

房地产估价报告

估价项目名称：东莞市麻涌镇大步村（大岭新区大岭新区文明街四巷8号）等共6幢住宅物业的房地产市场价值评估

估价委托人：东莞市第一人民法院

房地产估价机构：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：肖波（注册号：4420070052）

陈雪柱（注册号：4420060005）

估价报告出具日期：2022年10月31日

估价报告编号：金尺评字[2022]Z100038号

致估价委托人函

东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对位于东莞市麻涌镇大步村（大岭新区文明街四巷8号）等共6幢住宅物业的房地产市场价值进行了估价，估价对象建筑面积合计为927.10平方米，土地面积合计为538.00平方米，包括房屋所有权及其所占用的宅基地土地使用权，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而评估房地产的市场价值。

估价人员遵循估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，土地部分选取基准地价修正法，建筑物部分选取成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年十月十三日的市场价值为 **RMB4,194,780** 元，大写人民币 **肆佰壹拾玖万肆仟柒佰捌拾** 元整，详见下页《估价结果明细表》。

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月三十一日

估价结果明细表

序号	估价对象	权属人	产权证号	规划用途	估价楼层/总层数	建筑结构	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总评估值(元)
1	东莞市麻涌镇大步村 (大岭新区文明街四巷8号)	叶志强	东府集用字(1997)第1900110560139号	农村宅基地	---	---	185.00	---	5,800	1,073,000
			粤房地证字第1283940号	住宅	1-3/3层	混合结构	---	350.00	1,300	455,000
2	东莞市麻涌镇大步村 蔡坊大街2巷6号	叶志强	东府集用字(1989)第1900110511833号	农村宅基地	---	---	153.90	---	5,400	831,060
			粤房地证字第1283941号	住宅	1-3/3层	钢混结构	---	250.00	1,600	400,000
3	东莞市麻涌镇大步村 东成二巷1号	史定权	东府集用字(1989)第1900110511556号	农村宅基地	---	---	43.80	---	5,400	236,520
			粤房地证字第1492514号	住宅	1-3/3层	钢混结构	---	85.60	1,600	136,960
4	东莞市麻涌镇大步村 东成涌路8号	史定权	东府集用字(1989)第1900110511553号	农村宅基地	---	---	62.70	---	5,400	338,580
			粤房地证字第1481296号	住宅	1-2/2层	混合结构	---	100.80	1,000	100,800
5	东莞市麻涌镇大步村 王坊西街3号	周俊创	东府集用字(1989)第1900110512461号	农村宅基地	---	---	48.00	---	5,400	259,200
			粤房地证字第2900855号	住宅	1-3/3层	混合结构	---	96.00	1,000	96,000
6	东莞市麻涌镇大步村 赵西长巷24号	罗柱樑	东府集用字(1992)第1900110512822号	农村宅基地	---	---	44.60	---	5,400	240,840
			粤房地证字第0873208号	住宅	1/1层	砖墙结构	---	44.70	600	26,820
合 计							538.00	927.10	---	4,194,780

备注：1. 估价对象坐落、权利人、规划用途、土地面积、建筑面积等数据来源于《不动产登记信息查询结果》。2. 其余详见“估价假设和限制条件”。

目 录

➤ 估价师声明	1
➤ 估价假设和限制条件	2
➤ 估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
➤ 附件	
1. 估价对象位置图	
2. 估价对象照片	
3. 《东莞市第一人民法院委托书》（（2022）粤 1971 执恢 641 号）复印件	
4. 《不动产登记信息查询结果》及《宗地图》复印件	
5. 房地产估价机构营业执照及资质证书复印件	
6. 注册房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、参与估价的注册房地产估价师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。

四、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。

五、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》复印件，我们对《不动产登记信息查询结果》上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未能核查其资料原件、未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

2. 我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 我司估价人员在经办法官的带领下对估价对象进行了实地查勘，我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，本次估价时以领勘人不存在误指、错指或恶意指认的情况为前提进行评估。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积、土地面积分别与《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》复印件记载建筑面积、土地面积大体相当，估价时我们以《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

5. 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) 交易标的能在市场上充分展示营销；
- (2) 买卖双方信息对称，对交易标的及当前市场行情有充分了解；
- (3) 买卖双方谨慎理性，没有感情用事；

