



GUOCE INSTITUTION
REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2022]060001SF号

估价项目名称：东莞市大朗镇郑公涌村22号自建住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王建平(注册证书编号：4420130241)

叶淑仪(注册证书编号：4420210274)

估价报告出具日期：2022年06月14日



防伪编号：20220601379

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：www.guocedc.com



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2022]060001SF 号

估价项目名称：东莞市大朗镇郑公涌村 22 号自建住宅房地产
市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司

注册房地产估价师：

王建平 注册号：4420130241

叶淑仪 注册号：4420210274

估价报告出具日期：2022 年 6 月 14 日

公司地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第 B 座 7 层 706 号房
电话(Tel): 0769-26980823 传真(Fax): 0769-26980821

防伪编码：20220601379

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对黄焕球、黄凤章共同共有的位于东莞市大朗镇郑公涌村 22 号自建住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象房屋建筑面积为 1,270.70 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积合计为 246.19 平方米，土地规划用途均为农村宅基地。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。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，其中土地部分选用基准地价系数修正法和收益还原法、建筑物部分选用成本法，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 20 日的房地产市场价值为 RMB4,064,572 元，大写人民币肆佰零陆万肆仟伍佰柒拾贰元整。

估价结果明细表

序号	估价对象	产权人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	东莞市大朗镇郑公涌村 22 号(房屋)	黄焕球、 黄凤章	1,270.70	1,300	1,651,910
建筑物小计			1,270.70	—	1,651,910
序号	估价对象	使用权人	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
2	东莞市大朗镇杨涌村(土地)	黄凤章	123.08	9,800	1,206,184
3	东莞市大朗镇杨涌村(土地)	黄焕球	123.11	9,800	1,206,478
土地小计			246.19	—	2,412,662
合 计			—		4,064,572

特别提示：1. 上表估价对象建筑面积、土地使用权面积以《不动产登记信息查询结果》记载的信息为准；

2. 本次评估对估价对象进行房地分估，其中，上表序号 1 为建筑物价值，序号 2-3 为土地使用权价值。

3. 本次估价结果是在满足本次估价假设和限制条件前提下对应的市场价格。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：_____

二〇二二年六月十四日

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

东莞分公司

负责人：_____

二〇二二年六月十四日



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、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
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	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

(一) 估价对象位置示意图

(二) 估价对象相关照片

(三) 《东莞市第一人民法院委托评估函》〔(2022)粤1971执恢101号〕复印件

(四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔(2022)粤1971执恢101号〕复印件

(五) 《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》复印件

(六) 房地产估价机构《营业执照》复印件

(七) 房地产估价机构《备案证书》复印件

(八) 房地产估价师《注册证书》复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、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》、《房地产估价基本术语标准》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》复印件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对其查询结果进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、注册房地产估价师以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的查勘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坏或其他缺陷，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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积及土地使用权面积与《不动产登记信息查询结果》复印件记载面积大体相当，评估时我们以《不动产登记信息查询结果》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

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，即能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在限定流转市场上转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、依据《东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2022）粤 1971 执恢 101 号〕，确定价值时点为 2022 年 4 月 20 日，本次评估以估价对象于价值时点权益状况与实物状况为前提。

6、我司注册房地产估价师于 2022 年 4 月 26 日对估价对象进行了实地查勘，根据《东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2022）粤 1971 执恢 101 号〕确定价值时点为 2022 年 4 月 20 日，本次估价设定估价对象于 2022 年 4 月 26 日与 2022 年 4 月 20 日的实物状况、权益状况一致。

（二）未定事项假设

本次估价无此项假设。

（三）背离事实假设

1、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估假设评估对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担。本次估价假设估价对象在变现处置、交付、变更登记等过程中产生的所有税费，包括被执行人应缴范围部分，均将要求由买受人承担。具体情况以实际负担为准。

2、经与估价委托人确认，估价对象未欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金）。本次评估以估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金）为估价前提。

3、经与估价委托人确认，人民法院财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费等）从财产价款中扣除。本次评估不考虑财产处置费用对估价结果的影响。具体情况以实际扣除为准。

4、根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2020）粤1971执恢1921号）、《不动产登记信息查询结果》复印件资料所示，估价对象已被广东省东莞市第一人民法院查封。依据《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响。

5、本次评估结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

6、我司对人民法院查明的租赁权、用益物权及占用使用情况进行核查验证，估价对象的1、3层于价值时点存在租赁权，出租他人作厂房；经与人民法院核实确认，本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响，提请报告方注意。

