

房地产估价报告

项目名称：周炳辉位于东莞市大朗镇石厦村鸡食田西六巷 10
号的房地产市场价格评估

报告编号：广之信评报（2022）11-001 号

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

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）

邹璇（注册号：4420020202）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 17 日

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

致估价委托人函

广东省东莞市第二人民法院:

承蒙委托,为估价委托人以拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据,对位于东莞市大朗镇石厦村鸡食田西六巷10号的房地产市场价格进行了评估,其中:房屋建筑面积27.9平方米,土地面积30.3平方米。

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,建筑物采用成本法、土地采用公示地价系数修正法和收益法进行测算,确定估价对象在价值时2022年11月16日的估价结果为:人民币144,162元,大写:壹拾肆万肆仟壹佰陆拾贰圆整,详见下表:

物业名称	项目	总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
东莞市大朗镇石厦村鸡食田西六巷 10号	建筑物	27.9	280	7,812
	土地	30.3	4500	136,350
合计	——	——	——	144,162

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2022年11月17日起至2023年11月16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:

二〇二二年十一月十七日

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2022年11月16日进行实地查勘,实地勘察人为邹毓。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。

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《东莞市不动产登记信息查询结果》、《宗地图》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、注册房地产估价师曾现场勘察估价对象,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土地面积及其它相关信息根据估价委托人提供的《东莞市不动产登记信息查询结果》、《宗地图》确定,建筑面积根据《宗地图》确定,案件各方对该面积数据有异议则最终以房管部门或房管部门授权测量单位的最新测量数据为准。评估时我们以权属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债务关系带来的影响;
- (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、本次估价价值时点为估价对象实地勘察日,注册房地产估价师已于

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

2022年11月16日完成对估价对象的现场勘查,即本次估价价值时点为2022年11月16日(现场勘查日);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

经调查,估价对象楼宇竣工日期为20世纪80年代;鉴于缺乏建筑物产权资料,本次估价采用的建筑面积以《宗地图》里记载的建筑总面积为准,即为27.9平方米,案件各方对该面积数据有异议则最终以房管部门或房管部门授权测量单位的最新测量数据为准,敬请报告使用人注意。

(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2022年11月17日起至2023年11月16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

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

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贵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、缴纳的土地出让金等问题。估价对象土地为集体土地使用权,购买该类物业及购买后买受人过户条件是否与国家及当地相关政策相符,敬请报告使用人及购买人留意该类事项,对该物业能否办理过户手续本公司不承担任何责任。

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利。

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:广东省东莞市第二人民法院

(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:

应委托方要求,本次评估对象为周炳辉位于东莞市大朗镇石厦村鸡食田西六巷10号的房地产,房屋建筑面积为27.9平方米,土地面积为30.3平方米。详见《房地产评估结果汇总表》。

2、估价对象实物状况描述与分析:

估价对象为周炳辉位于东莞市大朗镇石厦村鸡食田西六巷10号;经实地调查,估价对象住宅楼为砖木结构,共1层,外墙三面为红砖、一面为泥砖(其中:东西两面与邻房共墙),室内内墙部分刷白石灰、地面铺地砖、屋顶用木头瓦片搭建、建有用木头搭建的小阁楼;房屋安装木门、铁门,水、电、照明

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

等设施齐备,装修保养较差;经实地勘查,估价对象建筑年代较早,楼宇主体结构基本完好,房屋外观陈旧;房屋室内部分内墙有污迹,整体装修保养较差;房屋目前出租中。

3、估价对象权益状况描述与分析:

土地权益状况					
《东莞市不动产登记信息查询结果》					
土地证号	东府集用字(1989)第1900172210609号				
不动产单元号	441917022004JC00338W00000000				
宗地代码	441917022004JC00338				
坐落	大朗镇石厦村	权利人	周炳辉	共有方式	单独所有
权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用	权利比例	全部
权属状态	现势	登记时间	2007-07-26		
土地用途	农村宅基地	宗地面积	30.3平方米		
宗地四至	宗地四至东:与周润权共墙,宗地四至西:与周列章共墙,宗地四至南:1.70米巷、周志明,宗地四至北:1.80米巷、周灿平				
《宗地图》					
宗地编号		1917220400338			
区号	1917	地号	220400338	图号	535.50-397.00
权利人	周炳辉		土地座落	大朗镇石厦村	
权利性质	集体土地使用权		使用权类型	批准拨用宅基地	
批准用途	253(农村宅基地地)		实际用途	253(农村宅基地地)	
建筑物权益状况					
《宗地图》					
建筑总面积	27.9平方米				

