

Real estate appraisal report

东莞市寮步镇石龙坑村一宗集体住宅用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[2018]H(2)12004号



2018年12月10日



WORLDUNION APPRAISAL



世联评估

房地产估价报告

估价项目名称：东莞市寮步镇石龙坑村一宗集体住宅用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

房地产估价师：蒋敏（注册号：4420160196）

刘小华（注册号：4620070016）

估价报告出具日期：2018年12月10日

估价报告编号：世联估字 DG[2018]H(2)120004 号

致电 (0769) 23022583 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，我们对被执行人何鸿超、韩福娇、东莞市大冠统果菜有限公司、东莞市寮步明珠现代幼儿园、东莞市寮步鸿兴建材购销部所涉及的位于东莞市寮步镇石龙坑村一宗集体住宅用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 198.83 平方米的房屋所有权及其土地面积为 122.00 平方米在剩余使用年限的使用权，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：2018 年 01 月 30 日。

经过市场调查和实地查勘，依据《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，选用成本法及基准地价系数修正法进行了分析、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 1,024,994 元，大写金额人民币壹佰零贰万肆仟玖佰玖拾肆元整。

估价结果明细表

物业名称	权利人	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	市场价值 (元)
东莞市寮步镇石龙坑村一宗集体住宅用地及地上建筑物	何鸿超	198.83	-	170,994
		-	122.00	854,000
合计	-	198.83	122.00	1,024,994

备注：1、本估价报告自 2018 年 12 月 10 日起壹年内有效。

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十二月十日



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.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值定义.....	8
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	12
(十一) 房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业日期.....	12
(十四) 估价报告使用期限.....	12
四 附件.....	13
(一) 房地产评估结果汇总表和建筑物、土地评估明细表	
(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) 权属资料复印件	
(八) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
(九) 房地产估价师注册证书复印件	

WORLDUNION APPRAISAL



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。
3. 本报告中的分析、意见和结论是房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
4. 我们与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》进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。
6. 本报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。
7. 我司房地产估价师已对本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。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

WORLDUNION APPRAISAL



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：

n 一般假设

- 1) 本次估价以委托方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) 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》所述物业位置一致，界址清晰。
- 3) 估价对象合法、持续使用。
- 4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象之土地面积以委托方提供的《土地登记资料查询结果表》复印件所记载数据为准，认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。另外由于委托方未能提供估价对象建筑面积相关记载资料，应委托方要求，我司估价人员对估价对象建筑面积进行了实地丈量，并经过经办法官及案件当事人确认后的数据作为依据进行评估测算，由于我司非专业测量机构，若是因建筑面积引起的异议，我司不承担相应的法律责任。
- 5) 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。
- 6) 估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题。
- 7) 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。

n 未定事项假设

- 1) 由于《土地登记资料查询结果表》复印件及相关资料未明确估价对象容积率，根据《东莞市农民住房管理暂行办法》，结合估价对象实际情况，本次评估设定其容积率为 2.5。

n 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、物业管理费、水电费等可能影响其价值的因素限制。

n 不相一致假设

- 1) 据实地查勘，估价对象目前使用门牌号为石龙坑江头村 16 号，与《土地登记资料查询结果表》登记地址石龙坑村不一致，根据委托方现场指认，本次评估确定实地查勘地址与《土地登记资料查询结果表》登记地址一致。
- 2) 估价对象价值时点非估价对象实地查勘之日，本报告假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

n 依据不足假设

- 1) 估价委托人未能提供估价对象《集体土地使用权证》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的《土地登记资料查询结果表》等权属资料复印件等记载数据作为相关数据来源及权属来源依据。
- 2) 根据委托方提供的资料，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取建筑物结构相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估假设估价对象建筑结构为砖混。
- 3) 据领勘人介绍，估价对象已出租，由于未能联系到租客无法进行室内查勘，仅能从窗口观察一层的部分状况，考虑谨慎原则，本次评估设定估价对象室内状况为简易装修。

