



# 房地产估价报告

估价报告编号：深和评报字[2021]第（房）DC03006号

估价项目名称：东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号的  
集体土地使用权及地上建筑物于司法拍卖估  
价目的下的市场价值估价

估价委托人：东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安红梅 注册证号：3620120005

肖玉梅 注册证号：4420120125

估价报告出具日期：二〇二一年三月二十六日





## 致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，安排注册房地产估价师组成专门小组，对卢淦森所有的位于东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号的集体土地使用权及地上建筑物进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：卢淦森所有的位于东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号(现门牌号为：深涌二巷2号)的集体土地使用权及地上建筑物，土地使用权面积为21.5 m<sup>2</sup>，建筑面积21.5 m<sup>2</sup>。

三、价值时点：2020年12月22日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：收益法。

估价结果：评估总价为RMB62,350元(大写人民币陆万贰仟叁佰伍拾元整)，详见《估价结果明细表》。

### 估价结果明细表

物业名称	用途	权利人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号的集体土地使用权及地上建筑物	住宅	卢淦森	21.5	2,900	62,350

(备注：1. 估价对象土地为集体宅基地，根据有关法律法规规定，只能在本集体成员范围内随地上建筑物一并流转，评估价格是在此条件下的现时市场价格。2. 估价对象实际门牌号为：深涌二巷2号。)

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：安红梅

二〇二一年三月二十六日



## 目 录

目 录	- 1 -
估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 2 -
估价结果报告	- 4 -
一、估价委托人	- 4 -
二、房地产估价机构	- 4 -
三、估价目的	- 4 -
四、估价对象	- 4 -
五、价值时点	- 6 -
六、价值类型	- 6 -
七、估价原则	- 7 -
八、估价依据	- 7 -
九、估价方法	- 8 -
十、估价结果	- 8 -
十一、注册房地产估价师	- 9 -
十二、实地查勘期	- 9 -
十三、估价作业期	- 9 -
附 件	- 10 -





## 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：

一、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。

二、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，但受到本估价报告中已经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。

四、注册房地产估价师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。

五、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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。





## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

- (一) 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (二) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (三) 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。
- (四) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (五) 不考虑特殊买家的额外出价。
- (六) 估价对象不存在抵押权、典权等他项权利。
- (七) 估价对象不存在查封等限制权利。

(八) 估价人员在实地查勘时，对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了必要关注，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对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全且无环境污染。

(九) 估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束；估价结果不包括转让时应缴纳的相关税费，也不包括可能存在的拖欠的物业管理费、治安费用、水电费用等。

(十) 本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

### 二、未定事项假设

本次估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

(一) 估价对象存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。

(二) 根据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》本次估价设定评估基准日为二〇二〇年十二月二十二日，实地查勘日为：二〇二一年三月十一日，本次估价假定估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘日的房地产状况一致。





#### 四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本报告中所依据的估价对象权属资料复印件《宗地图》由估价人员向东莞市第一人民法院取得，并依据上述房地产权属资料记载的证书编号及权利人姓名对估价对象土地面积、用途等相关权属信息进行描述和列示。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 本报告确定的估价结果仅为本次估价目的为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据所用，不作它用。估价对象房屋用途为宅基地自建住宅，估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

(二) 本报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告和附件共五部分，必须完整使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，我公司不承担责任。

(三) 使用本报告有关人士，如有疑问可向本公司咨询，任何其它单位或个人发表的意见不代表我公司。如因报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律責任。

(四) 本报告仅供估价委托人使用，未经我公司同意不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供；报告的全部或部分內容不得发表于任何公开媒体上。

(五) 估价对象土地权属性质及用途为集体土地使用权，根据有关法律法规规定，只能在本集体成员范围内随地上建筑物一并流转，评估价格是在此条件下的现时市场价格。

(六) 本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算一年内有效。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对估价对象价值影响较大时，须委托估价机构重新估价。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：东莞市第一人民法院

联系庭室：道滘法庭

联系人：何海波、何永康

联系电话：0769-88339905

### 二、房地产估价机构

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：安红梅

资质等级：国家壹级房地产价格评估机构（证书编号：粤房估备字壹 0200031）

资质证书有效期：2021 年 08 月 08 日止

地址：深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032 号海天综合大厦 2310-2313

联系人：张先生

电话：18938161099

### 三、估价目的

为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

本次估价范围为卢淦森所有的位于东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组 2 巷 3 号房屋（范围为建筑物及其所占用的土地使用权及房屋内部装修）。

#### （二）估价对象权益状况（详见下表）

根据委托方提供的资料记载：估价对象东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组 2 巷 3 号的土地使用权及地上建筑物的权利人为卢淦森，房屋所有权取得方式为自建，用途住宅，





