

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：李长星位于佛山市顺德区均安镇天湖社区居民委员会园安街一巷4号的住宅房地产市场价值估价

估价委托人：佛山市顺德区人民法院

房地产估价机构：广东京信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴芳 注册号：4420190299

陈勇康 注册号：4420150210

估价报告出具日期：二〇二二年七月一日

估价报告编号：广京评字 JX【2022】AAY070069 号



微信扫码防伪  
关注微信服务号获取更多服务

## 致估价委托人函

佛山市顺德区人民法院:

承蒙委托, 我公司对权属人为李长星位于佛山市顺德区均安镇天湖社区居民委员会园安街一巷4号(建筑面积为219.07 m<sup>2</sup>, 土地自用面积为93.75 m<sup>2</sup>)的住宅房地产进行了估价, 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市场价格。市场价值为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。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则, 在进行实地查勘、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公开市场价值的各项有利和不利因素, 根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的, 按照科学的估价程序, 运用成本法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判断, 以实地查勘期二〇二二年六月八日为价值时点, 确定估价对象的市场价值为:

估价对象		佛山市顺德区均安镇天湖社区居民委员会园安街一巷4号
项目及结果 国有划拨(村改居) 状态下的市场价值 (估价结果取整至 万元)	总价	大写: 人民币玖拾贰万元整 小写: RMB 92 万元
	单价	4200 元/m <sup>2</sup> (按建筑面积计价)

## 三、房地產估價結果報告

### (一) 估價委托人

名稱：佛山市順德區人民法院

地址：廣東省佛山市順德區大良街道新寧路 25 號

### (二) 房地產估價機構

估價機構名稱：廣東京信房地產土地資產評估有限公司

法定代表人：尹鵬強

住所：佛山市順德區大良街道新桂路明日廣場一座 2201 辦公室之一

資質級別：壹級

證書編號：粵房估備字壹 1300004

### (三) 估價目的

為人民法院確定財產處置參考價提供參考依據而評估房地產市場價值。

### (四) 估價對象

#### 1、估價對象的財產範圍

估價對象位於佛山市順德區均安鎮天湖社區居民委員會園安街一巷 4 號，建築面積為 219.07 m<sup>2</sup>，土地自用面積為 93.75 m<sup>2</sup>。本次估價為包含土地使用權、房屋產權價值、裝飾裝修及保證房地產正常使用的設施設備的房地產，不含特許經營權、室內家電、家具等動產價值及相關的債權債務。

#### 2、估價對象權益狀況描述與分析

估價對象權益狀況表

房屋坐落	佛山市順德區均安鎮天湖社區居民委員會園安街一巷 4 號		
權屬證號	粵（2017）順德區不動產權第 1117001437 號		
權屬人	李長星	占有份額	單獨所有
房屋用途	成套住宅	土地用途	城鎮住宅用地
建築面積（m <sup>2</sup> ）	219.07	建基面積（m <sup>2</sup> ）	93.75
土地自用面積（m <sup>2</sup> ）	93.75	土地權利性質	國有劃撥（村改居）
土地使用權終止日期	無	土地使用權剩餘年限	無

抵押权设立状况	已抵押	查封状况	已查封
附记	自该宗房地产初始登记发证之日起, 未满5年的不得转让。		

评估人员在所能获取的信息中, 对估价对象的法定优先受偿权利进行了调查, 但查阅权限受到相关部门限定的房产优先受偿权利除外。截止于价值时点, 在查询权限范围内, 我们通过调查, 发现估价对象已办理抵押登记, 权利人为黄源斌, 同时也发现估价对象已被查封, 估价对象的查封信息详见《佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果》。另外, 估价对象土地使用权取得方式为国有划拨(村改居), 本次估价结果为国有划拨(村改居)状态下的市场价值, 根据国土部门相关规定, 估价对象在办理出让等手续时应另补交土地出让金。