7、本报告未考虑国家经济政策发生变化、市场供应关系变化和其他不可抗力等因素对估价对象的市场价格的影响。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2022）粤1971执恢101号）、《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象地址为东莞市大朗镇郑公涌村22号，实地查勘地址为东莞市大朗镇郑公涌二街4号，经估价委托方确认，两处地址描述对应为同一物业，本次估价以《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2022）粤1971执恢101号）、《不动产登记信息查询结果》上记载的地址为准，提请本报告使用人注意。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价所使用的房屋建成年

份以注册房地产估价师实地调查结果为依据，即设定估价对象建成时间约为 1999 年。

二、估价报告使用限制：

（一）本估价报告应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；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。

（二）本估价报告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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

（三）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。

（四）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地、建筑物在现状规划条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 6 月 14 日起为壹年。若报告使用期限内，估价报告未使用之前，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估价机构重新估价才可使用。

（六）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（七）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。

（八）本估价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。

（九）当事人如对本报告有异议，请在报告出具五日内向法院申请复议。当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

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

联系人：易法官、苏书记员

联系电话：0769-88339186

联系地址：广东省东莞市第一人民法院道滘法庭

二、估价机构

1、机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

住所：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 楼 A、B 房

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91440300192381740H

证书编号：粤房估备字壹 0200029

法定代表人：骆晓红

2、分支机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司

分支机构地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第 B 座 7 层 706 号房

负责人：王建平

三、估价目的

估价委托人广东省东莞市第一人民法院为办理案件而委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司对估价对象进行评估，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）估价范围

本次估价对象范围为黄焕球、黄凤章共同共有的位于东莞市大朗镇郑公涌村 22 号自建住宅房地产（包括房屋所有权、所占用宅基地的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

(二) 估价对象权益状况

1、房产登记状况

(1) 东莞市大朗镇郑公涌村 22 号 (房屋)

权利人	身份证明号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
黄焕球、黄凤章	442527691005433、 441900720713432	东莞市大朗镇郑 公涌村 22 号	粤房地共证字第 C0005459 号、粤房地 证字第 C0356911 号	共同共有	住宅
面积 (m ²)	权利类型	不动产单元号 (地号)	权利性质	登记日期	使用期限
土地: 宗地面积 123.11/房屋: 建 筑面积 1270.7 m ²	宅基地使用权/房 屋所有权	441917023003JC0 0642F00010001	土地: 划拨/房屋: 自建房	2001-06-29	——
产权状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 无查封。				
备注	该房屋所属的土地证为东府集用字 (2001) 第 1900172303628 号, 权利人为: 黄焕球				

备注: 上表资料来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件。

(2) 东莞市大朗镇杨涌村 (黄凤章) (土地)

权利人	证件号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
黄凤章	441900720713432	大朗镇杨涌村	东府集用字 (2001) 第 1900172303627 号	单独所有	农村宅基地
面积 (m ²)	权利类型	不动产单元号 (地号)	权利性质	登记日期	使用期限
123.08	宅基地使用权	441917023003JC0064 1W00000000	批准拨用	2001-04-26	——
产权状态	*抵押情况: 无抵押。 *查封情况: 无查封。				
备注	查无该宗地上建筑物不动产登记信息。				

备注: 上表资料来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件。

(3) 东莞市大朗镇杨涌村（黄焕球）（土地）

权利人	证件号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
黄焕球	442527691005433	大朗镇杨涌村	东府集用字 (2001)第 1900172303628号	单独所有	农村宅基地
面积 (m ²)	权利类型	不动产单元号 (地号)	权利性质	登记日期	使用期限
123.11	宅基地使用权	441917023003JC0064 2W00000000	批准拨用	2001-04-26	——
产权状态	*抵押情况： 无抵押。 *查封情况： 1、查封文号：(2020)粤1971执恢1921号；查封生效时间：2020-07-10；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：姚金进；被告：黄焕球；登记时间：2020-07-13。				
备注	该宗地所属的地上建筑物不动产权证号为：粤房地证字第C0356911号，权利人为黄焕球；共有人为：黄凤章，证号为粤房地共证字第C0005459号。				

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件。

2、土地权属状况

①土地所有权：估价对象的土地所有权属集体所有。

②土地使用权：根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件，可判定土地使用权人分别为黄凤章、黄焕球。