(4) 买卖双方均是自愿交易，不存在强迫情形；

(5) 买卖双方之间无任何利害关系。

6. 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而评估房地产的市场价值，价值时点为估价对象实地查勘之日，即2022年10月13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。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 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、水电费用等。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件资料显示，估价对象无抵押；另外，估价对象已被东莞市第一人民法院、上海市浦东新区人民法院查封。依据《房地产估价规范》，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押、查封等因素的影响。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象1土地坐落为东莞市麻涌镇大步村、房屋坐落为东莞市麻涌镇大步管理区新村，与实地查勘地址东莞市麻涌镇大步村大岭新区文明街四巷8号不一致；估价对象2房屋坐落为东莞市麻涌镇大步管理区蔡坊，与土地坐落及实地查勘地址东莞市麻涌镇大步村蔡坊大街2巷6号不一致；估价对象3房屋坐落为东莞市麻涌镇大步管理区赵坊，与土地坐落及实地查勘地址东莞市麻涌镇大步村东成二巷1号不一致；估价对象4房屋坐落为东莞市麻涌镇大步管理区赵坊，与土地坐落及实地查勘地址东莞

市麻涌镇大步村东成涌路8号不一致；估价对象5房屋坐落为东莞市麻涌镇大步村王坊，与土地坐落及实地查勘地址东莞市麻涌镇大步村王坊西街3号不一致；估价对象6房屋坐落为东莞市麻涌镇大步管理区，与土地坐落及实地查勘地址东莞市麻涌镇大步村赵西长巷24号不一致，根据估价人员实地查勘、估价委托人提供的资料以及经办法官核实，本次估价以实地查勘地址为准。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考使用，不得用于其他用途。

2. 本估价报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算，即从2022年10月31日至2023年10月30日止），若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或委托估价机构重新估价，超过报告使用期限使用本估价报告的，相关责任由报告使用者承担。

3. 鉴于本估价报告的估价目的，本估价报告的价值类型为估价对象的房地产市场价格。市场价值是指估价对象于价值时点在公开市场上交易最可能形成的客观合理价格。其中：建筑物价值为重新构建规模、用途、档次相当的全新估价对象所需的社会必要成本及应得利润，扣除相应折旧后剩余的成本价值；宅基地使用权价值为土地市场平稳正常情况下，符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的使用年期为无限年、限制分割处分、转让、抵押的宅基地使用权价值。

4. 估价对象土地性质为集体划拨宅基地使用权，其转让时受相关政策的限制，提请报告使用人予以关注，合理使用本报告。

5. 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字

后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。由于报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与本估价机构无关，同时保留追究因报告使用不当给本估价机构造成损失的法律连带责任。

6. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

10. 本估价报告解释权为本估价机构所有，任何单位或个人意见不代表本估价机构意见。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：东莞市第一人民法院

承办人、联系人：刘伟华

联系电话：0769-88677603

二、房地产估价机构

机构名称：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

机构住所：广东省东莞市南城街道鸿福路200号2栋2单元709室

法定代表人：肖波

资质证书编号：粤房估备字壹1000011

资质等级：壹级

资质证书有效期限：2024年12月13日止

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而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

本次估价对象为位于东莞市麻涌镇大步村（大岭新区文明街四巷8号）等共6幢住宅物业，估价对象建筑面积合计为927.10平方米，土地面积合计为538.00平方米，包括房屋所有权、所占用的宅基地土地使用权及房屋内不可移动的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象实物状况描述

(1) 土地实物状况描述

序号	1	2	3	4	5	6

名称（坐落）		东莞市麻涌镇大步村（大岭新区文明街四巷8号）	东莞市麻涌镇大步村蔡坊大街2巷6号	东莞市麻涌镇大步村东成二巷1号	东莞市麻涌镇大步村东成涌路8号	东莞市麻涌镇大步村王坊西街3号	东莞市麻涌镇大步村赵西长巷24号	
土地实物状况描述	宗地号	---	---	---	---	---	---	
	宗地总面积（m ² ）	185.00	153.90	43.80	62.70	48.00	44.60	
	四至	东至巷道、南至道路、西至巷道、北至道路	东、南、西、北均至巷道	东至巷道、南至巷道、西至空地、北至巷道	东、南、西、北均至巷道	东、南、西、北均至巷道	东、南、西、北均至巷道	
	用途	农村宅基地						
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好						
	形状	规则						
	基础设施完备程度	宗地外“五通”，基础设施完备						
	地形地势	地形平坦，地势平坦						
开发程度	宗地内外“五通”							

