



房地产估价报告

估价项目名称：东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑5栋1903
的房地产市场价格估价报告

估价报告编号：天宇评字[2024]第0913-B150号

估价委托人：东莞市第二人民法院

房地产估价机构：广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

注册房地产估价师：何志婷（注册号：4420190098）

王岚（注册号：4419970006）

估价报告出具日期：二〇二四年九月十三日



致估价委托人函

东莞市第二人民法院：

承蒙委托，我对东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903 的房地产进行估价。本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，选用适当的估价方法对估价对象进行了估价，现将估价结果函告知如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
2. 估价对象：

名称	东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903 的房地产
财产范围	建筑物、室内外装修以及分摊的土地使用权
坐落	东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903
规模	建筑面积为 88.77m ²
用途	住宅
权属	权利人为朱冻祥，已抵押、已查封

3. 价值时点：结合估价目的，参照《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，确定以现场查勘日期 2024 年 9 月 11 日为价值时点。

4. 价值类型：估价对象按照法定用途、在符合本报告假设限制条件下的房地产市场价格。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：确定估价对象在价值时点 2024 年 9 月 11 日的市场价格为¥976,470 元，大写人民币玖拾柒万陆仟肆佰柒拾元整。估价结果详见下表。



估价对象名称	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价格 (元)
东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑5栋1903	朱冻祥	住宅	88.77	11,000	976,470

7. 特别提示:

(1) 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2024年9月13日至2025年9月12日止),若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

(2) 以上内容摘自房地产估价报告,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读本估价报告全文,特别是“估价假设和限制条件”,以免使用不当造成损失。

(3) 估价对象可能存在的拖欠水电费等费用的具体数额应以相关部门确认的数额为准。基于本次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,故本次估价未考虑是否拖欠水电费用对估价对象市场价格的影响,提醒报告使用者注意。

(4) 本次评估的室内外装修是指能达到正常使用状况下的正常装修。

(5) 评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的建筑物内部、外观和公共部分情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验及环境污染的技术鉴定,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、是否存在环境污染。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备及室内外污染状况,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构、环境污染等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关



安全使用标准。特请报告使用人注意！

请相关使用者在使用之前须对全文，特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

法定代表人： 

致函日期：二〇二四年九月十三日



目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件	6
一、估价的假设前提.....	6
二、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告	9
一、估价委托方	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业日期.....	18
附 件	19
1. 房地产评估结果汇总表	
2. 《东莞市第二人民法院委托书》复印件	
3. 《东莞市不动产登记信息查询结果》复印件	
4. 估价对象位置图	
5. 估价对象照片	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们根据估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责，在此郑重声明：

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. 注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 参与本次评估的注册房地产估价师何志婷于2024年9月11日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

（一）一般假设

1. 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）自愿销售卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在有特殊买者的附加出价。

2. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3. 估价委托人提供了估价对象的《东莞市不动产登记信息查询结果》资料，我们对资料上记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

4. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

5. 假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据《东莞市不动产登记信息查询结果》显示，至价值时点，估



价对象已设立抵押和查封登记，基于本次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，本次估价结果没有考虑抵押和查封限制对估价对象市场价格的影响，特请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次评估估价委托人确定估价目的使用，不对其他用途负责。

（二）本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

（三）本估价报告自出具之日起一年内有效（自 2024 年 9 月 13 日起至 2025 年 9 月 12 日止），超过有效期使用，估价机构以及注册房地产估价师不承担任何责任。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。

（四）未经本估价机构同意，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，亦不得以其他任何方式公开发表。

（五）本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。



(六) 本估价报告需经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托方

估价委托方名称：东莞市第二人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

单位地址：东莞市南城区鸿禧中心 A 座 713 号

法人代表：王岚

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 1000007

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

（一）估价对象范围

此次评估的对象为东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903 的房地产。评估价格包含建筑物价格、室内外装修价格以及分摊的土地使用权价格，但不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

（二）估价对象权益状况

不动产单元号	441924011010GB00413F00010211		
坐落	东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903		
权利人登记信息			
权属状态	现势		
权利人	朱冻祥		
权利人证件号	——		
不动产权证书号	粤（2021）东莞不动产权第 0145574 号		
权利类型	国有建设用地使用 权/房屋所有权	权利性质	土地：出让/房屋： 市场化商品房
共有方式	单独所有	权利比例	全部



