

涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：东莞市第一人民法院

正中联行房字[2022]第10073号

估价报告编号：正中联行房字[2022]第10073号

估价项目名称：刘坚洪拥有的位于东莞市石龙镇西湖龙田东路七巷65、66号（含《查封（扣押）财产清单》中的家电）的房地产市场价格评估

房地产估价机构：广东正中联行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李中原（注册号：4220080036）

周秀云（注册号：4420110211）

估价报告出具日期：2022年10月26日

广东正中联行土地房地产评估有限公司

地址：广东省东莞市东城街道鸿福东路2号1035室

电话：0769-22322229（总机） 22505233（直线）

传真：0769-22300006

公司网址：WWW.AUPA.COM.CN

公司邮箱：aupadg@163.com

致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，本公司对位于东莞市石龙镇西湖龙田东路七巷 65、66 号（含《查封（扣押）财产清单》中的家电）的房地产进行了市场价值评估，主要内容如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：东莞市石龙镇西湖龙田东路七巷 65、66 号（含《查封（扣押）财产清单》中的家电）；建筑总面积：157.74 平方米；法定用途和实际用途均为住宅；楼栋总层数 7 层，估价对象位于第 3 层；建筑结构为框架结构，楼梯房，权属人为刘坚洪。

价值时点：2022 年 10 月 13 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：根据贵方提供的房地产权属资料，结合我司估价人员对估价对象现状进行的实地勘查和收集的相关资料，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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，我们选用了科学的估价方法对估价对象进行评定估算，结合估价人员的经验和综合分析，我们确认估价对象在价值时点 2022 年 10 月 13 日市场价值为玖拾肆万柒仟叁佰元整（RMB947,300.00 元）（详见估价结果明细表）。

广东正中联行土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 10 月 26 日

估价结果明细表

序号	房地产位置	权属人	建筑面积 (㎡)	规划用途	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)	备注
1	东莞市石龙镇西湖龙田 东路七巷 65 号	刘坚洪	75.08	住宅	6,000.00	450,500.00	两房 连通 使用
2	东莞市石龙镇西湖龙田 东路七巷 66 号	刘坚洪	82.66	住宅	6,000.00	496,000.00	
—	小计:					946,500.00	
《查封（扣押）财产清单》家电明细表							
序号	名称	品牌、规格	数量	评估单价 (元)	评估总价 (元)		
1	空调	格力	4 台	200.00	800.00		
—	小计:				800.00		
—	合计:					947,300.00	

特别提示: 1、本估价报告有效期为壹年(自 2022 年 10 月 26 日起至 2023 年 10 月 25 日止),
若房地产市场有较大波动或超过壹年或房地产状况发生变化, 需重新进行评估。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅
读, 以免使用不当, 造成损失。

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
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	15
十三、估价作业期	15
十四、估价报告应用的有效期	15
附 件	16

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和有关估价利害关系人没有个人利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、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》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 及《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、估价师李中原、周秀云在能力范围内进行了认真严谨、勤勉尽责的工作，但受估价师的知识水平、专业能力、实践经验的制约。如有疑问，我们负责及时解释，以便正确理解并合理使用本报告。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

(一) 一般假设

1、本报告测算的是估价对象在价值时点的公开市场价值，即房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，能满足以下条件：

- (1) 估价对象产权明晰、手续齐全、可在公开市场上自由转让；
- (2) 交易双方自愿地进行交易；
- (3) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (4) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象有关资料复印件。在无理由怀疑的情况下，假定估价委托人提供的所有资料合法、真实、完整、有效。我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

3、本报告中估价对象的权属、用途、面积等信息，均依据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》上面的登记数据认定。估价师未对其面积进行专业测量。如上述情况如发生变化或经专业鉴定，数据确实有误，那么评估结果须做相应调整。

4、我们关注了估价对象的房屋建筑质量安全，周边环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在经济耐用年限或土地使用年限内能够正常使用。

5、本项目估价对象仅为整栋住宅楼的部分，本次评估以估价对象能充分享有公共部位的通行权及水、电、通讯、有线网络、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

(二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象被东莞市第一人民法院查封。

根据相关规范及本次估价目的，本报告是在公开市场前提下测算的完全产权的房地产市场价格，未考虑估价对象可能存在的抵押他项权利及查封限制的设立对其房地产价值可能产生的影响。本次估价假设估价对象无抵押他项权利及查封限制权利。

