

Real estate appraisal report

东莞市万江区共联社区古屋村
一栋自建房涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：世联估字 DG[2022]H(2) 050003 号



2022 年 05 月 31 日

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：东莞市万江区共联社区古屋村一栋自建房涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：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）

谢慈锐（注册号：4420160077）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 31 日

估价报告编号：世联估字 DG[2022]H(2)050003 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，我们对古寿增拥有的位于东莞市万江区共联社区古屋村一栋自建房进行评估。估价对象是：**建筑面积为 184.59 平方米的房屋所有权和所占用的 121.10 平方米宅基地使用权**。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**，价值时点是**2022 年 05 月 16 日**，价值类型是**市场价值**。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《资产评估法》《城市房地产管理法》《房地产估价规范》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》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、假设开发法进行了分析、测算和判断，确定估价对象市场价值为人民币**1,179,900 元**，大写金额人民币**壹佰壹拾柒万玖仟玖佰元整**。（详见下一页评估结果汇总表）

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月三十一日

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

物业名称	权利人	建筑面积 (m ²)	使用权面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	市场价值 (元)
东莞市万江区共联社区 古屋村一栋自建房	古寿增	184.59	-	567	104,700
东莞市万江区共联社区 古屋村一宗宅基地		-	121.10	8,879	1,075,200
合 计	-	184.59	121.10	-	1,179,900

特别提示：

- 1、上表中单价=市场价值/面积。
- 2、房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，应估价委托人要求，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行了剥离，单独使用估价对象的土地使用权价值和建筑物价值无实际意义，在此提醒报告使用者注意。分配给土地和建筑物的价值不得单独用于任何其他评估，否则视为无效。
- 3、本报告使用期限为一年，自 2022 年 05 月 31 日至 2023 年 05 月 30 日止。
- 4、请特别关注本报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告。



目 录

一 估价师声明	1
二 估价假设和限制条件	2
三 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	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(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) 估价作业期	14
(十四) 估价报告使用期限	14
四 附件	15
■ 房地产评估结果汇总表和土地、建筑物评估明细表	
■ 估价对象位置图	
■ 估价对象照片	
■ 相关专业帮助及专业意见	
■ 广东省东莞市第一人民法院通知	
■ 广东省东莞市第一人民法院委托评估函	
■ 广东省东莞市第一人民法院执行裁定书	
■ 权属资料复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
■ 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、注册房地产估价师在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、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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。



二 估价假设和限制条件

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、完整、合法为前提，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。
- 3) 我们没有进行实地丈量，估价对象之建筑面积、土地面积参照估价委托人提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》《宗地图》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- 4) 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。
- 5) 估价委托人未提供估价对象《房地产权证》《土地使用权证》原件及复印件，仅提供《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》《宗地图》复印件，注册房地产估价师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工作能力范围，本次评估假定估价委托人提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》《宗地图》复印件真实无误。
- 6) 本次估价委托人未重新提供产权资料，经与经办法官电话沟通确认，本次评估依据“(2019)粤 1971 执恢 1086 号”《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》提供的资料进行评估，价值时点为实地查勘之日。

■ 未定事项假设

- 1) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金的情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相

关费用。

■ 背离事实假设

- 1) 估价对象存在被查封和其他优先受偿权的情形，估价结果未考虑估价对象被查封以及其他优先受偿权的影响。
- 2) 估价对象目前作出租屋出租使用，由于估价委托人未提供出租物业的租赁合同，本次评估未考虑实际租约对估价对象评估价值的影响。

■ 不相一致假设

- 1) 根据估价委托人提供的“(2019)粤1971执恢1086号”《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》《广东省东莞市第一人民法院通知》《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》委托物业地点为“东莞市万江区共联社区古屋村”；《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》记载信息为“房屋坐落：东莞市万江区共联管理区古屋村”；《宗地图》登记的信息为“土地坐落：万江区共联村古屋村，”物业坐落不一致，经查询及与委托人沟通，本次评估假定物业坐落一致均为“东莞市万江区共联社区古屋村”。
- 2) 据实地查勘，估价对象目前使用门牌号为古屋邨北区二巷2，与《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》《广东省东莞市第一人民法院通知》《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》复印件登记地址东莞市万江区共联社区古屋村不一致，本次评估假定实地查勘地址与《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》《广东省东莞市第一人民法院通知》《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》复印件登记地址一致。
- 3) 根据估价委托人提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》及《宗地图》资料，估价对象使用权类别为国有土地使用权，使用权类型为划拨，实际用途为城镇宅基地；经向东莞市自然资源局咨询后，东莞市自然资源局明确该宗地需参照宅基地有关规定进行使用和管理，故本报告以估价对象为宅基地为前提进行评估，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，注册房地产估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取建筑物结构相关材料，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。