3、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件，可判定估价对象建筑物为黄焕球、黄凤章共同共有。

(4) 估价对象他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔(2020)粤1971执恢1921号〕、《不动产登记信息查询结果》复印件资料所示，估价对象已被广东省东莞市第一人民法院查封。依据《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响。

我司对人民法院查明的租赁权、用益物权及占用使用情况进行核查验证，估价对象的1、3层于价值时点存在租赁权，出租他人作厂房；经与人民法院核实确认，本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响，提请报告方注意。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

建筑物状况描述	房屋用途	住宅
	总层数及评估层数	总5层，评估整栋
	建筑结构	钢混
	平面布局	第1层：平面；第2层：5房3厅3卫；第3-5层：平面
	竣工时间	约1999年
	层高	约3.5米
	工程质量	结构安全，功能齐全，无重大环境污染，符合国家有关标准与规范
	朝向	朝南
	设施设备	水电明设、电话线、专用宽带、1部电梯
装修状况	外墙	条形瓷片、马赛克
	内墙	乳胶漆、踢脚线
	天花	乳胶漆、明铝矿棉板吊顶、石膏板吊顶
	地面	地砖
	卫生间	地砖地面、墙面瓷片到顶、铝扣板吊顶天花、卫生二洁具
	厨房	——
	门窗	不锈钢防盗门、实木门、铝合金窗
维护及成新率		维护及保养状况较好，约七成新
使用情况及其它		估价对象1、3层现状为出租作厂房，2层为自用，4-5层均为空置，已被东莞市第一人民法院查封

备注：上述表格信息来源于我司工作人员与广东省东莞市第一人民法院经办法官实地查勘得出。

2、土地实物状况

估价对象		东莞市大朗镇杨涌村（不动产单元号441917023003JC00641W00000000）	东莞市大朗镇杨涌村（不动产单元号441917023003JC00642W00000000）
土地实物状况描述	自用面积	123.08	123.11
	四至（距离最近道路或标志物）	东至私宅、南至私宅、西近杨新路、北至郑公涌二街	
	用途	农村宅基地	
	形状	宅基地无使用年限限制	
	使用年限	规则四边形	
	水文	城市供水和工农业用水以地表水为主，地下水水环境受污染。	
	地质地势	东莞位于罗浮山断裂带南部，博罗大断裂西南部。估价对象地势低平。	
	土壤地基	地基承载力及稳定性较好，地质条件较好	
	基础设施完备程度	——	
	开发程度	通路、供水、排水、通电、通讯	
	规划条件	宗地内外已达“五通”，宗地内土地平整，地上已建有一栋在用建筑物	
	周围环境及景观	周边多为私宅，居住氛围一般；无特殊景观	
	公共服务设施	周边有东莞农村商业银行、康隆百货、聚佳豪购物广场、爱贝儿幼儿园、大朗启明学校、大朗第一小学、东莞市大朗镇石厦社区卫生服务站等配套设施，公共设施较完善	

五、价值时点

依据《东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2022）粤1971执恢101号〕，本次确定价值时点为注册房地产估价师对估价对象实地查勘日，即2022年4月20日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次评估的价值类型：估价对象的房地产市场价格。

（二）价值定义

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、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法处分为前提进行。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、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使用方式。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

（四）替代原则

是指估价不得明显偏距类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

（五）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

八、估价依据

（一）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）
- 2、《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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）
- 4、《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72号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）
- 6、《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）
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2019年1月3日起施行）
- 8、《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）
- 9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
- 10、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）
- 11、《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）
- 12、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）
- 13、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局

公告 2016 年第 16 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)

(二) 估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》
- 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) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2022）粤1971执恢101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执恢101号〕复印件
- 3、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》复印件

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地勘察获得的估价对象实况资料
- 2、东莞市房地产市场租售价格调查及有关信息
- 3、住房和城乡建设部财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标〔2013〕44号）
- 4、东莞市住房和城乡建设局公布的《2022年3月东莞建设工程造价信息》

九、估价方法

根据估价对象的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选用成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值，其中土地部分选用基准地价系数修正法和收益还原法、建筑物部分选用成本法。

1、房屋部分：成本法

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。

运用成本法求取估价对象的房屋价值，基本公式如下：

成本价值=房屋建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-房屋折旧

2、土地部分：

(1) 基准地价系数修正法：

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，就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，并对照修正系数表选取相应的修正系数进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据东莞市 2019 年集体建设用地基准地价，本次评估运用的计算公式为：

宅基地单位地面地价=（宅基地区片基准地价±开发程度修正值）×用地类型修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×临水修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）

