



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所  
宿舍区内的房地产市场价格评估报告

估价报告编号：天宇评字[2025]第 1119-F595 号

估价委托人：博罗县人民法院

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）

黄观兰（注册号：4420200250）

估价报告出具日期：二〇二五年十一月十九日



## 致估价委托人函

博罗县人民法院：

承蒙委托，我公司对博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内的房地产进行估价。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	博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内的房地产
财产范围	建筑物、室内外装修以及土地使用权
坐落	博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内
规模	建筑面积为367.19m <sup>2</sup> ；土地面积为112m <sup>2</sup>
用途	住宅
权属	权利人为朱丽媚、颜少聪，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 2025 年 10 月 14 日为价值时点。

4. 价值类型：估价对象按照~~法地开除~~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：成本法、收益法。

6. 估价结果：确定估价对象在价值时点 2025 年 10 月 14 日的市场价格为¥1,329,228 元，大写人民币壹佰叁拾贰万玖仟贰佰贰拾捌元整。估价结果详见《房地产评估结果汇总表》。

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 2025 年 11 月 19 日至 2026 年 11 月 18 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) 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：二〇二五年十一月十九日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
一、估价的假设前提.....	5
二、估价报告使用限制.....	6
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
附件.....	18
1. 房地产评估结果汇总表	
2. 《博罗县人民法院委托书》复印件	
3. 《复函》及《不动产登记信息查询结果》复印件	
4. 《博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》 复印件	
5. 估价对象位置图	
6. 估价对象照片	
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
8. 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 2025 年 10 月 14 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《不动产登记信息查询结果》及《博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》等资料，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，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。
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。
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，估价委托人未明确是否存在欠缴税金及相关费用，故本次估价未考虑是否拖欠税金及水电费等相关费用对估价对象市场价格的影响，



提醒报告使用者注意。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

至价值时点下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。

至价值时点下估价对象已出租，本次暂不考虑租约对其市场价格的影响。

(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》，估价对象的证载地址为博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内，根据估价委托人领勘，找到门牌号为湖奥大道一巷2的房地产，根据委托人确认，查勘房地产即为本次评估的估价对象。

估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》与《博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》记载的建筑面积、层数信息不一致，依据委托人要求，本次估价对象的建筑面积、层数、结构信息以估价委托人提供的《博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》为准。

(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, 遇到自然力或其它不可抗力时, 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 2025 年 11 月 19 日起至 2026 年 11 月 18 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) 评估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。

(五) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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、估价委托人

估价委托人名称：博罗县人民法院

### 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

此次评估的对象为博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内的房地产。评估价格包含建筑物价格、室内外装修价格以及土地使用权价格，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

地上建筑物：

编号	权利人名称	证件号码	产权证号	共有情况
1	朱丽媚、颜少聪	——	C2711206、C0408690	按份共有
取得方式	——	登记时间	2005年7月4日	
共有情况	——	不动产单元号 (房屋编号)	441322017002GB00479F000 10001	
自然状况	坐落	博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	总层数	4
	建筑面积	364.56	套内建筑面积	364.56
	房屋规划用途	住宅	宗地面积	——
	权利类型	/房屋所有权	权利性质	——



	土地使用结束时间	——	共用宗状态	——
备注	——			
产权限制状态	已抵押、已查封，内容详见《不动产登记信息查询结果》			

备注：估价对象的建筑面积、层数、结构信息以估价委托人提供的《博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》为准。

土地使用权：

编号	权利人名称	证件号码	产权证号	共有情况
1	朱丽媚、颜少聪	——	博府国用（2003）第170248号	单独所有
不动产单元号		441322017002GB00479W00000000		
土地地址		石湾镇石湾大道（湖山段）西侧		
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让	
宗地面积	112	使用权面积	112	
土地用途	城镇住宅用地	权利设定方式	——	
四至东	大巷	四至西	陈翠洪	
四至南	小路	四至北	大巷	
土地使用结束时间	2073年12月10日	共用宗状况	——	
登记时间	2014年4月10日	登记原因	——	
备注	详见《不动产登记信息查询结果》			
产权限制状态	已抵押，内容详见《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	博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内的房地产		
所在宗地的实物状况			
宗地位置	位于博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧		
四至及临路状况	估价对象所在宗地东至大巷，南至小路，西至民宅，北至大巷。靠近建设西路		
宗地面积（m <sup>2</sup> ）	112	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	宗地红线外五通（通路、通给水、通排水、通电、通讯），红线内土地平整		
土地使用期限	土地终止日期为2073年12月10日，至价值时点剩余年限为48.2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			
<b>建筑物实物状况</b>				
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	367.19	建筑结构	钢混	
总楼层	3层	评估楼层	整栋	
朝向	南	景观	无特殊景观	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
空间布局	自建房，7房3厅5卫3阳台，空间布局良好			
<b>估价对象自身装修状况</b>				
装修情况	外墙	条形砖	门、窗	防盗门、木门、铝合金窗
	客厅	地砖地面，乳胶漆墙面，吊顶天花		
	房间	地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花		
	厨房	地砖地面，瓷片到顶墙面，铝扣板天花		
	卫生间	地砖地面，瓷片到顶墙面，铝扣板天花		
	阳台	开放式，地砖地面，乳胶漆天花		
设施设备	水电	明敷	电梯	——
	燃气	有	消防	——
	空调	有	其它设备	——
使用与维护	新旧程度	74%		
	使用状况	出租		
	建筑功能	建筑功能较好		
备注	——			