(2) 建筑物实物状况描述

序号		1	2	3
名称（坐落）		东莞市麻涌镇大步村（大岭新区文明街四巷8号）	东莞市麻涌镇大步村蔡坊大街2巷6号	东莞市麻涌镇大步村东成二巷1号
建筑物实物状况描述	规模（m ² ）	350.00	250.00	85.60
	用途	住宅	住宅	住宅
	所在层/总层数	1-3/3层	1-3/3层	1-3/3层
	建筑结构	混合结构	钢混结构	钢混结构
	层高/朝向	各层均约3米/南向	各层均约3米/西向	各层均约3米/东南向
	空间布局	整栋3层（共7房2厅3卫）	整栋3层（共6房2厅3卫）	整栋3层（共3房3厅1卫）
	建成时间	约1998年	约1998年	约1998年
	设施及设备	电话、有线电视、专用宽带、水电、消防设施、楼梯	电话、有线电视、专用宽带、水电、消防设施、楼梯	电话、有线电视、专用宽带、水电、消防设施、楼梯
	维护状况	维护及保养状况较好	维护及保养状况一般	维护及保养状况较好

室内 装修 状况	外墙	墙砖	墙砖	水刷石
	内墙	乳胶漆	1.2米瓷片墙裙以上乳胶漆	1.2米瓷片墙裙以上乳胶漆
	天花	普通吊顶、乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆
	地面	抛光砖、木地板	地砖	地砖、水泥地面
	门窗	不锈钢防盗门、夹板门、铝合金窗	不锈钢防盗门、铁窗	不锈钢防盗门、铝合金窗
	厨卫	地面防滑地砖，内墙瓷片至顶、天花铝扣板吊顶	地面防滑地砖，内墙1.2米瓷片墙裙以上乳胶漆、天花乳胶漆	地面防滑地砖，内墙1.2米瓷片墙裙以上乳胶漆、天花乳胶漆
	完损状况	基本完好房	基本完好房	基本完好房
其他	估价对象用途为住宅，目前空置，花园面积约100m ² ，露台面积约40m ²	估价对象用途为住宅，目前空置，花园面积约60m ² ，露60m ²	估价对象用途为住宅，目前自用，阳台面积约30m ²	

序号	4	5	6	
名称（坐落）	东莞市麻涌镇大步村东成涌路8号	东莞市麻涌镇大步村王坊西街3号	东莞市麻涌镇大步村赵西长巷24号	
建筑物 实物 状况 描述	规模（m ² ）	100.80	96.00	44.70
	用途	住宅	住宅	住宅
	所在层/总层数	1-2/2层	1-3/3层	1/1层
	建筑结构	混合结构	混合结构	砖墙结构
	层高/朝向	各层均约3米/南向	各层均约3米/东向	约3米/东向
	空间布局	整栋2层（共1房1厅1卫）	整栋3层（共6房2厅3卫）	整栋1层（1房1厅1卫）
	建成时间	约1998年	约2000年	约1997年
	设施及设备	水电、楼梯	电话、有线电视、专用宽带、水电、消防设施、楼梯	——
	维护状况	维护及保养状况差	维护及保养状况较好	维护及保养状况差
	室内 装修 状况	外墙	清水墙	墙砖
内墙		刷白	1.2米瓷片墙裙以上乳胶漆	刷白
天花		刷白	乳胶漆	刷白
地面		地砖、水泥地面	地砖	水泥地面

	门窗	已拆卸	铁门、木门、铁窗	已拆卸
	厨卫	地面地砖，内墙刷白、天花刷白	地面防滑地砖，内墙 1.2 米瓷片墙裙以上乳胶漆、天花乳胶漆	——
	完损状况	已荒废	基本完好房	已荒废
	其他	估价对象用途为住宅，已荒废	估价对象用途为住宅，目前出租	估价对象用途为住宅，已荒废