（四）不相一致假设

在价值时点，本次估价对象东莞市石龙镇西湖龙田东路七巷 65、66 号连通使用，无法分割，本次评估已考虑了该因素对房地产价格的影响。

（五）依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设、限制条件为依据进行的，如果估价对象状况、房地产市场状况发生明显变化，或者估价报告中对估价对象房地产的假设、限制条件发生变化，则估价结果应作相应调整后后方可使用。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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。

3、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价格造成的影响。

4、本报告估价结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时提供价值参考，不对其它用途负责。估价报告的使用权归估价委托人所有，本公司保留对估价报告及其结果的解释权。

5、本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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

6、未经估价机构同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

7、本次评估，按照委托方要求及考虑本地法院司法拍卖交易过程中的一般做法，假定交易过程中所有税费，均由买受人承担。本次评估的估价结果，已经考虑了上述因素的影响。

8、本报告估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，不可断章取义，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离或故意扭曲房地产估价师本意的，本公司不承担相应责任。

9、本估价报告须经估价机构加盖公章、法人代表签名（或签章）及注册房地产估价师签名、加盖执业印章后方可有效。

10、本估价报告的使用权归估价委托人所有，我司保留对其的解释权。

11、本估价报告结果精确至百位。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

东莞市第一人民法院

二、估价机构

单位名称：广东正中联行土地房地产评估有限公司

法人代表：周秀云

注册地址：东莞市东城街道鸿福东路2号1035室

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：粤建房估备字壹1000005

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

本次估价对象范围为刘坚洪拥有的位于东莞市石龙镇西湖龙田东路七巷65、66号的房地产(两套住宅连通使用),其建筑面积合计为157.74平方米,证载用途为住宅,现出租。

1、估价对象实物状况

估价对象所在楼栋为龙田东路七巷63-82号,临龙田东路和徐棉一街等,所在宗地地势较高,排水畅通,土地开发程度为“四通一平”(通水、通电、通路、通讯、平整土地)。

估价对象所在的楼栋共七层,框架结构,其外墙贴马赛克,该单元为楼梯房。估价对象龙田东路七巷65、66号连通使用,门牌号为“303、304”,位于第三层,为平面四房两厅三卫布局;估价对象室内装修状况为:进户安装不锈钢玻璃防盗门和实木门;客厅及卧室装修:天花为造型吊顶天花带筒灯,内墙面刷乳胶漆,地面铺抛光砖,室内门为装饰木门;厨房及卫生间装修:天花为吊顶,内墙面贴瓷片到顶,地面铺地砖,室内门为玻璃推拉门。

维护保养状况：结构构件完好，维护保养状况一般。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人所提供的《不动产登记信息查询结果》复印件，有关内容摘录如下：

龙田东路七巷 65 号：

物业名称	东莞市石龙镇西湖龙田东路七巷 65 号	权属人名称	刘坚洪
产权证号	粤房地权证莞字第 0500117035 号	共有情况	单独所有
不动产单元号	441905001009JB00313F00010056	用途	住宅
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权	登记日期	2010-02-11
权利性质	土地：批准拨用/房屋：市场化商品房		
面积	土地：宗地面积 1628.2m ² /房屋：建筑面积 75.08m ²		
备注	被东莞市第一人民法院查封		

龙田东路七巷 66 号：

物业名称	东莞市石龙镇西湖龙田东路七巷 66 号	权属人名称	刘坚洪
产权证号	粤房地权证莞字第 0500117034 号	共有情况	单独所有
不动产单元号	441905001009JB00313F00010055	用途	住宅
权利类型	集体建设用地使用权/房屋所有权	登记日期	2010-02-11
权利性质	土地：批准拨用/房屋：市场化商品房		
面积	土地：宗地面积 1628.2m ² /房屋：建筑面积 82.66m ²		
备注	被东莞市第一人民法院查封		

3、估价对象区位状况

(1) 位置状况：

估价对象所在小区位于石龙镇次中心区域。

周边多为自建民房，附近有滨江晋业、嘉华星际湾等不同档次的居住物业，居住聚集度较高。

(2) 交通状况：

道路状况：附近有龙田东路、徐棉一街、莞龙路等城市交通主次干道，路网密集，经过公交线路较多，出入便捷，交通通达性高。

停车方便程度：周边停车位较宽裕，停车较方便。

（3）外部配套设施

基础设施：“五通一平”（通水、通电、通路、通气、通讯、平整土地），基础设施完善。

公共服务设施：学校：西湖职业学校，小明星幼儿园，玉兰幼儿园等；银行：建设银行，招商银行，东莞农商行，邮政储蓄银行等；医院：西湖社区卫生服务站，东莞市第八人民医院等；购物娱乐场所：金沙湾购物广场，西湖服装批发市场，西湖综合市场等。可满足社区居民日常生活需要，公共服务配套设施完善。