(四) 估价对象区位状况

估价对象名称		博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内的房地产
区域位置	地理位置	位于博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧，靠近建设西路。该区域交通条件较便利，区域内配套设施较完善，居住环境良好
	与重要场所距离	距离“石湾镇政府”约4.2公里
	门牌号	湖奥大道一巷2
	朝向	南
	楼层	总楼层3层，估价对象所在楼层为整栋
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，周边有建设西路、湾湖西路等，路网密度高，道路状况良好
	公交便捷度	附近有“石湾医院”公交站台，有博罗1路、莞359路等公交线路经过，交通便捷度高，出行较方便



	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	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：博罗农商银行、中国农业银行	
	学校：博罗县石湾第二小学、石湾中心小学	
	车站：石湾汽车客运站	
	医院：博罗县第三人民医院	
	商场：汇禾购物广场、石湾镇中心市场	
	公园：石湾公园	
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商住聚集区，人文环境较好
	景观	无特殊景观
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商住区，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 2025 年 10 月 14 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. 《博罗县人民法院委托书》〔（2025）粤1322执恢127号〕；
2. 《复函》及《不动产登记信息查询结果》；
3. 《博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》；
4. 其它相关资料。

## (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成本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. 估价对象为自建房，所在片区类似物业的市场交易现象较少，难以收集到相关的成交案例，不适宜采用比较法。

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. 估价对象为自建房，根据《房地产估价规范》，成本法可作为一种估价方法，且博罗县各类建筑工程的工程造价、建造成本及费用等资料较易收集，故可选用成本法。

4. 估价对象为已建成的楼房，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。

**成本法定义：**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。

**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 2025 年 10 月 14 日的市场价格为 ¥1,329,228 元，大写人民币壹佰叁拾贰万玖仟贰佰贰拾捌元整。估价结果详见《房地产评估结果汇总表》。



### 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		2025年11月19日
黄观兰	4420200250		2025年11月19日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2025 年 10 月 14 日。

### 十三、估价作业日期

自 2025 年 10 月 14 日至 2025 年 11 月 19 日止。



## 附件

1. 房地产评估结果汇总表
2. 《博罗县人民法院委托书》复印件
3. 《复函》及《不动产登记信息查询结果》复印件
4. 《博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》复印件
5. 估价对象位置图
6. 估价对象照片
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
8. 注册房地产估价师资格证书复印件

# 房地产评估结果汇总表

估价时点：2025年10月14日  
委托方：博罗县人民法院

报告编号：天字评字[2025]第1119-F595号

金额单位：人民币元

序号	产权证号	房屋用途	权利人	座落位置	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价格 (元)	备注
1	C2711206、C0408690	住宅	朱丽媚、 颜少聪	博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内	钢混	3	367.19	3,620	1,329,228	房地合一价
2										
计							367.19	—	1,329,228	

备注：估价对象的建筑面积、层数、结构等信息以估价委托人提供的《博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告》为准

评估机构：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(注册房地产估价师)：何志婷、黄观兰

二〇二五年十一月十九日

# 博罗县人民法院

## 委托书

(2025)粤1322执恢127号

广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司：

我院在执行冯旭辉与颜少聪、蔡敏玲、谢细和民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

广东省惠州市博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内。



承办人：陈嘉东 联系电话：07526952731

联系人：朱天浩 联系电话：18923603595

本院地址：广东省博罗县石湾镇君逸府西门侧博罗县人民法院石湾人民法庭四楼【博罗县执行局博西分局】

# 博罗县自然资源局

博自然资函〔2025〕1574号

## 复函

博罗县人民法院：

你院发来《查询函》（〔2025〕粤1322执恢127号）已收悉。经核查，现答复如下：

一、产权证号为C0408690、C2711206号的不动产权利人为颜少聪、朱丽媚，建筑面积364.56平方米，目前是查封状态，查封法院为博罗县人民法院，查封文号：（2023）粤1322民初3991号。建筑物所占宗地面积112平方米，产权证号为博府国用（2003）第170248号，用地性质为出让，目前是抵押状态，抵押登记证明号：粤（2022）博罗县不动产证明第0028329号。具体红线图等信息详见附件。