（2）收益还原法：

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价值的方法。运用收益还原法求取估价对象的土地价值，基本公式如下：

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P—土地收益价值

a—土地纯收益（或地租），每年不变

r—土地还原率，固定且大于零

n—未来土地收益年期

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，其中土地部分选用基准地价系数修正法和收益还原法、建筑物部分选用成本法，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 20 日的房地产市场价值为 RMB4,064,572 元，大写人民币肆佰零陆万肆仟伍佰柒拾贰元整。

估价结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	
		成本法
东莞市大朗镇郑公涌村 22 号（房屋）	总价（元）	1,651,910
	单价（元/m ² ）	1,300
东莞市大朗镇杨涌村（不动产单元号 441917023003JC00641W00000000）（土地）	总价（元）	1,206,184
	单价（元/m ² ）	9,800
东莞市大朗镇杨涌村（不动产单元号 441917023003JC00642W00000000）（土地）	总价（元）	1,206,478
	单价（元/m ² ）	9,800
汇总评估价值	总值（元）	4,064,572
	平均单价（元/m ² ）	—

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 [Red Stamp]	签名日期
王建平	4420130241	王建平 王建平:4420130241 [Red Stamp]	2022.6.14
叶淑仪	4420210274	叶淑仪 叶淑仪:4420210274 [Red Stamp]	2022.6.14

十二、实地查勘期

二〇二二年四月二十日

十三、估价作业期

二〇二二年四月二十日至二〇二二年六月十四日

附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《东莞市第一人民法院委托评估函》〔(2022)粤1971执恢101号〕复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔(2022)粤1971执恢101号〕复印件
- (五) 《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》复印件
- (六) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (七) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (八) 房地产估价师《注册证书》复印件

不动产竞价标的调查情况表

标的名称	东莞市大朗镇郑公涌村 22 号自建住宅房地产	
权证情况	权利证号	—
	房屋所有权证号	粤房地共证字第 C0005459 号、 粤房地证字第 C0356911 号
	土地使用权证号	东府集用字（2001）第 1900172303627 号、 东府集用字（2001）第 1900172303628 号
标的所有人	黄焕球、黄凤章	
标的现状	用途	住宅
	土地性质	宅基地使用权
	土地用途	农村宅基地
	使用情况	1、3 层出租，2 层自用，4-5 层为空置
	钥 匙	有
权利限制情况	已被广东省东莞市第一人民法院查封。	
标的物介绍	建筑面积	1,270.70 m ²
	土地面积	合计 246.19 m ² (估价对象 2 为 123.08 m ² , 估价对象 3 为 123.11 m ²)
	登记日期	房产：2001-06-29 土地：2001-04-26
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价(其中： 土地使用权价值)	4,064,572 元(其中土地价值合计：2,412,662 元， 其中，估价对象 2 土地价值：1,206,184 元， 估价对象 3 土地价值：1,206,478 元)
	其他费用情况	未查询到

估价对象相关照片（一）

地址：东莞市大朗镇郑公涌村 22 号自建住宅房地产



外观



一层内景



一层内景



一层内景



一层卫生间



二层入户门



二层客厅



二层餐厅



二层卧室



二层卧室



二层卫生间



三层入户门

估价对象相关照片（二）

地址：东莞市大朗镇郑公涌村 22 号自建住宅房地产



三层内景



三层内景



电梯



四层入户门



四层内景



四层内景



四层内景



五层入户门



五层内景



五层内景



五层内景



周边环境

东莞市第一人民法院

委托评估函

(2022)粤1971执恢101号

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司：

本院依法执行的(2022)粤1971执恢101号执行裁定书已经发生法律效力，决定拍卖被执行人黄焕球与黄凤章共有的位于东莞市大朗镇郑公涌村22号的土地使用权及地上建筑物。根据最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》的有关规定，现委托你单位对被执行人的财产进行评估。

评估的标的物名称：东莞市大朗镇郑公涌村22号的土地使用权及地上建筑物；

评估的标的物地点：东莞市大朗镇郑公涌村22号；

评估的目的：拍卖；

基准日：二〇二二年四月二十日(与落款日期一致)