（4）周边环境状况：

自然环境：周边环境优美，安静舒适，空气水污染影响较小，周边卫生洁净，绿化率高。

人文环境：邻近石龙西湖社区公园，人文环境较好。

景观：周边绿化率较高，景观较好。

五、价值时点

法院《委托书》未确定价值时点，本次评估以现场查勘日为价值时点，即 2022 年 10 月 13 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：

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

本报告遵循独立、客观、公正原则，还遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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；合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则；同一宗房地产在不同时点往往有不同的价值，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

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；即要求估价作业不得明显偏离类似房地产在同等条件下的价值。

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。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模、档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，生效日期2007年8月30日）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，生效日期2004年8月28日）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，

自 2008 年 1 月 1 日起施行);

(二) 估价标准依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), (中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布, 2015 年 12 月 1 日实施);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布, 2014 年 02 月 1 日实施);

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定, 2021 年 9 月 1 日施行);

(三) 估价委托人所提供的资料依据

1、《委托书》、《执行裁定书》;

2、《查封(扣押)财产清单》、《不动产登记信息查询结果》;

(四) 估价机构及房地产估价师搜集到的资料依据

1、实地勘查记录、影像资料;

2、估价机构掌握的东莞市有关房地产市场状况资料;

3、《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》(东建〔2021〕11 号, 自 2021 年 8 月 2 日起施行);

4、估价机构收集的其他询价资料、估价相关参数和国家有关部门发布的统计资料等。

九、估价方法

我们对估价对象房地产的有关资料进行了认真分析, 并进行了细致的实地查勘和调查了解, 最终选择比较法和收益法测算估价对象的价值。

比较法是选取一定数量的可比实例, 将他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。比较法的理论依据是替代原理, 适用于类似房地产交易活跃

的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——待估房地产比准价格

PB——可比实例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{待估房地产市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}};$$
$$C = \frac{\text{待估房地产区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}; \quad D = \frac{\text{待估房地产权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}};$$
$$E = \frac{\text{待估房地产实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}};$$

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

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。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

其中：V --- 收益价值（元或元/m²）

A_i--- 未来第*i*年的净收益（元或元/m²）

Y_i---未来第*i*年的报酬率（%）

n --- 收益年限（年）

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 1、选择具体估价方法；
- 2、测算收益期或持有期；
- 3、测算未来收益；
- 4、确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 5、计算收益价值。

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，确定估价对象在价值时点的估价结果详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	房地产位置	权属人	建筑面积 (m ²)	规划用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	东莞市石龙镇西湖龙田 东路七巷 65 号	刘坚洪	75.08	住宅	6,000.00	450,500.00	两房 连通 使用
2	东莞市石龙镇西湖龙田 东路七巷 66 号	刘坚洪	82.66	住宅	6,000.00	496,000.00	
—	小计:					946,500.00	
《查封（扣押）财产清单》家电明细表							
序号	名称	品牌、规格		数量	评估单价 (元)	评估总价 (元)	
1	空调	格力		4 台	200.00	800.00	
—	小计:					800.00	
—	合计:					947,300.00	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李中原	4220080036		2022年10月26日
周秀云	4420110211		2022年10月26日

十二、实地查勘期

实地查勘日期：2022年10月13日。

十三、估价作业期

2022年10月13日至2022年10月26日。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告在市场情况无较大波动时有效期为壹年（自2022年10月26日起至2023年10月25日止），若市场有较大波动或超过壹年，需重新进行估价。

附 件

- 1、 房地产估价结果明细表
- 2、 不动产竞价标的调查情况表
- 3、 法院出具的《委托书》、《执行裁定书》复印件
- 4、 《查封（扣押）财产清单》、《不动产登记信息查询结果》复印件
- 5、 估价对象现场照片
- 6、 评估机构营业执照复印件
- 7、 估价机构资质证书复印件
- 8、 房地产估价师注册证书复印件