代表人：肖波

资质证书编号：粤房估备字壹1000011

资质等级：壹级

资质证书有效期限：2024年12月13日止

三、估价目的

为东莞市第一人民法院拍卖财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

本次估价对象为汤永强所有的位于东莞市附城区堑头管理区二村土地使用权及地上建筑，估价对象建筑面积为475.87平方米，土地面积为104平方米，包括房屋所有权及其占用的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内不可移动的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象实物状况描述

(1) 土地实物状况描述

估价对象土地基本情况

名称（座落）	东莞市附城区蚘头管理区二村	
土地实物状况描述	不动产单元号	441902016004GB00031W00000000
	宗地面积	104平方米
	四至	东至育兴路，南至住宅区，西至瑞龙路、北至红荔路
	用途	城镇住宅用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较高
	形状	大致呈矩形
	基础设施完备程度	宗地外“五通”，基础设施完备
	地形地势	地形平坦
	开发程度	宗地内外“五通”

(2) 建筑物实物状况描述

估价对象建筑物基本情况

名称（座落）	东莞市东城区蚘头瑞龙路十四巷		
建筑物实物状况描述	规模	475.87平方米	
	用途	住宅	
	所在层/总楼层	1-4/4层	
	建筑结构	钢混结构	
	层高	首层约3.5米，二至四层均约3米	
	空间布局	平面	
	设施及设备	水电明设、楼梯	
	维护状况	维护及保养状况一般	
	室内装修状况	外墙	墙砖
		内墙	乳胶漆，局部贴约1米高瓷片墙裙
		天花	乳胶漆
		地面	抛光砖，局部木地板
		厨卫	地面为防滑砖，内墙瓷片至顶，天花乳胶漆
		门窗	大门为卷闸门、铁门，房门为夹板门，窗为铝合金窗
完损状况	基本完好房		
其他	估价对象目前为空置		

3. 估价对象权益状况描述

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记信息查询结果》复印件显示：

估价对象		土地使用权证	建筑物
权利人		汤永强	
申请 查询 条件	不动产坐落	东莞市附城区堑头管理区二村	东莞市东城区堑头瑞龙路十四巷
	权属证书号	1003721	
不动 产登 记情 况	身份证明号码	441900721005021	441900721005041
	共有情况	单独所有	单独所有
	是否登记建筑物	是	—
	权属证书号	东府国用字（1994）第 19000260090 号	粤房地证字第 1003721 号
	不动产单元号（地号）	441902016004GB00031W00000000	441902016004GB00031F000010001
	权利类型	国有建设用地使用权	房屋所有权
	权利性质	划拨	自建房
	用途	城镇住宅用地	住宅
	面积	土地面积 104 平方米	建筑面积 475.87 平方米
登记日期	1994-11-14	1997-9-30	
产权 状态	*抵押情况： 无抵押		*抵押情况： 无抵押
	*查封情况： 1、查封文号：（2021）粤 1971 执保 1694 号；查封生效时间： 2021-04-26；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东 莞农村商业银行股份有限公司松山湖科技支行；被告：汤永强； 登记时间：2021-04-27。		*查封情况： 无查封。
	2、查封文号：（2021）粤 1971 执保 1693 号；查封生效时间： ———；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞 农村商业银行股份有限公司松山湖科技支行；被告：汤永强；登 记时间：2021-05-19。		
3、查封文号：（2021）粤 1971 执诉前调 2259 号；查封生效时间： ———；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞 农村商业银行股份有限公司松山湖科技支行；被告：汤永强；登 记时间：2021-12-13。			
备注	该地块地上建筑物登记证号：粤房地证字第 1003721 号		该房产所在土地登记证号：东府国用字 （1994）第 19000260090 号

4. 估价对象区位状况描述

- （1）位置：东莞市东城区堑头瑞龙路十四巷；
- （2）交通：周边有育兴路、红荔路、樟村大道等，道路状况较好；
- （3）外部配套设施：周边有美宜佳、合家乐、唯佳便利店、红棉幼儿园、东城第六小学、东莞理工学院、中国工商银行等，公共配套设施较完善；

(4) 周围环境：周边有花街18百合苑、学府1号、富怡花园等住宅小区，居住氛围较好。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即2022年5月10日。

六、价值类型

鉴于本估价报告的估价目的，本估价报告的价值类型为估价对象的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象于价值时点在公开市场上交易最可能形成的客观合理价格。

七、估价原则

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年7月2日通过，2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1981年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，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并公布，2020年1月1日起实施）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过，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并公布，2020年1月1日起实施）

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）

5. 《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）

6. 《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〔2006〕16号，2006年11月20日起施行）

7. 《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）

8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，自2019年1月3日起施行）

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日实施）

3. 估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2022）粤1971执1549号〕复印件

(2) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔（2022）粤1971执1549号〕复印件

(3) 《不动产权登记信息查询结果》复印件

(4) 估价委托人提供的其他相关资料

4. 估价人员掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员现场查勘和市场调查获得的实况和资料

(2) 估价对象所在区域的近期房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料

(3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关资料

九、估价方法

（一）估价方法名称及定义

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情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所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，经过反复研究和综合考虑，决定采用比较法和收益法进行评估，估价技术路线如下：

1. 基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价系数修正法适用于具备城镇基准地价及宗地价格修正体系成果的城镇土地价格评估。其技术线路为：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，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，进而求取待估宗地于估价期日价格。

2. 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。

（二）测算简要内容

土地采用基准地价系数修正法

1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过求取待估宗地在估价期日价格的方法。

①确定估价对象土地级别地价

②确定临路条件修正

③确定公共交通条件修正

④确定道路连接条件修正

⑤确定容积率修正

⑥确定土地剩余使用年期修正

⑦确定估价期日修正

⑧确定地形地质修正值

⑨确定土地开发程度修正值

⑩计算估价对象设定条件下的宗地价格

地上建筑物采用成本法

（1）步骤

①选择具体估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；④计算成本价值

（2）公式

建筑物重置成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物价值=建筑物重置成本-建筑物折旧

=建筑物重置成本×建筑物成新率。

十、估价结果

估价人员遵循估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选取收益法、比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年五月十日市场价值为 **RMB1,969,675 元**（大写人民币壹佰玖拾陆万玖仟陆佰柒拾伍元整），详见《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹 蓓	1220100026		2022 年 5 月 20 日
姜小河	4420110186		2022 年 5 月 20 日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月十日

十三、估价作业期

二〇二二年五月十日至二〇二二年五月二十日