

# 房地 产 估 价 报 告

项目名称：陈伟坚位于东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花  
园滨江西路 6 号 115-120 商住楼的房地产市场价  
格评估

报告编号：广之信评报（2021）09-006 号

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：广东广之信资产土地房地产评估有限公司

中国注册房地产估价师：王劲松(注册号：4320000023)

张华勇(注册号：4420200228)

估价报告出具日期：2021 年 9 月 23 日

## 致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院:

承蒙委托,为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据,对陈伟坚位于东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花园滨江西路6号115-120商住楼的房地产市场价格进行了评估,房屋建筑总面积为1527.77平方米,房屋详细情况见《房地产评估结果明细表》。

根据有关房地产估价的法律法规,本着独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,采用成本法和收益法进行测算,确定估价对象在价值时点2021年8月31日的估价结果为:人民币6,080,525元,大写:陆佰零捌万零伍佰贰拾伍圆整,详见下表。

物业名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	备注
东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花园滨江西路6号115-120	1527.77	3980	6,080,525	毛坯、含地价
合计	1527.77	— —	6,080,525	

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年,自报告出具之日2021年9月23日起至2022年9月22日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

广东广之信资产土地房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二一年九月二十三日

## 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)、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.....	7
(七)、估价原则.....	7
(八)、估价依据.....	8
(九)、估价方法.....	9
(十)、估价结果.....	11
(十一)、注册房地产估价师.....	12
(十二)、实地查勘期.....	12
(十三)、估价作业日期.....	12
四、附件.....	13

## 一、估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象在2021年9月10日进行实地查勘,实地勘察人为张华勇。但仅限于其外观和使用状况,未对估价对象内部结构进行测试和设施的检验,无法确认估价对象结构和设施是否有缺损。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。现场勘察日与价值时点不一致敬请报告使用人注意。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本评估价格是现时公开市场价格,但未考虑将来市场价格的波动及税费率的影响。

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价报告假设条件:

#### 1、一般性假设

1.1、估价委托人提供的东莞市测绘院《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍、房产测绘结论》、《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍测绘及房屋建筑面积测算报告》是此次估价的重要依据,我们并未向政府有关管理部门核实,仅对其记载的权属、面积、用途等进行了基本核对,对于该资料最终的真实性和准确性由估价委托人负责,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、有效为假设前提。

1.2、注册房地产估价师已现场勘察估价对象,对房屋安全、环境污染等影响因素给予了关注,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,假定估价对象是在正常环境下安全使用的。

1.3、本估价报告估价对象的建筑面积及其它相关信息根据估价委托人提供的东莞市测绘院《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍、房产测绘结论》、《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍测绘及房屋建筑面积测算报告》确定,评估时我们以相关证明复印件所记载数据以及现场勘查调查为准进行相关说明和测算。

1.4、本次估价报告中的市场价值是以下列条件为前提:

- (1)、买卖双方处于公平交易状态,对估价对象成交有充分讨价还价的权利;
- (2)、买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间;
- (3)、估价对象可以在公开市场上自由转让;
- (4)、估价对象价值不受任何附带债权关系带来的影响;
- (5)、不考虑特殊买家的额外出价;
- (6)、买卖双方之间无任何利害关系。

1.5、根据估价委托人提供的《委托评估函》要求,本估价报告价值时点(基准日)设定为2021年8月31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。

## 2、未定事项假设

本次估价无此项假设。

## 3、背离事实假设

本次评估没有考虑估价报告出具之日后国家宏观经济政策、房地产交易政策发生变化、市场供求关系发生变化、市场结构发生转变,偶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对估价结果的影响,即本次评估,各项估价结果均为假设为正常条件的公开市场价值。

## 4、不相一致假设

本次估价无此项假设。

## 5、依据不足假设

由于估价对象未办理产权证,本次评估的估价对象相关信息依据估价委托人提供的东莞市测绘院《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍、房产测绘结论》、《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍测绘及房屋建筑面积测算报告》确定,特提醒报告使用人注意。

## (二) 估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途,不具其他用途法律效力。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,自报告出具之日2021年9月23日起至2022年9月22日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

3、评估报告分为结果报告和技术报告,提供给客户的一般是结果报告,技

术报告一般仅提供与本次评估相关的政府或行业监管部门,不提供给各方当事人。

4、本估价报告应用范围仅为估价委托人法院确定估价对象拍卖保留价提供价值参考依据,报告相关意见及结论仅供参考,不对其他用途负责,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。若估价委托人或报告使用人用于除本次估价目的以外造成的经济损失及法律责任我公司及相关估价人员概不承担,敬请估价委托人及报告使用人注意。