登记时间	2021-05-25 16:13:45		
权利其他状况	土地情况：宗地面积：30026.88 平方米 土地使用权人：全体业主 房屋情况：房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：70.32 平方米 房屋总层数：32，房屋所在层：19 权利人情况：朱冻祥，单独所有，粤(2021)东莞不动产权第 0145574 号 所有权取得方式：买卖 以下空白		
宗地基本信息			
宗地代码	441924011010GB00413		
坐落	东莞市常平镇桥沥村		
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
土地用途	城镇住宅用地	宗地面积	30026.88 平方米
使用期限（起始）	1994-04-16 00:00:00	使用期限（终止）	2064-04-15 00:00:00
宗地四至-东	东莞市万科阳光房地产有限公司	宗地四至-南	东莞市万科阳光房地产有限公司
宗地四至-西	东莞市万科阳光房地产有限公司	宗地四至-北	常虎高速公路
房屋所有权基本信息			
房屋性质	市场化商品房		
规划用途	土地：城镇住宅用地 /房屋：住宅	房屋结构	——
建筑面积	88.77	专用建筑面积	70.32
总层数	32	所在层	19
查封登记	详见《东莞市不动产登记信息查询结果》		
抵押权登记	详见《东莞市不动产登记信息查询结果》		

(三) 估价对象实物状况

估价对象名称	东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903		
所在宗地的实物状况			
宗地位置	位于常平镇桥沥村万科城观湖上筑		
四至及临路状况	估价对象所在宗地东至桥万路，南至相邻用地，西至相邻用地，北至甬莞高速。紧邻甬莞高速		
宗地面积（m ² ）	30,026.88	宗地形状	近似呈多边形，形状较规则
地形地势	地势平坦，无坡度	水文地质	水文地质条件较好，地基承载力较好
基础设施开发程度	宗地红线外六通（通路、通给水、通排水、通电、通讯、通燃气），红线内土地平整		
土地使用期限	土地终止日期为 2064 年 4 月 15 日，至价值时点剩余年限为 39.6 年		
周围环境	估价对象所在宗地周围环境良好		



规划限制条件		估价对象所在宗地为已开发利用土地，其规划限制条件如容积率、建筑密度、建筑限高等均已确定，且周围相邻宗地均已开发利用，在短期内不会有新的规划调整，因此其规划限制条件将保持不变			
建筑物实物状况					
建筑面积（m²）		88.77	建筑结构		钢混
总楼层		32 层	评估楼层		第 19 层
朝向		南	景观		小区绿地
现实用途		住宅	法定用途		住宅
空间布局		平面户型，3 房 2 厅 1 厨房 1 卫 2 阳台，空间布局合理			
装修情况	公共部分装修状况				
	外墙	涂料	内墙	瓷砖到顶	
	天花	乳胶漆	楼地面	地砖	
	门	防盗门	窗	铝合金窗	
	估价对象自身装修状况				
	客厅	地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花			
	卧室	实木地板地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花			
	厨房	地砖地面，瓷砖到顶墙面，铝扣板天花			
	卫生间	地砖地面，瓷砖到顶墙面，铝扣板天花			
	阳台	封闭式			
	门、窗	防盗门、实木门、铝合金窗			
	设施设备	水电	暗装	电梯	2 部
燃气		有	消防	消防栓	
空调		无	其它设备	有线电视，网络接线	
使用与维护	新旧程度	70%			
	使用状况	空置			
	建筑功能	有正常的维护、建筑功能完好			
	物业管理	良好			
备 注		——			

(四) 估价对象区位状况

估价对象名称	东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903		
区域位置	地理位置	位于常平镇桥沥村万科城观湖上筑，小区紧邻甬莞高速。该区域交通条件较便利，区域内配套设施较完善，居住环境优美	
	与重要场所距离	距离“常平镇政府”约 5.4 公里	
	所处楼幢	万科城观湖上筑 5 栋	
	朝向	南	
	楼层	总楼层 32 层，估价对象所在楼层为第 19 层	
交通状况	道路状况	估价对象所在区域内道路类型以混合型为主，周边有桥万路、甬莞高速等，路网密度高，道路状况良好	