3. 估价对象权益状况描述

估价对象权益状况明细表

序号	1	2	3	4	5	6	
《不动产登记信息查询结果》							
权属证书号	粤房地证字第 1283940 号	粤房地证字第 1283941 号	粤房地证字第 1492514 号	粤房地证字第 1481296 号	粤房地证字第 2900855 号	粤房地证字第 0873208 号	
不动产单元号(地号)	441911005001JC00210F00010001	441911005002JC00273F00010001	441911005002JC00840F00010001	441911005002JC00873F00010001	441911005003JC01359F00010001	441911005002JC00798F00010001	
权利人	叶志强	叶志强	史定权	史定权	周俊创	罗柱樑	
房屋登记情况	坐落	东莞市麻涌镇大步村	东莞市麻涌镇大步村蔡坊大街 2 巷 6 号	东莞市麻涌镇大步村东成二巷 1 号	东莞市麻涌镇大步村东成涌路 8 号	东莞市麻涌镇大步村王坊西街 3 号	东莞市麻涌镇大步村赵西长巷 24 号
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	权利类型	房屋所有权	房屋所有权	房屋所有权	房屋所有权	房屋所有权	房屋所有权
	权利性质	自建房	自建房	自建房	自建房	自建房	自建房
	登记日期	1998-5-15	1998-5-15	1998-8-17	1998-8-17	2000-10-19	1997-7-17
	建筑面积(m ²)	350.00	250.00	85.60	100.80	96.00	44.70
土地登记情况	土地用途	农村宅基地	农村宅基地	农村宅基地	农村宅基地	农村宅基地	农村宅基地
	权利类型	宅基地使用权	宅基地使用权	宅基地使用权	宅基地使用权	宅基地使用权	宅基地使用权
	权利性质	批准拨用	批准拨用	批准拨用	批准拨用	批准拨用	批准拨用
	宗地总面积(m ²)	185.00	153.90	43.80	62.70	48.00	44.60

	土地证号	东府集用字 (1997)第 1900110560 139号	东府集用字 (1989)第 19001105118 33号	东府集用字 (1989)第 1900110511 556号	东府集用字 (1989)第 1900110511 553号	东府集用字 (1989)第 19001105124 61号	东府集用字 (1992)第 19001105128 22号
	登记日期	1997-11-4	2004-6-2	2003-9-9	2004-6-4	2010-5-17	2011-3-21
*抵押情况：无抵押。							
*查封情况如下：							
估价对象1土地查封情况	<p>1、查封文号：（2019）粤 1971 执恢 1588 号；查封生效时间：2021-10-10；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：黎沃和；被告：叶志强；登记时间：2019-12-20。</p> <p>2、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1160 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国工商银行股份有限公司东莞麻涌支行；被告：叶志强；登记时间：2020-12-01。</p> <p>3、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1161 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市连展实业投资有限公司；被告：叶志强；登记时间：2020-12-03。</p> <p>4、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：叶志强；登记时间：2021-10-15。</p>						
估价对象2土地查封情况	<p>1、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：叶志强；登记时间：2021-10-14。</p> <p>2、查封文号：（2019）粤 1971 执恢 1588 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：黎沃和；被告：叶志强；登记时间：2019-12-20。</p> <p>3、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1160 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国工商银行股份有限公司东莞麻涌支行；被告：叶志强；登记时间：2020-12-01。</p> <p>4、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1161 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市连展实业投资有限公司；被告：叶志强；登记时间：2020-12-03。</p>						
估价对象1、2建筑物查封情况	<p>1、查封文号：（2013）东一法执第 7481 号；查封生效时间：2018-08-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：叶志强；登记时间：2018-08-14。</p> <p>2、查封文号（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：叶志强；登记时间：2021-10-13。</p> <p>3、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1160 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国工商银行股份有限公司东莞麻涌支行；被告：叶志强；登记时间：2020-12-01。</p> <p>4、查封文号（2020）粤 1971 执恢 1161 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市连展实业投资有限公司；被告：叶志强；登记时间：2020-12-03。</p>						
估价对象3、4土地查封情况	<p>1、查封文号：（2013）东一法执字第 7481 号；查封生效时间：2013-11-05；查封单位：东莞市第一人民法院执行局；申请执行人：---；被告：---；登记时间：2013-11-12。</p> <p>2、查封文号（2013）东一法执字第 7481 号；查封生效时间：2015-10-15；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：---；被告：---；登记时间：2015-10-20。</p> <p>3、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-15；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：史定权；登记时间：2021-10-13。</p>						