### 3、估价对象实物状况描述与分析

建筑结构	钢筋混结构		总楼层	共3层	
建成年份	2016年		上落设施	楼梯	
户型	4房2厅1厨5卫		层高	3.5米	
朝向	南		景观	一般	
物业管理	街区管理		通风采光状况	一般	
房屋类型	自建房		空地面积	0m <sup>2</sup>	
临路状况	一面临路		临路宽度	约3米, 单向通车, 一般	
外墙装修	条形砖		成新率	88%	
装修项目	客厅	饭厅	房间	厨房	卫生间
地面	抛光砖	抛光砖	耐磨砖、抛光砖	防滑砖	马赛克
墙面	抛光砖	抛光砖	瓷片、乳胶漆	瓷片到顶	瓷片、乳胶漆
天花	夹板天花	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆
入户门	拉闸门	房门	夹板门	窗户	铝合金窗
其他	无				

结合上述表格内容, 截止价值时点, 房屋为空置状态, 房屋日常维护修缮一般, 其结构、层高、功能、通风采光等各项设施均符合正常使用条件, 目前市场潜在需求一般。

### 4、估价对象区位状况描述与分析

#### (1) 位置状况

估价对象位于佛山市顺德区均安镇天湖社区居民委员会园安街一巷4号, 所在位

置南面臨巷道，其餘面臨他人住宅。估價對象位於均安鎮天湖社區，區域2公里範圍內多為單家獨戶，區域人口居住密度適中。

### （2）交通狀況

估價對象所處區域的主要交通路網由百安北路組成，區域1公里範圍內設有“礪頭市場”公交站點，有393路、701路、順991路等公交車經過，公交車搭乘便利度一般；臨近路段允許停靠的士，出租車過往較少，搭乘便利度不太便利，估價對象所處區域臨近路段較少停車位，停車較不方便；區域距長途火車站順德汽車客運總站約25公里，交通便捷度一般。

### （3）環境狀況

估價對象所處區域的自然環境景觀條件一般，空氣質量較好，區域綠化覆蓋率一般，通過現場勘查，未发现区域内存在明显的环境污染状况。

### （4）外部配套设施状况

估價對象所處區域已達五通一平，市政基礎設施配套完善，居住便利度較高，附近有均安中心幼兒園、均安樂瑞幼兒園、均安中學、均安職業技術學校、李小龙樂園、翠湖公園、均安鎮人民政府、礪頭市場、均安醫院及各商業銀行營業網點等，各配套設施能滿足該區域生活生產使用要求。

### （五）價值時點

依據價值時點原則，根據註冊房地產估價師實地查勘的時點，確定價值時點為二〇二二年六月八日。

### （六）價值類型

本次估價為房地產在價值時點的市場價值，市場價值為估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

### （七）估價原則

本次估價遵循的估價原則主要如下：

- 1、遵循獨立、客觀、公正原則，估價結果應為對各方估價利害關係人均是公平合理的價值；
- 2、遵循合法原則，估價結果應為在依法判定的估價對象狀態下的價值；
- 3、遵循價值時點原則，估價結果應為在根據估價目的確定某一特定時間的價值；

4、遵循替代原則，估價結果與估價對象類似房地產在同等條件下的價值偏差應在合理範圍之內；

5、遵循最高最佳利用原則，估價結果為在估價對象最高最佳利用狀態下的價值。

#### （八）估價依據

##### 1、法律法規依據

（1）《中華人民共和國資產評估法》（2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一屆會議通過，2016年7月2日中華人民共和國主席令第四十六號公布，自2016年12月1日起施行）；

（2）《中華人民共和國城市房地產管理法》（根據2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正，2019年8月26日中華人民共和國主席令第二十九號公布，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中華人民共和國土地管理法》（根據2019年8月26日《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正，2019年8月26日中華人民共和國主席令第三十二號公布，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人大三次會議通過，自2021年1月1日起施行）；

（5）《中華人民共和國拍賣法》（1996年7月5日第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十屆會議審議通過，2015年4月24日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第十四屆會議修正）；

（6）《中華人民共和國民事訴訟法》（1991年4月9日第七屆全國人民代表大會第四屆會議通過，2017年6月27日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十八屆會議第三次修正）；

（7）《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣工作的若干規定》[法釋（2011）21號]；

（8）《最高人民法院對外委託鑑定、評估、拍賣等工作管理規定》[法辦（2007）5號]；

（9）《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣和變賣工作的若干規定》[法釋（2009）16號]；

(10) 《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];

(11) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号,自2016年5月1日起施行);