	公交便捷度	附近有“万科城”公交站台，有 712 路、快 702 路公交线路经过，交通便捷度较高，出行较方便
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区内设有停车场，停车较方便
市政配套设施	供水	估价对象所在区域由自来水公司统一供水，供水保证率高
	排水	估价对象所在区域排水体制为雨污分流制，雨污水分别排入市政城市排水管网
	供电	估价对象所在区域由供电公司统一供电，供电保证率高
	通讯	估价对象所在区域属市话服务范围，区域内装机容量较大
	供气	估价对象所在区域由专业燃气公司统一供气，供气保证率高
公共配套设施		银行：东莞市农村商业银行、中国银行
		学校：常平龙程小学、东莞市黄江翰杰小学
		车站：黄江汽车客运站
		医院：东莞市常平镇桥沥社区卫生服务站
		商场：佳佳乐百货、兴旺超市
		公园：桥沥公园
		酒店：欧斯卡国际酒店
周围环境	自然环境	估价对象附近自然环境较好
	人文环境	估价对象所在区域为住宅聚集区，人文环境较好
	景观	估价对象所在小区内部有绿地，附近有桥沥公园等，景观较好
区位因素未来变化趋势		估价对象周边公共配套设施较完善，土地利用状况良好。估价对象所在片区功能定位主要是居住区，未来片区发展前景良好

五、价值时点

（一）本次评估价值时点为 2024 年 9 月 11 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

（二）价值时点是估价结果对应的日期；

（三）本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期。

六、价值类型

（一）价值类型



本次评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义内涵

本报告反映估价对象在本次估价目的、假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格。房地产市场价格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

根据《房地产估价规程》（GB/T50291-2015），房地产市场价格评估应遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分、评估价格符合国家价格政策等。

（三）最高最佳利用原则

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。遵循最高最佳利用原则，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。

（四）替代原则



根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即估价结果不得明显偏离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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；



5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
6. 《广东省土地管理条例》（2022 年 6 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过，2022 年 8 月 1 日起施行）；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 3 月 23 日公布）；
9. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
10. 《中华人民共和国印花税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行）；
11. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令第 588 号修订）
12. 《财政部、国家税务总局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）；
13. 《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 8 月 28 日公布，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，2018



年 12 月 10 日公布)；

15.《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)。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1.《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
- 2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)；
- 3.《房屋完损等级评定标准》(城住字【1984】第 678 号)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1.《东莞市第二人民法院委托书》[(2024)粤 1972 执恢 376 号]；
- 2.《东莞市不动产登记信息查询结果》。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1.评估人员实地查勘记录；
- 2.本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

估价人员根据国家有关房地产估价的规程和标准,通过实地勘察和对邻近地区物业的调查,在认真分析研究所掌握的材料后,根据估价目的及估价对象的状况,选取科学、合理的估价方法。

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。根据估价对象的特点、估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘以及遵循《房地产估价规范》中规定的估价方法选用原则,对估价对象我们采用比较法和收益法进行评估。在确定估价方法时,我们基于以下考虑:

1. 估价对象所属区域同类型物业市场交易较活跃,市场发育程



度较高，较易收集相关可比实例，故可采用比较法进行估价。

2. 估价对象可用于出租或自用，具有收益或潜在收益，可采用收益法进行评估。

3. 近几年，东莞市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，所以不适宜选用成本法。

4. 估价对象为已建成的楼房，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

比较法定义：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。

收益法定义：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。

十、估价结果

确定估价对象在价值时点 2024 年 9 月 11 日的市场价格为 **¥976,470** 元，大写人民币**玖拾柒万陆仟肆佰柒拾**元整。估价结果详见下表。

估价对象名称	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价格 (元)
东莞市常平镇桥沥村万科城观湖上筑 5 栋 1903	朱冻祥	住宅	88.77	11,000	976,470



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何志婷	4420190098		2024 年 9 月 13 日
王 岚	4419970006		2024 年 9 月 13 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2024 年 9 月 11 日。

十三、估价作业日期

自 2024 年 9 月 11 日至 2024 年 9 月 13 日止。



附 件

1. 房地产评估结果汇总表
2. 《东莞市第二人民法院委托书》复印件
3. 《东莞市不动产登记信息查询结果》复印件
4. 估价对象位置图
5. 估价对象照片
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师资格证书复印件