根据估价委托人提供的《东莞市不动产登记信息查询结果》得知,估价对象未抵押;已被东莞市第二人民法院查封,查封文件为协助执行通知书和执行裁定书,查封文号为(2022)粤1972执恢604号,查封生效时间为2022-08-09,

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

查封结束时间为2025-08-08,查封范围为全部,查封登记日期为2022-08-10。

4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象为周炳辉位于东莞市大朗镇石厦村鸡食田西六巷10号,估价对象所在的位置北边靠近环村二街、西边靠近田美街、东边靠近环村三街;周边可乘坐338路、332路、710路公交,交通较便捷。房屋周边有大朗童艺幼儿园、大朗第一小学、天虹商学院、石厦村文化广场、石厦社区卫生服务站、石厦综合市场、生活超市、商业步行街、银行等配套设施较齐全;估价对象公共服务设施及城市基础设施齐全,地理位置较好,周边卫生环境一般。

(五)、价值时点

本次估价价值时点为估价对象实地勘察日,注册房地产估价师已于2022年11月16日完成对估价对象的现场勘查,即本次估价价值时点为2022年11月16日(现场勘查日);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。

(六)、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时2022年11月16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均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

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

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,自2008年1月1日起施行）；

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)；

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

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 《东莞市土地管理规定》(东府[2002]12号, 自2002年1月25日起实施);

1.9 《东莞市集体建设用地使用权流转管理办法》(东府令80号, 自2005年10月1日起施行);

1.10 《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市2019年集体建设用地和农用地基准地价的通知》(东府办函(2021)367号, 2021年12月26日发布施行);

1.11 《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

2.1 估价委托人提供的《东莞市不动产登记信息查询结果》;

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《委托书》((2022)粤1972执恢604号);

3.3 估价委托人出具的《执行裁定书》((2022)粤1972执恢604号);

3.4 估价委托人出具的《查封(扣押)财产清单》(NO.0063726);

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、假设开发法及公示地价系数修正法五种估价方法。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

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

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；基准地价是政府部门宏观调控地价水平的依据，如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求取土地价值。

本次估价的估价目的是对已建成的住宅楼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集体划拨住宅用地的交易，故不宜采用比较法测算其土地价格；估价对象为已开发能够使用的住宅楼物业，无须重新开发，不宜采用假设开发法评估。根据住宅楼建筑物的特点可用成本法直接测算地上建筑物价值；由于基准地价是政府部门宏观调控地价水平的依据，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，故可采用公示地价系数修正法；估价对象的用途为住宅，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，适用于收益法对其整体价值进行评估后扣减地上建筑物价值得出其土地价值，最后加权平均得出土地最终价值。

(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。

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

(2)、土地部分

①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估价期日价格的估价方法。根据《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市2019年集体建设用地和农用地基准地价的通知》(东府办函(2021)367号),住宅用地宗地地价计算公式如下:

住宅用地地面地价=(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+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)

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。

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144,162元,大写:壹拾肆万肆仟壹佰陆拾贰圆整,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	测算结果			估价结果
			成本法	公示地价系数修正法	收益法	
建筑物	总价(元)	7,812	—	—	7,812	
	单价(元/m ²)	280	—	—	280	
土地	总价(元)	—	151,682	100,778	136,350	
	单价(元/m ²)	—	5006	3326	4500	
合计					144,162	

(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 2022年11月17日

注册房地产估价师: 邹璇 签章 签名日期

注 册 号: 4420020202 2022年11月17日

(十二)、实地查勘期

2022年11月16日

(十三)、估价作业日期

2022年11月16日至2022年11月17日

四、附件

1. 《房地产评估结果汇总表》及《房屋建筑物评估结果明细表》；（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. 《委托书》、《执行裁定书》、《查封（扣押）财产清单》；（复印件）
5. 《东莞市不动产登记信息查询结果》、《宗地图》；（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）

房地产评估结果汇总表

价值时点：2022年11月16日

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

金额单位：人民币元

序号	项目	总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
一、房屋部分	住宅楼	27.90	280	7,812	东莞市大朗镇石厦村鸡食田西六巷10号, 80年代砖瓦房, 不含地价
	建筑物				
	小 计	27.90		7,812	
二、土地部分	宅基地	30.30	4500	136,350	东府集用字(1989)第1900172210609号, 集体土地使用权
	土地使用权				
	小 计	30.30		136,350	
合 计				144,162	

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

法定代表人：刘政波