■ 估价中未考虑的因素及其他特别说明

- 1) 由于估价对象产权人为自然人，故本次评估中涉及的增值税均采用简易征收计算。
- 2) 报告使用人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，我司和估价师依法不承担责任。
- 3) 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。
- 4) 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会使用。
- 5) 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会使用。
- 6) 估价委托人未提供本次评估交易税费负担方式，按照当地同类资产交易习惯全部由买受人负担。
- 7) 根据《土地管理法》第六十二条显示，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。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准，提请报告使用者了解相关法律法规及当地相关政策。
- 8) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，应估价委托人要求，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行了剥离，单独使用估价对象的土地使用权价值和建筑物价值无实际意义，在此提醒报告使用者注意。分配给土地和建筑物的价值不得单独用于任何其他评估，否则视为无效。

2. 本报告使用的限制条件

- 1) 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得作其他用途。
- 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。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
- 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，估价机构及估价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) 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。
- 7) 本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：东莞市第一人民法院南城法庭
联系人：胡文乐、张倩宇
联系电话：28681725

(二) 房地产估价机构

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司
法定代表人：罗守坤
住所：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
统一社会信用代码：91440300748859878H
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200026号
有效期限：至2024年03月10日
联系电话：(0755) 82548160

(三) 估价目的

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

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古寿增所涉及的位于东莞市万江区共联社区古屋村一栋自建房，土地面积为121.10平方米，建筑面积为184.59平方米，包括房屋及其土地使用权（不包含家私家电、特许经营权、债权债务、欠付的管理费和水电费等）。

2. 估价对象权利状况

1) 土地登记状况

土地坐落	东莞市万江区共联社区古屋村
产权证号（土地证号）	(2006) 19000404740
权利人	古寿增
权属性质	国有土地使用权
使用权类型	划拨
宗地编号	110300220
地籍图号	548.50-369.50
宗地面积 (m ²)	121.1
批准用途	住宅用地
实际用途	251 (城镇宅基地)
土地使用权终止日期	/
备注	以上数据来源于估价委托人提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》《宗地图》复印件等资料所记载。

2) 房屋登记情况

物业名称	房地坐落/名称	产权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	规划用途/房屋类型	房屋性质	份额比例
一栋自建房	东莞市万江区共联社区古屋村	1493833	古寿增	184.59	住宅	自建房	全部

备注：以上数据来源于《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》复印件等相关资料所记载。

3) 共有情况

根据估价委托人提供的《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》复印件资料显示，估价对象为古寿增占有全部份额。

4) 他项权利情况

■ 查封情况

根据估价委托人提供的资料，未能发现估价对象查封情况。

■ 抵押情况

根据估价委托人提供的资料，未能发现估价对象是否办理抵押情况。

■ 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，估价对象目前用作出租屋出租使用。

■ 其他权利状况

至价值时点，我司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古寿增所有，不考虑权属争议可能的影响。根据注册房地产估价师或评估专业人员现场勘查及委托方介绍，估价对象已出租，根据相关法律规定在租赁关系存续期间，即使出租人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生任何影响，买受人不能以其已成为租赁物的所有人为由否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物；另产权人如需出售已出租物业，应当在出卖房产之前的合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权。

3. 估价对象实物状况

1) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》《宗地图》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，估价对象宗地位于东莞市万江区共联社区古屋村，土地面积为 121.10 平方米。估价对象土地形状规则，宗地地势平坦，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，目前宗地内已建成 1 栋自建房。

2) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》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为 184.59 平方米，建筑结构设定为混合结构，建筑层数为二层，共 6 房 2 厅 1 卫，层高约 3 米，建成时间约在 1990 年，综合成新率约为 54%，朝南向。估价对象使用状况为出租。估价对象装修状况如下：