估价对象 3、4 建筑物查封情况	<p>1、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-11；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：史定权；登记时间：2021-10-13。</p> <p>2、查封文号：（2012）浦民六（商）初字第 6115 号；查封生效时间：----；查封单位：上海市浦东新区人民法院；申请执行人：远东国际租赁有限公司；被告：史定权；登记时间：2012-11-05。</p>
估价对象 5	<p>土地查封情况：</p> <p>1、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：周俊创；登记时间：2021-10-13。</p> <p>2、查封文号：（2018）粤 1971 执恢 1589 号之四；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院执行局；申请执行人：----；被告：----；登记时间：2019-04-02。</p> <p>3、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1160 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国工商银行股份有限公司东莞麻涌支行；被告：周俊创；登记时间：2020-12-01。</p> <p>4、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1161 号；查封生效时间：——；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市连展实业投资有限公司；被告：周俊创；登记时间：2020-12-03。</p> <p>建筑物查封情况：</p> <p>1、查封文号：（2013）东一法执第 7481 号；查封生效时间：2018-08-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：周俊创；登记时间：2018-08-14。</p> <p>2、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：周俊创；登记时间：2021-10-13。</p> <p>3、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1160 号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国工商银行股份有限公司东莞麻涌支行；被告：周俊创；登记时间：2020-12-02。</p> <p>4、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1161 号；查封生效时间：——；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市连展实业投资有限公司；被告：周俊创；登记时间：2020-12-03。</p>
估价对象 6	<p>土地查封情况：</p> <p>1、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：罗柱樑；登记时间：2021-10-13。</p> <p>2、查封文号：（2019）粤 1971 执恢 1588 号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：黎沃和；被告：罗柱樑；登记时间：2019-12-20。</p> <p>3、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1160 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国工商银行股份有限公司东莞麻涌支行；被告：罗柱樑；登记时间：2020-12-01。</p> <p>4、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1161 号；查封生效时间：——；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市连展实业投资有限公司；被告：罗柱樑；登记时间：2020-12-03。</p> <p>建筑物查封情况：</p> <p>1、查封文号：（2013）东一法执第 7481 号；查封生效时间：2018-08-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：罗柱樑；登记时间：2018-08-14。</p> <p>2、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1159 号；查封生效时间：2021-10-13；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市卓瑞融资担保有限公司；被告：罗柱樑；登记时间：2021-10-13。</p>

<p>3、查封文号：（2019）粤 1971 执恢 1588 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：黎沃和；被告：罗柱樑；登记时间：2019-12-20。</p> <p>4、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1160 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国工商银行股份有限公司东莞麻涌支行；被告：罗柱樑；登记时间：2020-12-02。</p> <p>5、查封文号：（2020）粤 1971 执恢 1161 号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市连展实业投资有限公司；被告：罗柱樑；登记时间：2020-12-03。</p>

4. 估价对象区位状况描述

（1）位置：东莞市麻涌镇大步村；

（2）交通：周边有麻涌大道、创兴二路、东太路等，道路状况较好；邻近麻涌镇政府公交站，有 2378 路；601 路；611 路；629 路；631 路；莞 616 路等公交车经过，公交便捷度好；

（3）外部配套设施：周边有嘉荣购物广场、麻涌市场、美顺百货、豪百货、大步实验小学、东莞市麻涌中学、麻涌一中、中国农业银行、东莞市水乡中心医院、麻涌镇人民政府、麻涌文化广场、华阳湖国家湿地公园等，公共配套设施较完善；

（4）周围环境：周边有大步海滨花园、南峰时代广场、新世纪江畔湾、信鸿熙岸花园等住宅小区，居住氛围较好。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即 2022 年 10 月 13 日。

六、价值类型

鉴于本估价报告的估价目的，本估价报告的价值类型为估价对象的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象于价值时点在公开市场上交易最可能形成的客观合理价格。建筑物价值为重新构建规模、用途、档次相当的全新估价对象所需的社会必要成本及应得利润，扣除相应折旧后剩余的成本价值；宅基地使用权价值为土地市场平稳正常情况下，符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的使用年期为无限年、限制分割处分、

转让、抵押的宅基地使用权价值。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

3. 价值时点原则

要求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的原则。

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。

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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，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第三次修正并公布，2020年1月1日起

实施)

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过，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第三次修正并公布，2020年1月1日起实施)

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行)

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日主席令第74号，自2008年1月1日起施行，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》第二次修正)

6. 《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》（法释〔2006〕16号，2006年11月20日起施行)

7. 《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)

8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，自2019年1月3日起施行)

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)

10. 《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6月26日起实施)

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施)

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日实施)