(12) 《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》(国家税务总局公告2016年第14号,自2016年5月1日起施行);

(13) 广东省及本地区颁布实施的其他各项房地产及相关的法律、法规及规章。

## 2、报告格式、测算取值依据

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于2015年4月8日发布,2015年12月1日开始实施);

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,国家质量监督检验检疫总局2014年7月24日发布,2014年12月1日起实施);

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局于2013年6月26日发布,2014年2月1日实施);

(4) 《房地产估价报告评审标准(试行)》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会2011年6月21日发布,发布之日起开始施行);

(5) 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号,城乡建设环境保护部于1984年11月8日发布,于1985年1月1日试行);

(6) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知中房学(2021)37号;

(7) 本地区房屋交易税费执行标准;

(8) 佛山市及顺德区工程造价信息;

(9) 《佛山市顺德区人民政府关于公布实施顺德区2020年国有建设用地使用权基准地价的通知》;

(10) 权属证明及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料;

(11) 估价人员实地勘测调查获得的资料。

## 3、估价行为依据

(1) 《佛山市顺德区人民法院委托书》(案号:(2022)粤0606执407号);

(2) 《广东省佛山市顺德区人民法院执行裁定书》(案号：(2022)粤0606执407号之一)

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法以及基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等估价方法。估价方法的选择应按照《规范》，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。

#### 1、估价对象所采用方法适用性分析：

估价对象证载用途及实际用途均为住宅，经过对当地住宅用地交易市场调查，市场上存在与估价对象类似的交易案例，具备采用比较法的条件，运用比较法评估估价对象的土地使用权价值切实可行。又因地地上建筑物构建成本较易取得，适用重置成本法进行评估。

#### 2、本次选用的估价方法简介

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。

成本法采用房地分估的技术路线，对估价对象所在用地土地使用权价值采用比较法进行评估，对估价对象建筑物价值选用重置成本法进行评估。

(1) 比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似土地使用权进行比较，对这些类似土地使用权的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象土地使用权的客观合理价值的方法。

土地使用权价值=可比实例成交价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×交易方式修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×土地使用权面积

(2) 重置成本法：建筑物评估中的重置成本法是基于建筑物的再建造费用或从投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值(即综合成新率)，最后得出建筑物的评估价格。

建筑物价值=房屋建筑物重置价格×综合成新率×建筑面积

### (十) 估价结果



注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、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公开市场价值



的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，运用成本法对本次估价对象的价值进行分析、测算和判断，以实地查勘期二〇二二年六月八日为价值时点，确定估价对象的市场价值为：

估价对象		佛山市顺德区均安镇天湖社区居民委员会园安街一巷4号
项目及结果	国有划拨（村改居） 状态下的市场价值 （估价结果取整至 万元）	总价 大写：人民币玖拾贰万元整 小写：RMB 92 万元
		单价 4200 元/m <sup>2</sup> （按建筑面积计价）
注：估价对象土地使用权取得方式为国有划拨（村改居），根据国土部门相关规定，估价对象在办理出让等手续时应另补交土地出让金，本次评估结果已扣除土地出让金约。		

（十一）注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
吴芳	4420190299		2022.7.1
陈勇康	4420150210		2022.7.1

（十二）实地查勘期

估价对象实地查勘期为二〇二二年六月八日。

（十三）估价作业期

二〇二二年五月三十日至二〇二二年七月一日。

（本页余下无内容）



楼宇外观



门牌号



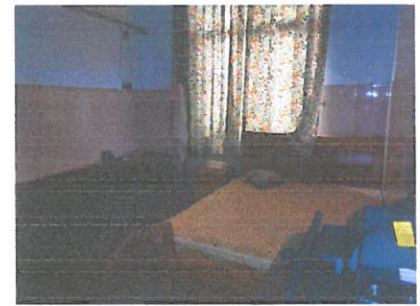
入户门



上落设施



客厅



房间之一



房间之二



房间之三



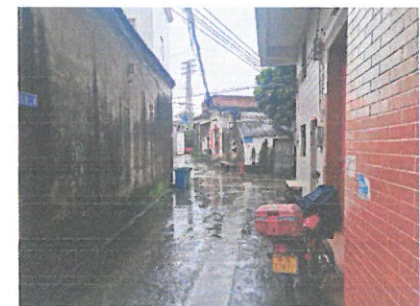
厨房



卫生间



临路状况



临路状况



权属人: 李长星

项目地址: 佛山市顺德区均安镇天湖社区居民委员会园安街一巷4号 ((2022) 粤 0606 执 407 号)