二、根据《不动产登记操作规范（试行）》1.2条款登记原则中“房屋等建筑物、构筑物所有权和森林、林木等定着物所有权登记应当与其所附着的土地、海域一并登记，保持权利主体一致”的一体登记原则，如上述不动产经司法处置后，产权无限制状态（即无查封无抵押），建筑物与所占宗地需一并处置，我局将依据法院出具裁定书、协助执行通知书等生效的法律文书，按照转移登记的有关手续依嘱托办理登记。

附件：1.不动产登记信息查询结果（3份）

2. 权籍调查表

3. 宗地图



# 不动产登记信息查询结果

单位:平方米 (集体土地所有权为公顷)

编号	权利人名称	证件号码	产权证号	共有情况
1	朱丽媚	441322810125526	C2711206	按份共有
2	颜少聪	441322800619525	C0408690	按份共有
取得方式		登记时间		2005年07月04日
共有情况		注销时间		
不动产单元号 (房屋编号)	441322017002GB00479F00010001			
自然状况	坐落	博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	总层数	4
	建筑面积	364.56	套内建筑面积	364.56
	房屋规划用途	住宅	宗地面积	
	权利类型	/房屋所有权	权利性质	
	土地使用结束时间		共用宗状态	
备注				
产权限制状态	<p><b>*抵押情况:</b> 1、抵押类型: 产权抵押, 抵押权人: 中国建设银行股份有限公司惠州市分行; 抵押人: 朱丽媚、颜少聪; 抵押方式: 最高额抵押; 抵押期限: 2022-07-27 至 2032-07-27; 抵押坐落: 博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内; 债权数额: 165.8748万元; 登记证明号: 粤(2022)博罗县不动产证明第0028329号; 登记时间: 2022-08-23.</p> <p><b>*查封情况:</b> 1、登记时间: 2023-05-18; 查封单位: 博罗县人民法院; 查封文号: (2023)粤1322民初3991号; 查封期限: 2023-05-18至2026-05-17; 申请执行人: 冯旭辉; 查封类型: 查封; 业务标题: 查封登记 --- 2、登记时间: 2024-08-30; 查封单位: 博罗县人民法院; 查封文号: (2024)粤1322执保5702号; 查封期限: 2024-08-29至2027-08-28; 申请执行人: 朱庭科; 查封类型: 轮候查封; 业务标题: 轮候查封登记 ----</p> <p><b>*异议情况:</b> 无异议。</p> <p><b>*居住权情况:</b> 无居住权登记。</p>			

- 说明: 1、本查询结果经涂改无效, 仅供产权情况参考, 不作其他权利凭证。  
 2、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成伤害或损失责任自负。  
 3、上述情况有效期截止到电脑打印时间为止。  
 4、若本证明内容与不动产登记簿不一致, 以不动产登记簿为准。  
 5、不动产登记部门拥有最终解释权。

# 不动产登记信息查询结果

基本信息>>>

单位：平方米、元

不动产单元号	441322017002GB00479W00000000		
土地地址	石湾镇石湾大道(湖山段)西侧		
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
宗地面积	112	使用权面积	112
土地用途	城镇住宅用地	权利设定方式	
四至东	大巷	四至西	陈翠洪
四至南	小路	四至北	大巷
土地使用 结束时间	2073年12月10日	共用宗状态	
登记时间	2014年04月10日		
登记原因			
备注	本宗地土地使用权,经权利人申请,现已更换数字化测图,并换发新证。2014年4月10日本宗地土地使用权已于中国农业银行股份有限公司博罗县支行抵押,他项权利证号:博府他项(2014)第0564号。2014年06月16日		

权利人信息>>>

编号	权利人名称	证件号码	产权证号	共有情况	产权份额
1	朱丽媚、颜少聪	441322198101255269	博府国用(2003)第170248号	单独所有	
产权限制状态		<p><b>*抵押情况:</b> 1、抵押类型: 产权抵押; 抵押权人: 中国建设银行股份有限公司惠州市分行; 抵押人: 朱丽媚、颜少聪; 抵押方式: 最高额抵押; 抵押期限: 2022-07-27 至 2032-07-27; 抵押坐落: 博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内; 债权数额: 165.8748万元; 登记证明号: 粤(2022)博罗县不动产证明第0028329号; 登记时间: 2022-08-23。</p> <p><b>*查封情况:</b> 无查封。</p> <p><b>*异议情况:</b> 无异议。</p>			

说明: 1、本查询结果经涂改无效, 仅供产权情况参考, 不作其他权利凭证, 如需产权交易, 以原始发证档案为准, 提供出让批文和出让合同。

# 博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内地上建筑物测绘报告

测绘编号：智明测[2025]第ZMC10003号

地 址：博罗县石湾镇石湾大道（湖山段）西侧国土所宿舍区内

委托单位：博罗县人民法院

案 号：(2025)粤1322执恢127号

广东穗正智明管理咨询与国土空间信息技术有限公司

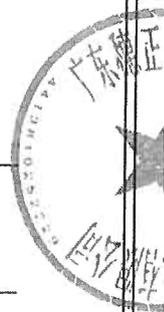
地址：惠州市下埔大道24号7楼

电话：0752 2105985

传真：0752 2103623

测绘资质证书编号：乙测资字44509262

报告日期：2025年10月22日





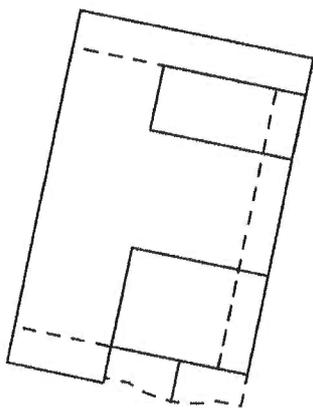
编号	F1	层/檐高	一层4.25、二层3.50、 三层3.50、楼梯间2.60
----	----	------	----------------------------------

面积汇总

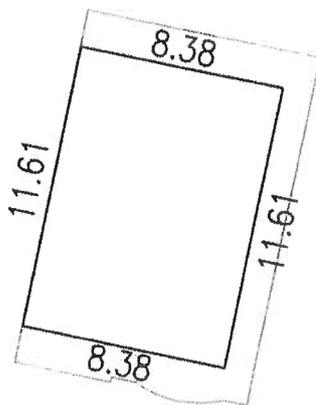
名称	计算建筑面积的建筑			不计建筑面积的建筑	
	全面积	半面积	小计	投影面积	
线内	354.05	13.14	367.19	---	
合计	354.05	13.14	367.19	---	

现状测绘图

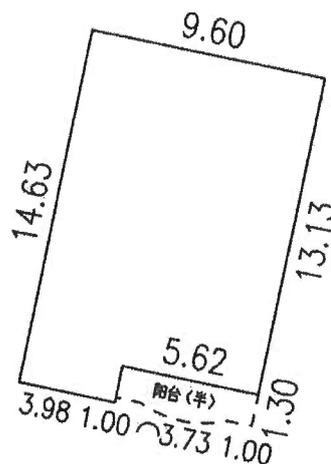
单位：米 平方米



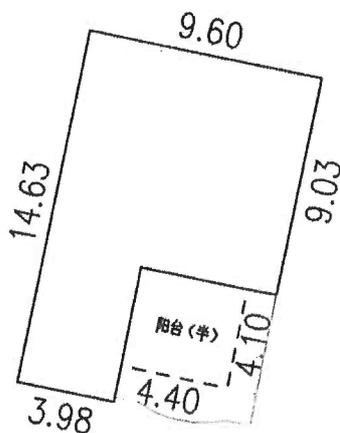
钢混/三层



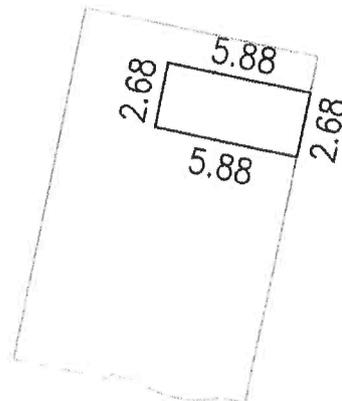
S=97.29  
一层平面图



S=136.14  
二层平面图



S=118.00  
三层平面图



S=15.76  
楼梯间平面图



# 博罗县人民法院

## 司法鉴定委托书

(2025)博法司委鉴字第552号

广东穗正智明管理咨询与国土空间信息技术有限公司：

我院执行局移送的冯旭辉与颜少聪,蔡敏玲,谢细和民间借贷纠纷一案,需要对位于博罗县石湾镇石湾大道(湖山段)西侧国土所宿舍区内的测量测绘进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