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) 我们评估的公开市场价值中未扣除转让税费及拍卖等相关手续费。
- 3) 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，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
- 4) 根据《测绘产品报告书》记载，估价对象为 3 号图斑，现状建筑占地面积为 105.83 平方米。该宗地已办证面积为 122 平方米（权利人：



何鸿超，证号：东府集用字（1995）第 1900161601018 号），其中该建筑超出办证红线占地面积为 1.94 平方米，本次评估未考虑上述因素的影响。

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) 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。
- 3) 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，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 4) 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。
- 5) 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。
- 6) 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

估价委托人：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寮步法庭

联系人：邓礼芬、卢锐江

联系电话：(0769)82812827、82812782

(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：2021年04月02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何鸿超、韩福娇、东莞市大冠统果菜有限公司、东莞市寮步明珠现代幼儿园、东莞市寮步鸿兴建材购销部所涉及的位于东莞市寮步镇石龙坑村一宗集体住宅用地及地上建筑物市场价值评估，总土地面积为122.00平方米，总建筑面积为198.83平方米，包括房屋及其土地使用权。

2. 估价对象权利状况



(1) 房产查询情况

物业名称	房地坐落/名称	房产权证号	查询对象	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划用途/ 房屋类型	份额比例
一宗集体用地	东莞市寮步镇石龙坑村	东府集建(1995)第1900161601018号	何鸿超	122.00	-	住宅	-
一栋自建房		未办理		-	198.83		

备注：以上数据来源于《土地登记资料查询结果表》复印件以及现场丈量测算的《法院委托评估物业测量表》。

(2) 土地登记状况

房地产名称	东莞市寮步镇石龙坑村一宗集体住宅用地
土地坐落	东莞市寮步镇石龙坑村
《集体土地使用证》编号	东府集建(1995)第1900161601018号
土地使用权人	何鸿超
土地使用权性质	集体
地号	-
图号	-
使用权面积(m ²)	122.00
用途	住宅
土地使用权类型	-
土地终止日期	-
备注	以上信息来自于委托方提供的《土地登记资料查询结果表》等复印件。

(3) 他项权利情况

n 查封情况

根据委托方提供的《土地登记资料查询结果表》显示，估价对象已办理查封，2016-06-22 东莞市第二人民法院虎门人民法庭查封，2017-02-17 东莞市第二人民法院轮候查封，2017-05-10、2017-10-24 东莞市第一人民法院寮步法庭轮候查封。

n 抵押情况

根据委托方提供的《土地登记资料查询结果表》显示，估价对象未抵押。

n 租赁情况

根据估价人员现场查勘及领勘人介绍，估价对象使用现状为出租。

至价值时点，我司估价人员未能发现估价对象是否办理典权、地役权等其

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何鸿超所有，不考虑权属争议可能的影响。

3. 估价对象实物状况

①土地状况

根据估价人员现场实际查勘与《土地登记资料查询结果表》等相关资料记载，估价对象位于东莞市寮步镇石龙坑村，估价对象宗地四至均为巷道。估价对象土地面积为 122.00 平方米，宗地地势较平坦，土地形状较规则，土地开发程度为宗地外五通（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，目前估价对象宗地内已建成 1 栋自建房。

②建筑物状况

根据估价人员现场实际查勘丈量，估价对象房屋建筑面积为 198.83 平方米，建筑结构设定为砖混，建筑层数为二层，由于未能联系到租客进行室内查勘，仅能从窗口观察一层的部分状况，考虑谨慎原则，本次评估设定估价对象室内状况为简易装修。估价对象装修状况如下：