外墙：墙砖；

天花：厅：刷白，房：木夹板顶

内墙：厅：刷白，房：乳胶漆；

地面：地砖；

厨房：地面水泥地，墙面刷白，天花刷白，灶台：简易搭建；

卫生间：地面为地砖，墙面为瓷片到顶，天花为刷白，洁具为坐厕、普通洗面盆；

卫生间：地面地砖，墙面瓷片墙裙、刷白，天花刷白，蹲厕；

门窗：入户门为铁门，内门为木夹板门；窗为铝合金窗。

3) 实物状况分析

估价对象维护情况一般，无专门物业管理，内部装修一般，配套设施较齐全；总体来说，估价对象整体情况一般，土地利用率低。

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万江区共联社区古屋村。

b) 方位：估价对象位于东莞市万江区共联社区古屋村，东至其他自建房；南至巷道；西至其他自建房；北至其他自建房。

c) 距离：靠近金龙路。

(2) 估价对象的交通状况

a) 道路状况：估价对象附近有金龙路、万道路等交通干道，路况较好，但估价对象周边为巷道，所处位置对外交通一般。

b) 公共交通：估价对象附近有“共联路口”等公交站台，有 2 路、35 路、50 路、60 路等公交线路通达，公共交通便捷度较高。

c) 交通管制情况：区域内无交通管制，出入较方便。

d) 停车方便程度：估价对象周边有固定车位停放处，停车较方便。

(3) 估价对象的环境状况

a) 自然环境：周边环境自然状况一般。

b) 人文环境：估价对象周边治安状况一般。

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、通讯等基础设施较齐全。

b) 公共服务设施：估价对象附近有琼林小学、共联幼儿园、万江中学、共联综合市场、共联派出所等，外部配套设施较完善。

(五) 价值时点

经与估价委托人沟通后确定本报告价值时点为实地查勘完成之日，即 2022 年 05 月 16 日。

（六）价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及替代原则、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，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价值或价格的原则。

合法原则：要求评估价值应为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：要求评估价值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。

价值时点原则：要求评估价值应为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：要求评估价值应为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

1) 国家有关法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过；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，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号发布，1999 年 1 月 1 日施行，国务院令第 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日起施行）
- 《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；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，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 号发布,2021 年 1 月 1 日起施行)
- 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号,2008 年 1 月 1 日施行,2019 年 4 月 23 日第二次修正)
- 《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第 732 号,2020 年 12 月 11 日第五次修订)
- 《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,2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过,2018 年 9 月 1 日起施行)
- 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号,2018 年 12 月 10 日发布并执行)
- 其他有关法律、法规和政策文件

2) 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)
- 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)(2021 年 9 月 1 日起施行)

3) 估价委托人提供的有关资料

- 《东莞市第一人民法院通知》
- 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》
[(2019)粤 1971 执恢 1086 号]
- 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》
[(2022)粤 1971 执恢 19 号]
- 《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》复印件
- 《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》复印件
- 《宗地图》复印件

4) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

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

(九) 估价方法

1. 技术路线

本次估价采用成本法和假设开发法分别进行分析、测算和判断，估算出估价对象价值。根据估价对象的特点、估价目的、不动产市场状况以及注册房地产估价师的经验，以上述两种方法测算结果综合确定估价对象的价值。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，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。

- 比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。
- 收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。
- 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。
- 成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。

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**成本法、假设开发法**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	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	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。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	假设开发法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	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



估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
	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。	理。	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。假设开发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。	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	选用	选用
估价方法选取理由	估价对象为村民自建房地产，在价值时点类似房地产较少发生交易，故不选用比较法评估。	估价对象已使用多年，维护保养情况一般，估价对象现状处于非最高最佳利用状态，且区域内类似户型、格局的房屋出租案例少，租金内涵差异较大，难以获取估价对象现状条件下的客观收益，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，但估价对象已使用多年，维护保养情况一般，土地利用率低，未达到最高最佳利用，具有再开发潜力，故选用假设开发法测算估价对象的市场价值。	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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，根据市场调查，结合估价对象的个别因素和使用现状，最终确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评 估 单 价：房地产评估结果汇总表

评 估 总 价：人民币 1,179,900 元

大 写 金 额：人民币壹佰壹拾柒万玖仟玖佰元整

(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		
-----	------------	--	--

谢慈锐	420160077		
-----	-----------	--	--

(十二) 实地查勘期

2022 年 05 月 16 日至 2022 年 05 月 16 日止

(十三) 估价作业期

2022 年 05 月 16 日至 2022 年 05 月 31 日止

(十四) 估价报告使用期限

本报告自出具之日起壹年内有效，即使用期限自 2022 年 05 月 31 日至 2023 年 05 月 30 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通知
- (六) 广东省东莞市第一人民法院委托评估函
- (七) 广东省东莞市第一人民法院执行裁定书
- (八) 权属资料复印件
- (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