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号)

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《东莞市第一人民法院委托书》〔（2022）粤1971执恢641号〕复印件

2. 《不动产登记信息查询结果》及《宗地图》复印件

3. 估价委托人提供的其他相关资料

（四）估价人员掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价人员现场查勘和市场调查获得的实况和资料

2. 估价对象所在区域的近期房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料

3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关资料

九、估价方法

（一）估价方法名称及定义

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），经过反复研究和综合考虑，决定对土地部分选取基准地价修正法，对建筑物部分选取成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

1. 基准地价修正法，是利用城镇或集体基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价修正法适用于具备城镇或集体基准地价及宗地价格修正体系成果的城镇或集体土地价格评估。其技术线路为：利用城镇或集体基准地价和

基准地价修正系数表等评估成果，对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，进而求取待估宗地于估价期日价格。

2. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

（二）测算简要内容

1. 基准地价修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过求取待估宗地在估价期日价格的方法。

（1）步骤

- ①确定估价对象土地级别地价
- ②确定临路条件修正
- ③确定公共交通条件修正
- ④确定道路连接条件修正
- ⑤确定容积率修正
- ⑥确定土地剩余使用年期修正
- ⑦确定估价期日修正
- ⑧确定地形地质修正值
- ⑨确定土地开发程度修正值
- ⑩计算估价对象设定条件下的宗地价格

（2）公式

宅基地地面地价=（宅基地区片基准地价+开发程度修正值）×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）

2. 成本法

（1）步骤

- ①选择具体估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；

④计算市场价值。

(2) 公式

建筑物重置成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+
销售税费+开发利润

建筑物价值=建筑物重置成本-建筑物折旧
=建筑物重置成本×建筑物成新率

十、估价结果

估价人员遵循估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，土地部分选取基准地价修正法，建筑物部分选取成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年十月十三日市场价值合计为 **RMB4,194,780 元**（大写人民币肆佰壹拾玖万肆仟柒佰捌拾元整），详见下页《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖 波	4420070052		2022 年 10 月 31 日
陈雪柱	4420060005		2022 年 10 月 31 日

十二、实地查勘期

二〇二二年十月十三日

十三、估价作业期

二〇二二年十月十三日至二〇二二年十月三十一日

估价结果明细表

序号	估价对象	权属人	产权证号	规划用途	估价楼层/总层数	建筑结构	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总评估值(元)
1	东莞市麻涌镇大步村 (大岭新区文明街四巷8号)	叶志强	东府集用字(1997)第1900110560139号	农村宅基地	---	---	185.00	---	5,800	1,073,000
			粤房地证字第1283940号	住宅	1-3/3层	混合结构	---	350.00	1,300	455,000
2	东莞市麻涌镇大步村 蔡坊大街2巷6号	叶志强	东府集用字(1989)第1900110511833号	农村宅基地	---	---	153.90	---	5,400	831,060
			粤房地证字第1283941号	住宅	1-3/3层	钢混结构	---	250.00	1,600	400,000
3	东莞市麻涌镇大步村 东成二巷1号	史定权	东府集用字(1989)第1900110511556号	农村宅基地	---	---	43.80	---	5,400	236,520
			粤房地证字第1492514号	住宅	1-3/3层	钢混结构	---	85.60	1,600	136,960
4	东莞市麻涌镇大步村 东成涌路8号	史定权	东府集用字(1989)第1900110511553号	农村宅基地	---	---	62.70	---	5,400	338,580
			粤房地证字第1481296号	住宅	1-2/2层	混合结构	---	100.80	1,000	100,800
5	东莞市麻涌镇大步村 王坊西街3号	周俊创	东府集用字(1989)第1900110512461号	农村宅基地	---	---	48.00	---	5,400	259,200
			粤房地证字第2900855号	住宅	1-3/3层	混合结构	---	96.00	1,000	96,000
6	东莞市麻涌镇大步村 赵西长巷24号	罗柱樑	东府集用字(1992)第1900110512822号	农村宅基地	---	---	44.60	---	5,400	240,840
			粤房地证字第0873208号	住宅	1/1层	砖墙结构	---	44.70	600	26,820
合 计							538.00	927.10	---	4,194,780

备注：1. 估价对象坐落、权利人、规划用途、土地面积、建筑面积等数据来源于《不动产登记信息查询结果》。2. 其余详见“估价假设和限制条件”。