土地权属性质为集体土地使用权，详细权属状况见下表：

产权情况				
产权人	身份证明号码	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途
卢淦森	441900198109153018	东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组 2 巷 3 号	21.5	住宅
权属类别	土地证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )		
集体土地使用权	--	21.5		
查封情况	已查封 执行机关：东莞市第一人民法院			
备注	估价对象登记地址为：东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组 2 巷 3 号，实际门牌号为“深涌二巷 2 号”。			

(三) 估价对象实物状况

项目		东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组 2 巷 3 号
建筑物状况	房屋用途	住宅
	层数	一层
	建筑结构	砖混
	空间布局	整栋一层
	竣工时间	--
	层高	约 3 米
	设施设备	--
装修状况	外部	砖墙，铁门，屋顶铺瓦片。
	内部	地面水泥地，砖墙，顶木条搭建。
	维护情况	整体比较陈旧，维护一般





## (四) 估价对象周边配套一览表

项目	东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号
四至	估价对象为村宅，附近可至新风路、滨江西路，道路通达度良好
基础设施	供水、排水、供电、通路、通讯
公共交通状况	附近设有：深涌(公交站)，途经公交：602路，公共交通便利度一般
周边物业	周边多为自建房，建筑密度大，居住环境一般
公共服务设施	周边有：东莞市人民医院、纪英学校、大备湾综合市场、超市、银行、卫生站等，配套设施较完善

## 五、价值时点

根据《东莞市第一人民法院委托评估函》本次估价价值时点为二〇二〇年十二月二十二日。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点2020年12月22日的房地产的市场价值。

市场价值是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。其形成条件如下：

1、适当的营销——估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有



诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则，是指估价机构和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。

(二) 合法原则，是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则，是指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，故本次估价以维持现状为前提进行估价；

(五) 替代原则，是指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。

## 八、估价依据

- (一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (三) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (四) 《中华人民共和国物权法》；
- (五) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (六) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (七) 《房地产估价基本术语标准》；
- (八) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- (九) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》；
- (十) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》；
- (十一) 《宗地图》；
- (十二) 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料；





(十三) 公司和估价人员掌握的其他有关资料。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究我们认为估价对象适合采用收益法进行估算，估价方法适用性分析如下：

比较法，是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象为宅基地自建房，周边同类物业交易案例很少，我方估价人员无法采集到相关数据，故本次评估不宜采用比较法进行评估。

收益法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象用途为住宅，区域内类似房地产租赁活跃，出租案例较多，宜采用收益法进行评估。

成本法，是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象为住宅，市场价格明显高于开发成本，因此，不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法，是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次估价对象已建成，已经投入正常使用中，故不宜采用假设开发法。

综上所述，本次采用收益法进行评估。

## 十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用收益法进行分析计算，确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 22 日，在与假设和限制条件一致情况下的市场价值为：评估总价为 RMB62,350 元（大写人民币陆万贰仟叁佰伍拾元整），详见《估价结果明细表》。



## 估价结果明细表

物业名称	用途	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号的土地使用权及地上建筑物	住宅	卢淦森	21.5	2,900	62,350

(备注: 1. 估价对象土地为集体宅基地, 根据有关法律法规规定, 只能在本集体成员范围内随地上建筑物一并流转, 评估价格是在此条件下的现时市场价格。2. 该估价对象实际门牌号为: 深涌二巷2号。)

## 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 安红梅 3620120005	签名日期
安红梅	3620120005		2021年3月26日
肖玉梅	4420120125		2021年3月26日

## 十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘期为自进入估价对象现场之日2021年3月11日至完成实地查勘之日2021年3月11日止。

## 十三、估价作业期

自对估价对象实地查勘之日2021年3月11日起至估价报告出具之日2021年3月26日止。





## 附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片；
- 3、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》；
- 4、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》；
- 5、《宗地图》；
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。