5、本次评估估价目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供价格参考依据而评估估价对象市场价格,本次评估的是估价对象市场价格,本次评估不考虑其设定的抵押、租赁、查封、纠纷、税费、欠缴水电费、欠缴物管费等问题。该物业至今尚未办理产权证,对于该物业能否办理产权证或能否办理过户手续本公司不承担任何责任,特提醒报告使用人或竞买人注意该事项。

6、本报告必须经本机构注册房地产估价师签字、加盖机构公章后方可生效,复印件无效,对任何因使用本估价报告复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任,且保留追究因报告使用不当给本机构造成损失的法律责任的权力。

7、未经本估价机构书面同意,任何单位或个人不得以任何形式公开本报告内容,本估价报告只对估价委托人负责,不对第三方承担任何责任。

8、本估价报告一式肆份,无副本,复印件无效,对任何因使用本估价报告书复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任。

9、如发现本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时,请估价委托人及时通知本估价机构进行更正。否则,报告误差部分无效。

10、本估价报告由广东广之信资产土地房地产评估有限公司负责解释。

### 三、估价结果报告

#### (一)、估价委托人

名称:广东省东莞市第一人民法院

地址:东莞市南城街道宏图路66号

#### (二)、房地产估价机构

估价机构:广东广之信资产土地房地产评估有限公司

法人代表:刘政波

机构地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

备案等级:贰级

证书编号:粤房估备字贰1000001

#### (三)、估价目的

为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据。

#### (四)、估价对象

##### 1、估价范围:

应估价委托人要求,本次估价对象为陈伟坚名下位于东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花园滨江西路6号115-120商住楼的房地产,房屋建筑总面积为1527.77平方米,房屋详细情况见《房地产评估结果明细表》。

##### 2、估价对象实物状况描述与分析:

据现场勘察,估价对象东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花园滨江西路6号115-120商住楼所在的楼宇为东江明珠花园小区的一栋商住楼,为钢混结构,地上共五层,一层为临街商铺,间隔成6个门面,二至五层为住宅,楼梯房,

一梯二户,其中四、五层为复式,由《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍测绘及房屋建筑面积测算报告》得知,估价对象整栋楼宇建筑面积为1527.77平方米。估价对象所在的楼宇外墙刷涂料、贴瓷片,房屋室内内墙刷白石灰,天花刷白石灰,水泥地面;楼宇一层商铺安装铝合金玻璃窗、卷闸门、不锈钢门,二至五层住宅无安装门、窗、水、电等设施。经实地勘查,估价对象所属楼宇竣工于2003年左右,楼宇主体结构完好,房屋无通水、电,为毛坯房,目前空置中。

### 3、估价对象权益状况描述与分析:

根据估价委托人描述,本次评估的估价对象整栋楼宇未办理产权证,根据估价委托人提供的东莞市测绘院出具的《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍、房地产测绘结论》,估价对象为被执行人陈伟坚名下位于东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花园滨江西路6号115-120地块上共有一幢永久性建筑物,总建筑面积1527.77平方米。

由附件《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍测绘及房屋建筑面积测算报告》第1页得知,受广东省东莞市第一人民法院委托(委托测绘函(2020)粤1971执恢1662号),东莞市测绘院于2021年7月22日对被执行人陈伟坚名下位于东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花园D4一层商铺6间及二至五层住宅(含复式)(现门牌号为东莞市石碣镇滨江西路6号115-120)的地块进行了地籍测绘和房屋建筑面积测算工作,至2021年7月22日该项测绘工作已经全部完成。该地块位于东莞市石碣镇刘屋村,东侧为云浮荣辉石材,北侧为滨江西路,西侧为东府明珠花园西北2门,南侧为无名巷,该地块上共有永久性建筑物1幢。

### 4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市石碣镇刘屋村长洲东江明珠花园滨江西路6号115-120商住楼。估价对象所在的小区东江明珠花园南边毗邻东江,北边临滨江西路,

东西临住宅小区,周边距离公交站有一定距离,可乘坐70路、74路、318路等公交,交通较便捷。小区周边有达鑫、江滨新城幼儿园、石碣实验小学、丽江学校、刘屋综合市场、石碣医院、刘屋公园、石碣公园、石碣文化广场、嘉荣购物广场等配套设施较齐全。估价对象所在的小区周边主要为住宅小区,小区远离大路、毗邻东江,生活居住环境舒适宜人,周边治安、人文、环境等状况较好。估价对象商铺临滨江西路,周边较少商铺且大多无经营,人流量较少,商业氛围较冷清;房屋临路,不时有车辆噪音影响。

## **(五)、价值时点**

注册房地产估价师已于2021年9月10日完成对估价对象的现场勘察,根据估价委托人提供的《委托评估函》要求,评估基准日设定为2021年8月31日,因现场勘查日与设定基准日接近,且在此期间内本标的物无明显变化,故本次评估的价值时点(基准日)定为2021年8月31日。