# 佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号	D2022018222		查询人	顺德区人民法院			
坐落	佛山市顺德区均安镇天湖社区居民委员会园安街一巷4号						
不动产单元号	440606106004GB01810F00010001						
地号	440606106004GB01810						
<b>权利情况</b>							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
李长星	身份证		单独所有	不动产权证	粤(2017)顺德区不动产权第1117001437号	赠与	
房屋建筑结构	钢筋混凝土结构			房屋总层数	3		
房屋建筑面积	219.07			房屋套内建筑面积	219.07		
独用土地面积	93.75			共用土地面积	0		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			权利性质	划拨/自建房		
土地/房屋用途	城镇住宅用地/成套住宅						
土地使用期限	/						
登记日期	2017-01-05						
权利状态相关情况	有效。						
附记	该房地产2016年12月由李雪玲赠与1/2产权, 另1/2产权来源于继承转国有自该宗房地产初始登记发证之日起, 未满5年的不得转让。				按顺发[2001]13号文集体土地		
<b>抵押情况</b>							
抵押类型	登记日期	抵押权人	不动产登记证明号	抵押方式	最高债权数额/被担保主债权数额	债务履行期限	抵押面积或份额
房屋	2019-08-01	黄源斌	粤(2019)佛顺不动产权证明第0034671号	一般抵押	650000	2021-07-23	219.07
<b>查封等限制情况</b>							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制序号	限制状态	附记
房屋	2020-11-02	(2020)粤2072执8337号	广东省中山市第二人民法院	2022-04-26起, 2025-04-25止	0	查封	该产权已被佛山市顺德区公安局于2020-10-14以佛顺公协封字(2020)00451号查封, 现进行第1轮候查封。该轮候查封自2022-04-26 11:27:05转为正式查封。
房屋	2020-12-23	(2020)粤1391执2466号	惠州市大亚湾经济技术开发区人民法院	/	1	轮候查封	该产权已被佛山市顺德区公安局于2020-10-14以佛顺公协封字(2020)00451号查封, 现进行第2轮候查封。
房屋	2022-01-14	(2022)粤0606执407号	佛山市顺德区人民法院	/	2	轮候查封	该产权已被佛山市顺德区公安局于2020-10-14以佛顺公协封字(2020)00451号查封, 现进行第3轮候查封。
<b>预告登记情况</b>							
无							