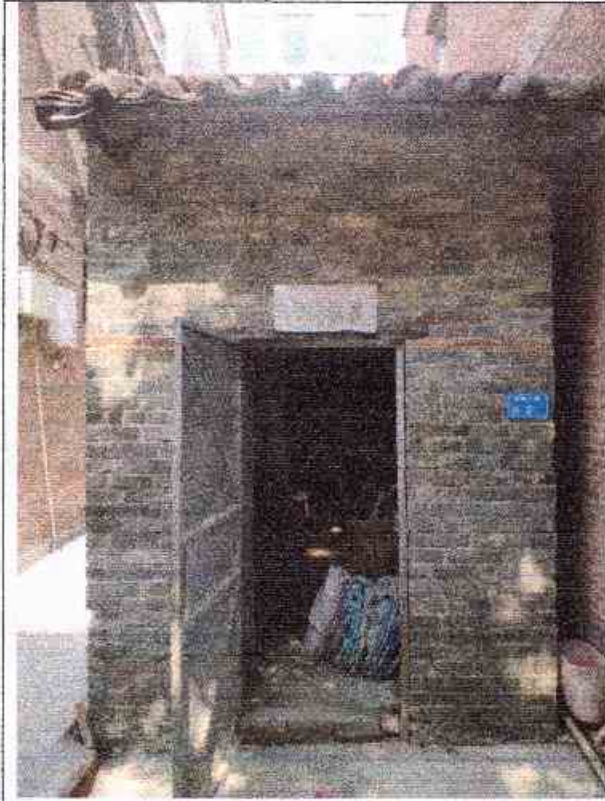
### 估价对象位置图



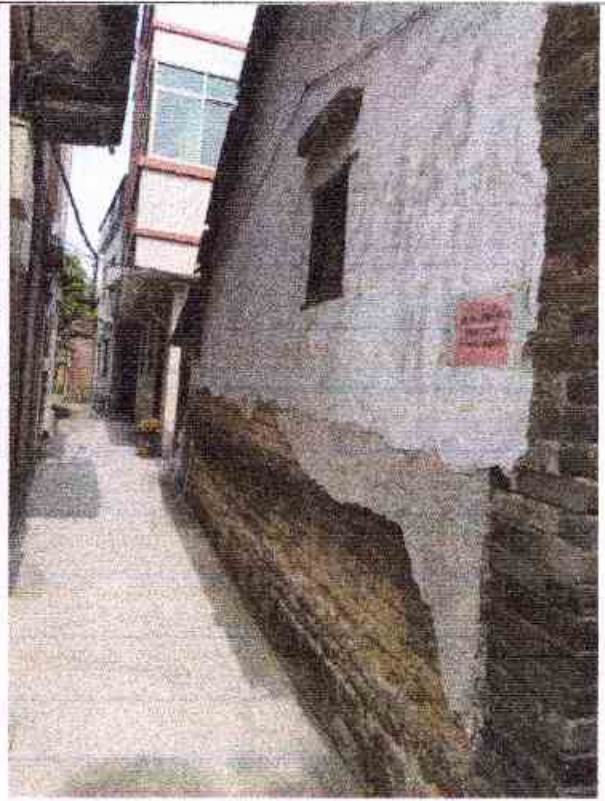




### 估价对象照片



外部现状



外部现状



外部现状



内部现状





内部现状



内部现状



周边环境



周边环境





## 广东省东莞市第一人民法院

### 委托评估函

深圳和达房地产土地  
资产评估咨询有限公司

(2020)粤1971执20626号

本院依法执行的(2020)粤1971执20626号执行裁定书已经发生法律效力,决定拍卖被执行人卢淦森的财产。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:土地及地上建筑物;

地点:东莞市道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号;

评估的目的:拍卖;

基准日:二〇二〇年十二月二十二日;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:何海波、何永康

联系电话:88339905



注:本委托函正本一式三份,档案、执行局、评估所各存一份。



## 广东省东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2020)粤1971执20626号

申请执行人陈华荣，女，1983年11月21日出生，汉族，住广西阳朔县高田镇榕荫路105-695号，身份证号码：450321198311216043。

被执行人叶锦霞，女，1982年12月12日出生，汉族，住广东省东莞市道滘镇昌平深涌村民小组22巷2号，身份证号码：441900198212123060。

被执行人卢淦森，男，1981年09月15日出生，汉族，住广东省东莞市道滘镇昌平深涌村民小组22巷2号，身份证号码：441900198109153018。

申请执行人陈华荣根据已发生法律效力(2020)粤1971民初8742号民事调解书向本院申请执行，本院予以立案执行。因被执行人至今未按生效法律文书履行付款义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