## **(六)、价值类型**

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点2021年8月31日的公开市场价值。

市场价值为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**

### **1. 独立、客观、公正原则**

要求房地产估价师在中立的立场上,评估价值应为对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

### **2. 合法原则**

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。

### 3. 价值时点原则

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。

### 4. 替代原则

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。

### 5. 最高最佳利用原则

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。

## (八)、估价依据

### 1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年1月1日起施行）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年1月1日起施行）；

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

1.4 《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，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议2007年10月28日通过,自2008年1月1日起施行,2015年4月24日修正）；

1.5 中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,自2015年12

月1日起施行)；

1.6 中华人民共和国《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 自2014年12月1日起施行)；

1.7 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号, 自2016年12月1日起施行)；

1.8 《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市2019年城镇国有建设用地基准地价的通知》(东府办函〔2021〕421号, 2021年7月23日发布并施行)；

1.9 《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}。

## 2、产权依据

无产权依据。

## 3、其他依据

3.1 《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》；

3.2 估价委托人出具的《委托评估函》((2020)粤1971执恢1662号)；

3.3 估价委托人提供的《执行裁定书》((2020)粤1971执恢1662号)；

3.4 估价委托人提供的东莞市测绘院《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍、房产测绘结论》、《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍测绘及房屋建筑面积测算报告》；

3.5 我公司掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

## (九)、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产；假设

开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

本次评估的估价目的是对已建成的商住楼房地产物业进行现有价值估价。通过实地勘察和对周边区域的调查并作分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,进行估价方法的具体选择:估价对象区域范围内较少类似商住楼交易,故不宜采用比较法测算其房地产价格;估价对象为已开发的房地产物业,无须重新开发,不宜采用假设开发法评估。

根据商住楼建筑物的特点可用建筑物成本法直接测算地上建筑物价值。估价对象位于东莞市基准地价覆盖范围内,有相应的计算宗地地价修正体系,可采用公示地价系数修正法测算其土地价格,即结合建筑物成本法和公示地价系数修正法测算估价对象房地产价格;估价对象的用途为商住楼,有较强的出租收益价值,且该区域房地产租赁市场成熟,同种类型物业的交易案例较多,市场租金较易取得,适用于收益法对其房地产价值进行评估,最后通过算术平均得出房地产最终价值。

(1)、成本法,具体采用房地分估再加和的评估方法。

①建筑物部分:

建筑物成本法:是求取估价对象在价值时点的重置价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

建筑物的重置价格以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础,再加上正常利润、应纳税金得出。建筑物折旧的求取,应用年限法并结合估价对象实际维修、保养现状,确定其成新率。

②土地部分:

公示地价系数修正法: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,进而求取待估宗地在价值时点价格的估价方法。根据《东莞市2016年国有建设用地基准地价更新项目成果汇编及应用指南》,计算公式如下:

住宅用地单位楼面地价=(住宅用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率)×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅临水修正系数)×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数。

(2)收益法:指运用适当的资本化率,将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折现至价值时点的现值,求其之和得出估价对象价值的一种估价方法。计算公式如下:

其基本公式为:  $V = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

其中: V—表示价值      a—表示纯收益      r—表示资本化率  
g—表示年递增率      n—表示收益年限

## (十)、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析,确定本次估价对象在价值时点的评估价格总额为:人民币6,080,525元,大写:陆佰零捌万零伍佰贰拾伍圆整,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

# 广东广之信资产土地房地产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

### 估价方法测算结果汇总表

相关结果		估价方法		估价结果
		成本法(25%)	收益法(75%)	
商住楼	总价(元)	8,940,510	5,130,252	6,080,525
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5852	3358	3980
合计	总价(元)	— —	— —	6,080,525

## (十一)、注册房地产估价师

注册房地产估价师: 王劲松                      签章                      签名日期

注 册 号: 4320000023    2021年9月23日

注册房地产估价师: 张华勇                      签章                      签名日期

注 册 号: 4420200228    2021年9月23日

## (十二)、实地查勘期

2021年9月10日

## (十三)、估价作业日期

2021年9月10日至2021年9月23日

## 四、附件

1. 《房地产评估结果汇总表》及《房地产评估结果明细表》；（原件）
2. 估价对象现场图片资料；（原件）
3. 估价对象地理位置示意图；（原件）
4. 《委托评估函》、《执行裁定书》；（复印件）
5. 东莞市测绘院《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍、房产测绘结论》、《东莞市石碣镇滨江西路6号115-120地籍测绘及房屋建筑面积测算报告》；（复印件）
6. 评估机构营业执照；（复印件）
7. 评估机构备案证书；（复印件）
8. 房地产估价师注册证书。（复印件）