完成期限：十五天

附：执行裁定书一份

联系庭室：东莞市第一人民法院道滘法庭

联系人：易法官、苏书记员

联系电话：0769-88339186



广东省东莞市第一人民法院

执行裁定书

(2022)粤1971执恢101号

申请执行人：姚金进，男性，1941年01月01日出生，汉族，住广东省东莞市莞城区新河北路53号，公民身份证号码：442527194101010259。

委托代理人：廖剑锋，广东品峰律师事务所律师。

被执行人：黄焕球，男性，1969年10月05日出生，汉族，住东莞市大朗镇杨涌郑公涌村61号，公民身份证号码442527196910054330。

被执行人：黄凤章，女性，1972年07月13日出生，汉族，住东莞市大朗镇杨涌郑公涌村61号，公民身份证号码441900197207134326。

申请执行人姚金进根据已发生法律效力（2018）粤1971民初174号民事调解书向本院申请执行，本院已依法向被执行人黄焕球、黄凤章送达执行令及报告财产令，责令其收到执行令后立即履行上述判决书所确定的付款义务，但被执行人黄焕球、黄凤章至今未按法律文书履行付款义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、第二百五十条、第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

一、冻结、扣划被执行人黄焕球、黄凤章银行存款 2598100 元或查封、扣押其相应价值的财产；

二、履行期限届满，被执行人仍不履行生效法律文书所确定的付款义务的，则对其存款依法予以划拨或将查封扣押的财产予以拍卖，所得款项用于支付本案的执行费用及清偿债务。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 何海波

审 判 员 薛宏满

审 判 员 易 卓



本件与原本核对无异

书 记 员 李文超

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：202022042600060

校验码：8CFE37

申请 条件	权利人		身份证明号码	
	不动产坐落	东莞市大朗镇郑公涌村22号		
	权属证书号		不动产单元号	
不动 产 登 记 情 况	权利人	黄焕球、黄凤章	身份证明号码	442527691005433、 441900720713432
	共有情况	共同共有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市大朗镇郑公涌村22号		
	权属证书号	粤房地共证字第C0005459号、粤房地 证字第C0356911号	不动产单元号 (地号)	441917023003JC00642F00010001
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权	权利性质	土地：划拨 / 房屋：自建房
	用途	住宅	面积	土地：宗地面积123.11㎡ / 房屋： 建筑面积1270.7㎡
	登记日期	2001-06-29	使用期限	
产 权 状 态	<p>*抵押情况： 无抵押。</p> <p>*查封情况： 无查封。</p>			
备 注	<p>该房屋所属的土地证为东府集用字(2001)第1900172303628号，权利人为：黄焕球</p> <div style="text-align: center;"> </div>			

说明：

- 1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息或与事实情况不一致，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重新出具的查询结果为准，联系电话：0769-22118199。
- 2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。
- 3、“产权状态”栏中显示有“已备案”的，表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记但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妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。
- 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

经办人：张淑敏

(查询机构盖章)

查询日期: 2022-04-26 17:04:01

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：202022042600058

校验码：53B32D

申请 条件	权利人		身份证明号码	
	不动产坐落			
	权属证书号	20011900172303627	不动产单元号	
不动 产登 记情 况	权利人	黄凤章	身份证明号码	441900720713432
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	大朗镇杨涌村		
	权属证书号	东府集用字(2001)第1900172303627号	不动产单元号 (地号)	441917023003JC00641W00000000
	权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用
	用途	农村宅基地	面积	123.08 m ²
	登记日期	2001-04-26	使用期限	
产 权 状 态	*抵押情况： 无抵押。 *查封情况： 无查封。			
备 注	查无该宗地上建筑物不动产登记信息。 <div style="text-align: center;"> </div>			

说明：

- 1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息或与事实情况不一致，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重新出具的查询结果为准，联系电话：0769-22118199。
- 2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。
- 3、“产权状态”栏中显示有“已备案”的，表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记但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妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。
- 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

经办人：张淑敏

(查询机构盖章)

查询日期：2022-04-26 16:55:39

21

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：202022042600059

校验码：15EA02

申请 条件	权利人		身份证明号码	
	不动产坐落			
	权属证书号	20011900172303628	不动产单元号	
不动 产登 记情 况	权利人	黄焕球	身份证明号码	442527691005433
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	是
	坐落	大朗镇杨涌村		
	权属证书号	东府集用字(2001)第1900172303628号	不动产单元号 (地号)	441917023003JC00642W00000000
	权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用
	用途	农村宅基地	面积	123.11 m ²
	登记日期	2001-04-26	使用期限	
产 权 状 态	<p>*抵押情况： 无抵押。</p> <p>*查封情况： 1、查封文号：(2020)粤1971执恢1921号；查封生效时间：2020-07-10；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：姚金进；被告：黄焕球；登记时间：2020-07-13。</p>			
备 注	<p>该宗地所属的地上建筑物不动产权证号为：粤房地证字第CD358911号，权利人为：黄焕球；共有人为：黄凤章，证号为粤房地共证字第C0005459号。</p> <div style="text-align: center;"> </div>			