一、冻结、扣划被执行人叶锦霞、卢淦森存款82682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。

本裁定立即执行。

审 判 长 李剑文

审 判 员 邵 聪

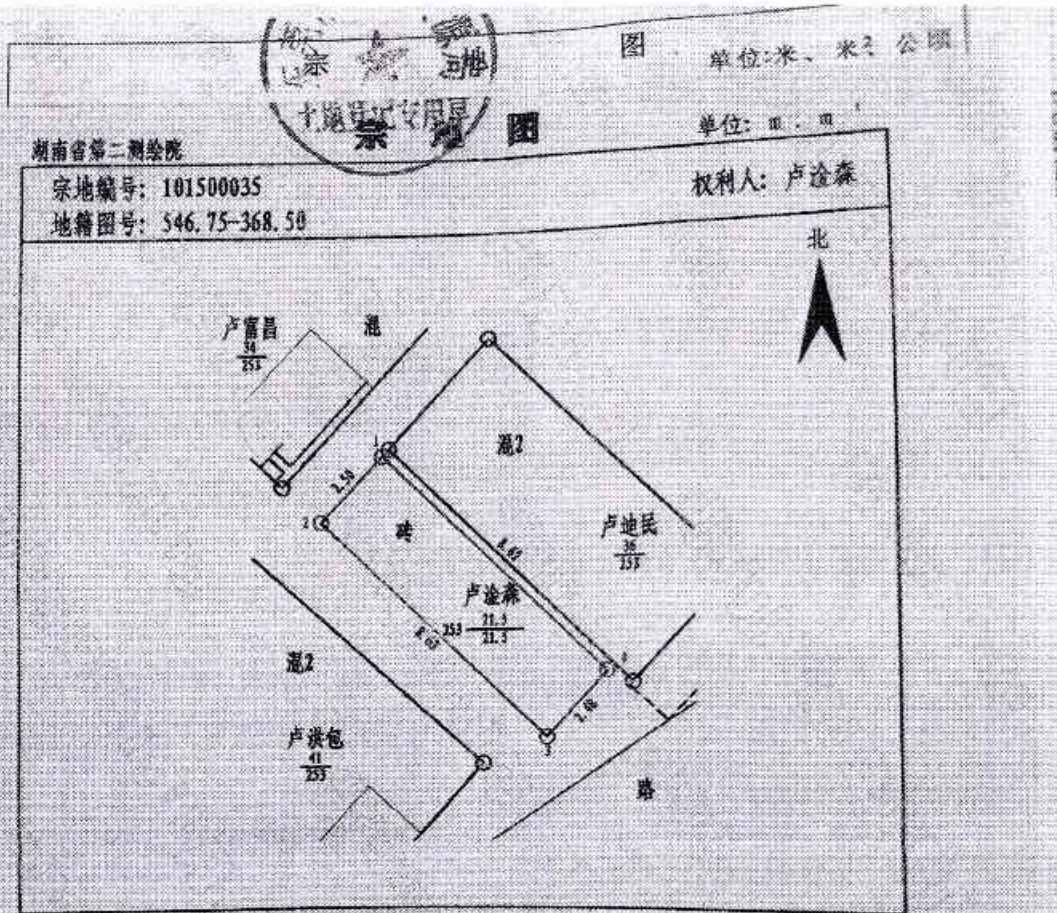
审 判 员 梁光伟



书 记 员 徐英丽

本件与原本核对无异





区号: 1909	地号: 101500035	图号: 546.75-368.50			
权利人: 卢淦森					
身份证号: 441900810915301		电话: 8339848			
土地座落: 道滘镇昌平村深涌村民小组2巷3号		实际用途: 253(农村宅基地)			
权属性质: 集体土地使用权	使用权类型: 批准建设用地	批准用途: 253(农村宅基地)			
宗地总面积: 21.5 m <sup>2</sup>	终止日期: 空白	土地等级: 未定			
独自面积: 21.5 m <sup>2</sup>	东至: 0.25米, 卢迪民	申报地价: 空白			
其中总面积: 0.0 m <sup>2</sup>	南至: 1.43米, 路	建筑限高: 未定			
分摊面积: 0.0 m <sup>2</sup>	西至: 1.76米巷, 卢洪包	建筑容积率: 1.000			
建筑占地面积: 21.5 m <sup>2</sup>	北至: 1.45米巷, 卢富昌	建筑总面积: 21.5 m <sup>2</sup>			
点号	x坐标	y坐标	点号	x坐标	y坐标
1	546805.536	368633.139	3	546797.766	368637.663
2	546803.725	368631.416	4	546799.568	368639.362

绘图日期: 2004.11.10

土地证号: 101500035

绘图员: 潘七龄





# 营业执照

统一社会信用代码 91440300745153415B

名称 深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路  
2032号海天综合大厦2310-2313  
法定代表人 安红梅  
成立日期 2002年11月19日

## 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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<https://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年06月06日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司  
法定代表人：安红梅  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区福田街道福山社区彩田南路 2032 号海天综合大厦 2310-2313  
统一社会信用代码：91440300745153415B  
备案等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹 0200031  
有效期限：2021 年 08 月 08 日止



发证机关 2021 年 08 月 09 日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00160142

姓名 / Full name

肖玉梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

620321197302151521

注册号 / Registration No.

4420120125

执业机构 / Employer

深圳和达房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00160118



姓名 / Full name

安红梅  
性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

1306821981102227082

注册号 / Registration No.

3620120005

执业机构 / Employer

深圳和达房地产资产评估咨询  
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature