

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：湖北同德估字[2021]第020210450号

估价项目名称：徐富刚、杨霞位于丹江口市龙山镇岭西

村大市场9幢1号居住房地产市场价格评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：湖北同德房地产估价经纪有限公司

注册房地产估价师：胡涛 注册号：4220190139

胡绯 注册号：4220030014

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十七日

致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

受贵院的委托，我公司按照房地产估价工作程序，组织注册房地产估价师对徐富刚、杨霞位于丹江口市龙山镇岭西村大市场 9 幢 1 号的居住房地产进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落在丹江口市龙山镇岭西村大市场 9 幢 1 号，建筑面积 163.0 平方米的居住房地产（房屋连带约 45 平方米的院落，院内有一间约 12 平方米砖木结构厨房，均不包含在评估范围内）。

估价对象	权属证书号	权利人	规划用途	面积（m ² ）
房屋（建筑物）	C20160190 号	房屋所有权人： 徐富刚、杨霞 （共同共有）	住宅	163.0
占用宅基地	丹江口市集用（2015） 第 4360 号	土地使用权人： 徐富刚	农村宅基地	90.45

价值时点：二〇二一年九月十四日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、成本法。

估价结果：人民币 13.26 万元，大写壹拾叁万贰仟陆佰元整，建筑面积单价 813.23 元/平方米（其中宅基地使用权价值 1.47 万元）。

不包含在评估范围内的厨房价值人民币 0.42 万元，大写肆仟贰佰元整，建筑面积单价 352.80 元/平方米。

估价报告和估价结果使用特别提示：

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价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。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、买受人须符合相关法律法规对宅基地使用权取得的限制性规定。

6、估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规的规定，转让人和买受人各自负担。

7、本次评估没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响，估价结果中没有扣除上述财产处置费用。

8、当事人、利害关系人对估价报告有异议的，可在收到估价报告后五日内通过广东省东莞市第一人民法院向我公司书面提出。

特此函告。

估价机构法定代表人：



湖北同德房地产估价经纪有限公司

二〇二一年十一月二十七日



目 录

◇ 估价师声明	5
◇ 估价假设和限制条件	6
◇ 估价结果报告	9
一、估价委托人	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	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
◇ 附件	16
一、估价对象位置图	
二、实地查勘照片	
三、广东省东莞市第一人民法院《委托评估函》、《执行裁定书》	
四、估价对象《产权登记信息》、《集体土地使用证》及相关材料	
五、房地产估价机构营业执照及备案证书	
六、注册房地产估价师资格证书	

估价师声明

所有参加估价的注册房地产估价师根据自己的专业胜任能力和职业道德，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按照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），以及房地产司法处置评估专项标准《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、环境污染等估价专业以外的专业问题，能够作出常规判断和相应假设，未依据相关专业意见。



胡涛



胡绯

估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设

(1) 估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等来源于估价委托人提供的《房地产权登记信息》及徐富刚哥哥提供的《集体土地使用证》，注册房地产估价师进行了审慎检查，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，假定其是合法、真实、准确和完整的。

(2) 注册房地产估价师对估价对象的建筑外观、空间布局、设施设备、使用状况进行了一般性的查看，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，假定其建筑结构是安全的。

(3) 估价对象房屋现状空置，广东省东莞市第一人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经尽职调查后也未发现和掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 根据丹江口市龙山镇岭西村村民委员会的证明材料，估价对象为移民安置房，水、电、气费自缴，无物业管理。该房屋长期空置，

假定不欠缴税费、物业费、水电气费等及其滞纳金。

(5)《委托评估函》明确的价值时点为二〇二一年九月十四日，实地查勘完成之日为二〇二一年十一月二十五日，本次估价假定价值时点之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(6)厨房面积由注册房地产估价师现场测量，在没有专业机构测绘的情况下，假定以现场测量面积为准。

2、背离事实假设

根据丹江口市不动产登记中心提供的材料，估价对象有查封登记。根据相关规定，司法处置评估不考虑涉执房地产被查封、及原有担保物权和其他优先受偿权的影响，本次估价假定估价对象无权利限制。

3、本次估价无未定事项假设。

4、本次估价无不相一致假设。

5、本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、估价报告的用途是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途或估价目的负责。如果改变用途，须另行评估。

2、估价报告使用期限自二〇二一年十一月二十七日起计算壹年。

3、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、估价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。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

7、估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规的规定，转让人和买受人各自负担。

8、本次估价没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响，估价结果中没有扣除上述财产处置费用。

9、本次估价没有考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

10、当事人、利害关系人对估价报告有异议的，可在收到估价报告后五日内通过广东省东莞市第一人民法院向我公司书面提出。

11、未经房地产估价机构书面同意，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。

12、估价报告解释权归湖北同德房地产估价经纪有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广东省东莞市第一人民法院

地址：广东省东莞市南城区宏图路 66 号

二、房地产估价机构

名称：湖北同德房地产估价经纪有限公司

住所：十堰市茅箭区苏州路 28 号

法定代表人：何少明

房地产估价备案等级：贰级

房地产估价备案证书编号：十房估备证字 2020 第 001 号

三、估价目的

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。

四、估价对象

估价对象是坐落在丹江口市龙山镇岭西村大市场 9 幢 1 号，建筑面积 163.0 平方米的居住房地产（房屋连带约 45 平方米的院落，院内有一间约 12 平方米砖木结构厨房，均不包含在评估范围内）。

1、房地产权利状况

《房屋所有权证》证号：C20160190 号；登记时间：2016 年 1 月 11 日；房屋所有权人：徐富刚、杨霞；共有情况：共同共有；房屋用

途：住宅；房屋性质：自建房；建筑面积：163.0 平方米。

《集体土地使用证》证号：丹江口市集用（2015）第 4360 号；登记时间：2015 年 12 月 30 日；土地所有权人：丹江口市龙山镇岭西村农民集体；土地使用权人：徐富刚；地类用途：农村宅基地；使用权类型：拨用宅基地；使用权面积：90.45 平方米。

估价对象有查封登记，查封期限：自 2021 年 5 月 6 日起至 2024 年 5 月 6 日止。

估价对象无抵押登记。

估价对象现状处于空置中，未发现存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

2、房地产区位状况

估价对象位于丹江口市龙山镇岭西村二组，地处龙山镇西北部，临近 S279 省道，距龙山镇政府约 1 公里。龙山镇上有九年一贯制学校、幼儿园、卫生院、银行、邮政所、超市等，区域开发程度达到五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯）。

3、房地产实物状况

估价对象属移民安置房，建成于 2012 年，混合结构，共两层，室内楼梯，建筑面积 163.0 平方米，占地面积 90.45 平方米，南北朝向，位于安置区西侧，四周均为安置区住房。房屋现状地基基础良好，无不均匀沉降，墙面平整，承重构件完好。

房屋前后进户装防盗门，室内房间安装成套门；铝合金玻璃窗，

部分窗体有损坏，不锈钢防盗窗栅。一楼布局为二室二厅一卫，水泥地坪，墙面涂料刷白；二楼布局为三室一厅一卫，地面铺 80*80 地板砖，墙面涂料刷白。厅安装日光灯，房间安装节能灯管。两个卫生间装蹲便器，地面和墙面贴瓷砖，未吊顶。

房屋当前处于空置中。根据丹江口市龙山镇岭西村村民委员会的证明材料，该房屋无物业管理，水、电、气费自缴。

房屋南侧连接一个约宽 9 米、深 5 米的院子，由高约 1.8 米的砖墙围合，安装一扇不锈钢格栅门，院内有一间约 12 平方米的砖木结构厨房。厨房外墙水泥砂浆抹平、内墙涂料刷白，顶面为坡屋顶、陶瓦覆盖，室内电路安装到位。该院落占地及厨房均不包含在评估范围内。

五、价值时点

价值时点是二〇二一年九月十四日，由广东省东莞市第一人民法院在《委托评估函》中约定。

六、价值类型

价值类型是市场价格，即该类房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

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

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

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

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

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

1、法律、法规、部门规章

(1)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修正,中华人民共和国主席令第32号发布,自2020年1月1日起施行)。

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第三次修正,中华人民共和国主席令第32号发布,自2020年1月1日起施行)。

(3)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号发布,自2016年12月1日起施行)。

(4)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号发布,自2021年1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7月2日中

华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修正，自 2021 年 9 月 1 日起施行)

(6)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)。

(7)《关于加强农村宅基地管理的意见》(国土资发[2004]234 号)。

(8)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号)。

(9)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号)。

(10)《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[2009]16 号)。

(11)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18 号)。

(12)《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)。

(13)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)。

(14)《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法[2020]202 号)。

(15)《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》(鄂政发[2019]22 号)。

2、技术规范、规范性文件

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。
- (3) 《农村集体土地价格评估技术指引》(中估协发[2020]16号)。
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)。

3、其它

- (1) 《委托评估函》([2021]粤1971执10741号)。
- (2) 《执行裁定书》([2021]粤1971执10741号)。
- (3) 丹江口市不动产登记中心《房地产权登记信息》及相关材料。
- (4) 丹江口市集用(2015)第4360号《集体土地使用证》。
- (5) 丹江口市龙山镇岭西村村民委员会证明材料。
- (6) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

估价方法是比较法、成本法。

1、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的方法。

百分比修正和调整下的乘法公式：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{\text{市场状况调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{\text{房地产状况调整系数}}$$

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。

适用于旧的房地产成本法基本公式：

成本价值 = 土地重新购建成本 + 建筑物重新购建成本 - 建筑物折旧



十、估价结果

最终评估价值：人民币 13.26 万元，大写壹拾叁万贰仟陆佰元整，建筑面积单价 813.23 元/平方米（其中宅基地使用权价值 1.47 万元）。

不包含在评估范围内的厨房价值人民币 0.42 万元，大写肆仟贰佰元整，建筑面积单价 352.80 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡涛	4220190139		2021年 11月 27日
胡绯	4220030014		2021年 11月 27日

十二、实地查勘期

二〇二一年九月十六日、二〇二一年十一月二十五日。

十三、估价作业期

二〇二一年九月十六日至二〇二一年十一月二十七日。

估价对象位置图



实地查勘照片一

房屋外观（北面）



1楼前厅



1楼后厅



1楼房间



1楼卫生间



室内楼梯



实地查勘照片二

2 楼厅



2 楼房间



2 楼房间



南侧院落



厨房外观



厨房内景