说明：

- 1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息或与事实情况不一致，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重新出具的查询结果为准，联系电话：0769-22118199。
- 2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。
- 3、“产权状态”栏中显示有“已备案”的，表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记但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妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。
- 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

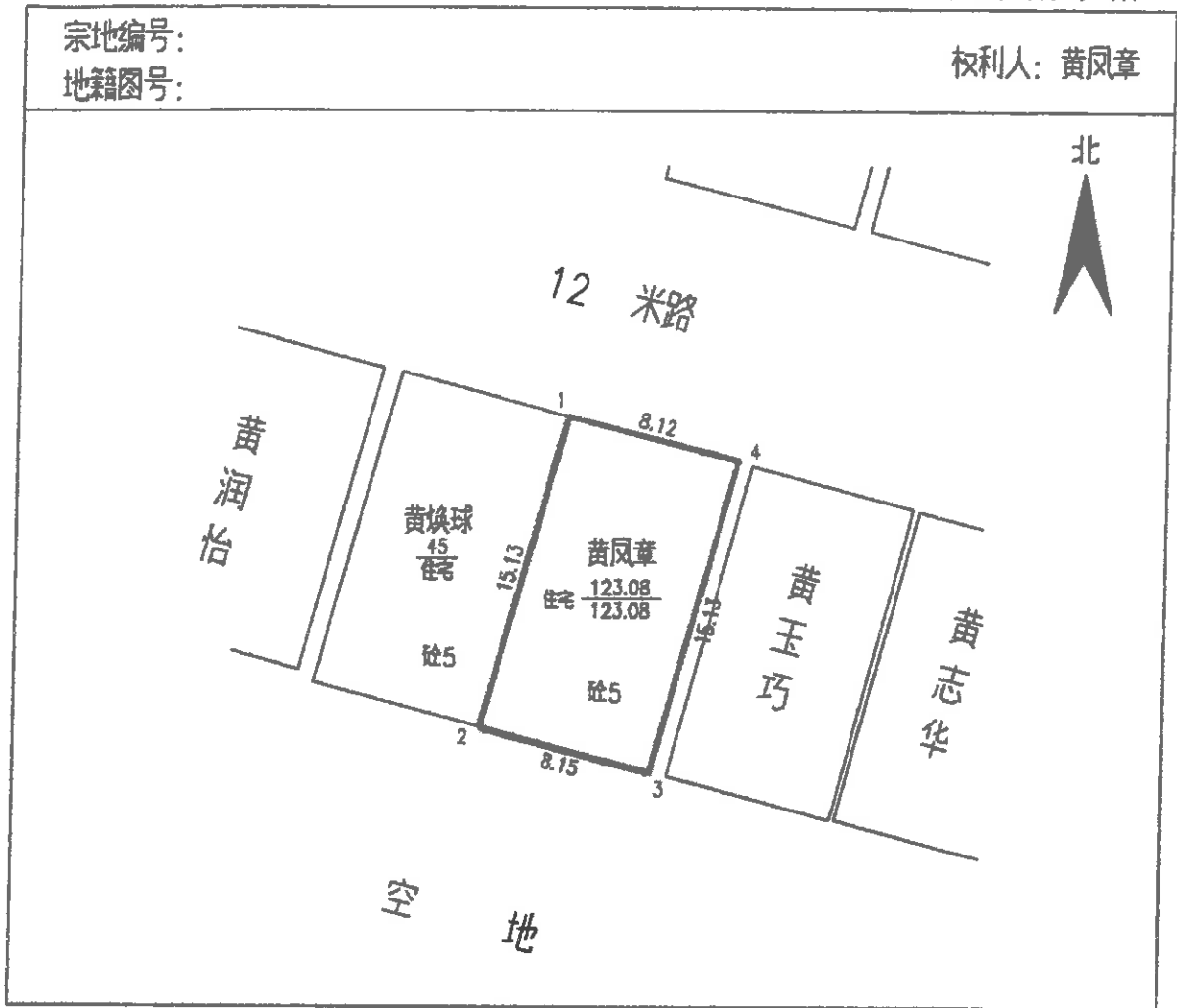
经办人：张淑敏

(查询机构盖章)