外墙：一层为马赛克、墙砖；二层为砖头、铁皮；

内部：天花为刷白；内墙为刷白；地面为水泥地；

门窗：外门为木夹板门、铁门；窗为铝合金窗。

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寮步镇石龙坑村。

b) 方位：估价对象位于东莞市寮步镇石龙坑村，四至均为巷道。

c) 朝向：东北朝向。

d) 距离：四至均为巷道。

②估价对象的交通状况

a) 道路状况：估价对象附近有茶树街、荔园路等交通干道，路况良好，所处位置对外交通较好。

- b) 公共交通：估价对象距离“东保押运”公交站台约 300 米，有寮步 A4 路公交线路通达，公共交通便捷度较不便捷。
- c) 交通管制情况：区域内无交通管制，出入方便。
- d) 停车方便程度：估价对象周边有无固定车位停放处，停车较不方便。

③估价对象的环境状况

- a) 自然环境：估价对象周边绿地覆盖率较低，环境自然状况一般。
- b) 人文环境：估价对象周边治安状况良好。
- c) 景观：无特殊景观。

④估价对象的外部配套设施情况

- a) 基础设施：给水、排污、排水、供电、通讯、燃气等基础设施较齐全。
- b) 公共服务设施：估价对象附近有明珠现代幼儿园、万众百货、金来喜百货、美惠百货、石龙坑商业街、旺佳豪购物广场等配套，公共配套设施较完善。

（五）价值时点

依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》，本次估价确定 2018 年 01 月 30 日为本报告的价值时点，此价值时点非完成估价对象实地查勘之日。

（六）价值定义

n 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。

（七）估价依据

Ø 国家有关法规、政策文件：

n 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 06 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2004 年 08 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正并公布实施）

n 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995 年 1 月 1 日施行，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会

议修正并公布实施，2009 年 8 月 27 日第二次修正)

- n 《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 12 月 1 日起施行)
- n 《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民代表大会常务委
员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，2008 年 01 月 01 日起施行)
- n 《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)
- n 《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)
- n 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015 年 12 月 1 日实施)
- n 《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日
起施行)

Ø 估价委托人提供的有关资料:

- n 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》
[(2015)东一法寮执字第 64 号]
- n 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》
[(2015)东一法寮执字第 64、65 号之一]
- n 《广东省东莞市第一人民法院补充委托评估函》
[(2015)东一法寮执字第 64 号]
- n 《土地登记资料查询结果表》
[20177090000000016826]
- n 《广东省东莞市第一人民法院介绍信》及《说明》
- n 《法院委托评估物业测量表》
- n 《测绘产品报告书》

Ø 估价方依据的其他资料

- n 房地产估价师实地查勘和市场调查的资料
- n 房地产估价师掌握的其他资料

（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。

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：采用基准地价系数修正法、成本法分别对估价对象的土地及建筑物进行评估，最后综合得出本次估价对象的市场价值。

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。

- l 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；
- l 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；
- l 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；
- l 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估；
- l 基准地价系数修正法适用于市场不发达情况下的宗地估价的房地产评估。



估价人员通过实地查勘，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作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。	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。	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。	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，无重新开发建设必要，故估价对象无重新建设必要，故不选用假设开发法。	东莞市更新为 2016 年基准地价，虽然为政府指导价，但是，在一定程度上能反映地价水平，另外估价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。	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

估价人员根据估价目的，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 1,024,994 元；

大 写 金 额：人民币壹佰零贰万肆仟玖佰玖拾肆元整。

（十一）房地产估价师

姓名	注册号	签 名 (盖 章)	签名日期
蒋 敏	4420160196		
刘小华	4620070016		

（十二）实地查勘期

分别于 2018 年 08 月 16 日、2018 年 12 月 06 日。

（十三）估价作业日期

2018 年 01 月 30 日至 2018 年 12 月 10 日。

（十四）估价报告使用期限

本报告自 2018 年 12 月 10 日起壹年内有效，即使用期限自 2018 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 09 日止。



四 附件

- (一) 房地产评估结果汇总表和建筑物、土地评估明细表
- (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) 权属资料复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- (九) 房地产估价师注册证书复印件