备注	归档号： / 竣工时间： 2016-09-14
查询目的	此表仅作 司法协助 使用

打印人： 朱翠微

打印时点： 2022年05月09日09时47分38秒



附图页

23

宗地图



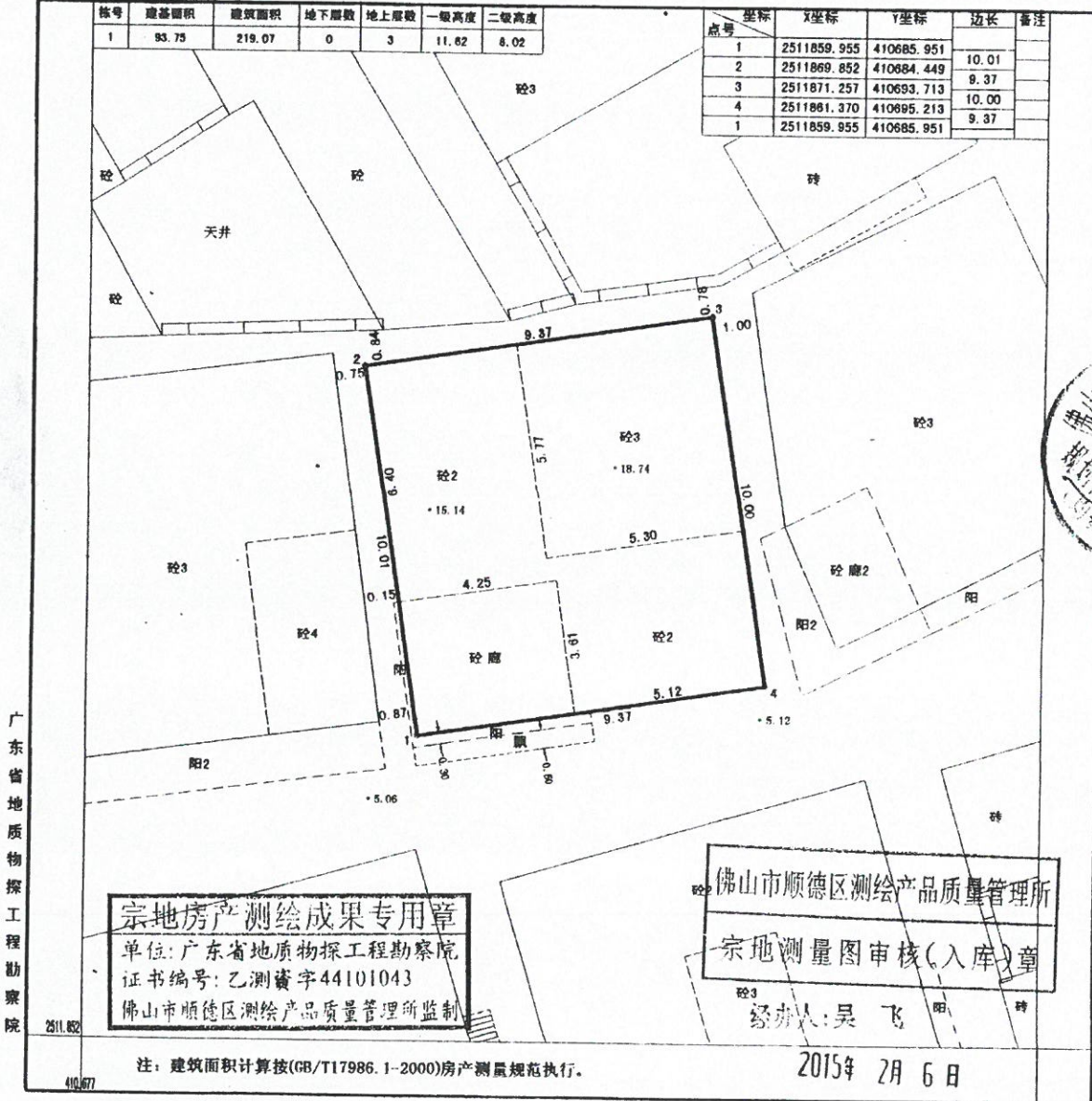
宗地号:059042-010 图幅号:059-042  
 房产号: 原宗地号:  
 座落:均安镇天湖矾头园安街一巷 统字号:  
 土地利用类别:50 发证情况:  
 总高度:11.62米 第二级高度:8.02米  
 权利人:  
 用地面积:93.75平方米  
 建筑面积:93.75平方米  
 建筑总面积:219.07平方米  
 外地面高度:0.00米



图形GUID: [ECBC7B9B-8322-4914-B112-1C5A4311EB49]

栋号	建筑面积	建筑层数	地下层数	地上层数	一级高度	二级高度
1	93.75	219.07	0	3	11.62	8.02

点号	坐标	X坐标	Y坐标	边长	备注
1		2511859.955	410685.951		
2		2511869.852	410684.449	10.01	
3		2511871.257	410693.713	8.37	
4		2511861.370	410695.213	10.00	
1		2511859.955	410685.951	9.37	



广东省地质物探工程勘察院

宗地房产测绘成果专用章

单位:广东省地质物探工程勘察院  
 证书编号:乙测资字44101043  
 佛山市顺德区测绘产品质量管理所监制

佛山市顺德区测绘产品质量管理所

宗地测量图审核(入库)章

经办人:吴飞

注:建筑面积计算按(GB/T17986.1-2000)房产测量规范执行。

2015年 2月 6日

测量员:欧阳日宏 指界日期:2015-01-20  
 绘图员:欧阳明基 绘图日期:2015-01-24  
 检查员: 检查员:吴中高

1:150

审核日期:  
 审核员:

2022-05-09