督办人: 林石安



电话: 朱天浩0752-6852731、林石安0752-6208985、18129676733 传  
真: \_\_\_\_\_

统一社会信用代码  
91441302MA4UJ72C54

# 营业执照



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息

(副本)(1-1)

名称 广东穗正智明管理咨询与国土空间信息技术有限公司

注册资本 人民币伍佰万元

类型 其他有限责任公司

成立日期 2016年08月31日

法定代表人 郭德成

住所 惠州市下埔路24号第7楼

经营范围

企业管理咨询、企业管理咨询、企业策划、企业内部控制与管理咨询、风险评估、绩效评价、项目论证与评价、财务分析与尽职调查、投融资咨询(不含期货、证券)；经济信息咨询、一般项目；工程管理咨询(不含涉外调查)；市场调查(不含许可类信息咨询)；社会调查(不含涉外调查)；信息咨询服务(不含许可类信息咨询)；土地调查(不含涉外调查)；工程估价咨询服务；土地整治咨询服务；(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：测绘服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

登记机关

2024年10月28日

网址: www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



# 乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别: 乙级: 测绘航空摄影、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程、测绘

单位名称: 广东德正智明管理咨询有限公司

注册地址: 惠州市下埔路24号第7楼

法定代表人: 郭德成

证书编号: 乙测资字11009202

有效期至: 2026年12月30日



发证机关(盖章)

No. 042233

统一社会信用代码  
91441302MA4UU72C54

### 登记通知书

(粤惠)登字(2024)第44130012400177091号

广东穗正智明管理咨询与国土空间信息技术有限公司:

你单位提交的变更 登记申请材料齐全,符合法定形式,我属予以登记。

经核准的变更登记事项如下:

登记事项	变更前内容	变更后内容
名称	惠州市智明管理咨询与测绘技术有限公司	广东穗正智明管理咨询与国土空间信息技术有限公司
法定代表人	郑心苗	郭德成
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	其他有限责任公司
经营范围	企业管理咨询,企业策划,企业内部控制与管理咨询、风险评估、绩效评价、项目论证与评价、财务分析与尽职调查;投资咨询(不含期货、证券);经济信息咨询;工程测量;不动产测绘。一般项目:工程管理服务;社会稳定风险评估;市场调查(不含涉外调查);社会调查(不含涉外调查);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);工程造价咨询业务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:测绘服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	企业管理咨询,企业策划,企业内部控制与管理咨询、风险评估、绩效评价、项目论证与评价、财务分析与尽职调查;投资咨询(不含期货、证券);经济信息咨询。一般项目:工程管理服务;社会稳定风险评估;市场调查(不含涉外调查);社会调查(不含涉外调查);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);工程造价咨询业务;规划设计管理;土地整治服务;土地调查评估服务;数据处理服务;数据处理和存储支持服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:测绘服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
注册资本(万元)	100万元	500万元

变更前 股东 :

股东 名称	证件(证照)号码
郑心苗	441*****5420
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914*****463D

变更后 股东 :

股东 名称	证件(证照)号码
蔡楚锋	441*****0535

核准变更登记通知书

郑心苗	441*****5420
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914*****463D
郭德成	441*****6354

特此通知。

(登记机关盖章)

二〇二四年十月二十八日



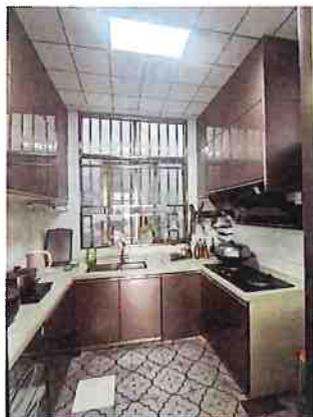


### 估价对象位置图





### 估价对象照片







# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1000007

企业名称：广东天宇公估土地房地产评估与规划有限公司

统一社会信用代码：91441900779249036A

法定代表人：王岚

注册地址：东莞市南城区鸿禧中心A座713号

有效期：至2026年12月31日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2025年01月07日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00303356

姓名 / Full name

何惠婷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441424198705321

注册号 / Registration No.

442019009

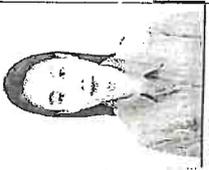
执业机构 / Employer

广东恒裕地产评估与顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-05-26

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统一监制。  
 本证书合法持有人在中华人民共和国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产生估价业务，有权在房地产生估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name  
 樊观兰

性别 / Sex  
 女

身份证件号码 / ID No.  
 441900199104033564

注册号 / Registration No.

4420200250  
 执业机构 / Employer  
 广东天宇地产代理有限公司

有效期至 / Date of expiration  
 2026-04-16

持证人签名 / Bearer's signature