查询日期: 2022-04-26 16:58:43

宗 地 图

单位: m . m²



区号:		地号:		图号:	
权利人: 黄凤章					
身份证号:			电话:		
土地座落: 大朗镇杨涌村委会			实际用途: 住宅		
权属性质: 集体		使用权类型: 集体土地使用权		批准用途: 住宅	
宗地总面积: 123.08 m ²		终止日期:		土地等级:	
独自面积: m ²		东至: 黄玉巧		申报地价:	
其中共居	总面积: m ²		南至: 空地		建筑限高:
	分摊面积: m ²		西至: 黄焕球		建筑容积率: 5.000
建筑占地面积: 123.08 m ²		北至: 12米路		建筑总面积: 615.42 m ²	
点号	x 坐标	y 坐标	点号	x 坐标	y 坐标
1	35970.664	95850.741	3	35953.953	95854.703
2	35956.046	95846.831	4	35968.574	95858.591

绘图日期: 2001年3月28日
 审核日期: 2001年3月28日

比例尺 1:365

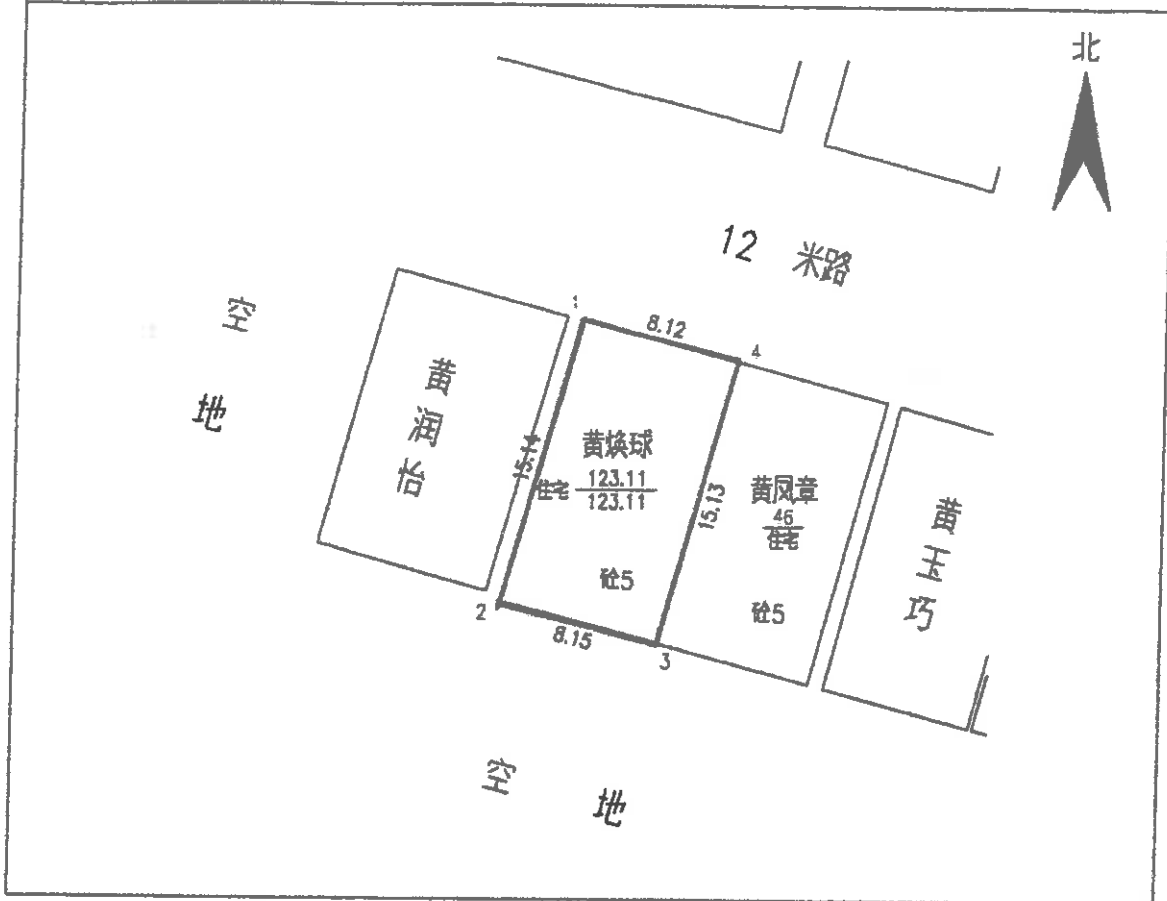
绘图员: 钟根铸
 审核员: 叶日辉

宗 地 图

单位: m . m²

宗地编号:
地籍图号:

权利人: 黄焕球

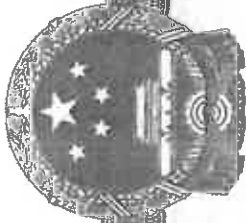


区号:		地号:		图号:	
权利人: 黄焕球					
身份证号:				电话:	
土地座落: 大朗镇杨涌村委会				实际用途: 住宅	
权属性质: 集体		使用权类型: 集体土地使用权		批准用途: 住宅	
宗地总面积: 123.11 m ²		终止日期:		土地等级:	
独自面积: 0.00 m ²		东至: 黄凤章		申报地价:	
其中共 摊	总面积: 0.00 m ²		南至: 空地		建筑限高:
	分摊面积: 0.00 m ²		西至: 黄润怡		建筑容积率: 5.000
建筑占地面积: 123.11 m ²		北至: 12米路		建筑总面积: 615.56 m ²	
点号	x 坐标	y 坐标	点号	x 坐标	y 坐标
1	35972.754	95842.891	3	35956.046	95846.831
2	35958.138	95838.958	4	35970.664	95850.741

绘图日期: 2001年3月28日
审核日期: 2001年3月28日

比例尺 1:400

绘图员: 钟根铸
审核员: 叶日辉



统一社会信用代码
91440300192381740H

营业执照

(副本)



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

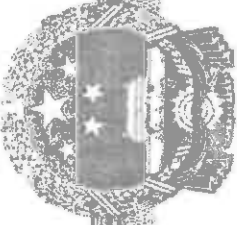
重要提示

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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

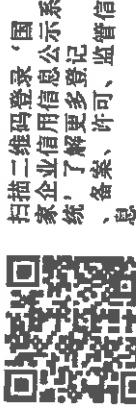
2022年01月29日



统一社会信用代码
91441900699700288N

营业执照

(副本) (1-1)



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 负责人 王建平
 经营范围 从事房地产经纪、咨询、代理、评估业务；土地评估业务；土地评估软件开发及销售；办公自动化产品信息咨询、计算机软件开发及销售；企业管理咨询、企业管理咨询服务；与技术咨询、投资评估、企业资产管理咨询、资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估项目评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2009年12月25日
 营业期限 长期
 营业场所 东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房



登记机关

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至 2024年04月15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：2022年02月22日





房地产估价机构分支机构 备案登记

名 称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司

负 责 人：王建平

经 营 场 所：东莞市南城区元美东路东侧百安中心B座705-706

有 效 期 限：2024年04月15日

备 案 编 号：2022DG02



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：2022年03月07日



抄 报：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄 送：东莞市住房和城乡建设局



企业名称变更情况说明

我司（深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司）已于 2022 年 2 月 18 日变更公司名称为“深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司”。

近期我司将对公司银行账户、相关印鉴、企业资质证书、专业人员注册证书（包括但不限于中华人民共和国房地产估价机构备案证书、中国土地估价师与土地登记代理人协会土地评估中介机构资信等级证书、广东省土地评估机构备案与信用等级证书、广东省自然资源厅土地备案函、深圳市财政局关于资产评估机构登记备案公告、房地产估价机构分支机构备案登记、房地产估价师注册证书、资产评估师职业资格证书登记卡）等进行变更，预计全部变更完成时间为 2022 年 3 月底至 4 月初。

变更期间“深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司”与“深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司”属于同一主体。

特此说明！

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司



2022年2月18日

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

深圳市福田区红岭路 59 号深茂商业中心 16 楼 A.B.C.D.H 座 邮政编码：518031

电话：0755-83736995（总机）

核准变更登记通知书

粤东核变通内字（2022）第44190002200166941号

名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司东莞分公司

统一社会信用代码：91441900699700288N

以上企业于二〇二二年二月十八日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
分公司名称	深圳市国策房地产土地估价有限公司 东莞分公司	深圳市国策房地产土地资产评估有限 公司东莞分公司

特此通知。

二〇二二年二月十八日



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.



No. 00190566

姓名 / Full name

王建平



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360681198507101011

注册号 / Registration No.

4420130241

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司
东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-09

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.



No. 00217402

姓名 / Full name

叶淑仪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441900199211123602

注册号 / Registration No.

4420210274

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-20

持证人签名 / Bearer's signature

叶淑仪

