

湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组  
一栋住宅房地产[不动产单元号：  
421127001001GB00683F00010001]市场  
价值评估

估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深同诚评字(2022A)10WYQF第001号

估价项目名称：湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产

[不动产单元号：421127001001GB00683F00010001]市场

价值评估

估价委托人：深圳市龙岗区人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：蒋婧

注册号：4420180138

唐龙华

注册号：4420200162

估价报告出具日期：二〇二二年十月十八日

电脑编号：2022-12191725

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：[www.tzcpq.com](http://www.tzcpq.com)

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据

如有疑问，请致电：0755-82541265



防伪码(2022-12191725)

## 致估价委托人函

深圳市龙岗区人民法院：

承蒙委托，我公司对陈志勇与杨海燕共同共有的位于湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产[不动产单元号：421127001001GB00683F00010001]进行估价，建筑面积为317.91平方米，土地使用权面积为80平方米，房屋用途为住宅，土地所有权为国有，土地终止日期为2042年11月9日止。

价值时点设定为：完成实地查勘之日二〇二二年十月九日；估价目的是为人民法院依法处分该财产提供参考依据；本次估价报告中价值类型为市场价值。市场价值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；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、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价格的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**成本法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为RMB604,029元，大写人民币陆拾万零肆仟零贰拾玖元整，估价结果详见下页《估价结果汇总表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：



陈平

二〇二二年十月十八日

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(元)
湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组	住宅	317.91	1,900	604,029

备注：评估总值取整至个位。

#### 特别提示：

1. 本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3. 估价结果为人民法院依法处分该财产提供依据，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。

4. 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。

5. 估价结果中未包含以评估总值为计税依据测算得出的卖方税合计 11,505 元，拍卖成交买受人需缴纳的买方税合计 8,629 元，本次测算的税费可能与实际缴纳税费不一致，提醒报告使用者注意！

6. 本次评估值未扣除涉执房地产处置司法评估所产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，上述费用具体由哪一方承担需要关注该物业司法拍卖公告。

7. 由于贵院未能提供当事人联系方式，且我司房地产估价师进行现场查勘时，估价对象入户门已锁门，未能进入室内查勘，从外部查看估价对象为独栋自建房，不能确定估价对象是否有在使用状态，本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，设定室内装修情况为普通装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花，设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用，提醒报告使用者注意！

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、估价假设 .....	2
二、估价报告限制条件 .....	4
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 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附    件 .....	15

## 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。

四、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《不动产权情况表》等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。

2. 本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，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，本次评估假设估价对象能正常安全使用。

4. 我们已在能力范围内对估价对象位置和界址进行实地查勘，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

6. 本估价报告中的假定未设立法定优先受偿权下的价值为估价对象于价值时点状态、假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值。

7. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

9. 估价结果中未包含卖方税（所得税 11,505 元）及买方税（契税 8,629 元），**提醒报告使用者注意。**

### （二）未定事项假设

本次测算估价对象预期实现拍卖成交时的预期转让费用和税金为设定估价对象于价值时点以本报告中的评估值（假定未设立法定优先受偿权下的价值）进入市场转让时，卖方及买方需负担的正常费用与税金，仅供参考，其预期实现拍卖成交的拍卖费用与税金应以相关部门核定为准。

### （三）背离事实假设

1. 根据委托方提供的《不动产权情况表》，得知估价对象在价值时点处于已被抵押、已查封状况，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已抵押、已查封因素的影响，**提请报告使用人注意！**

2. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及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，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

### （四）不相一致假设

1. 本估价项目中估价对象的权属人为陈志勇、杨海燕，估价委托人为深圳市龙岗区人民法院，本次估价以估价对象的权属人知悉此次委托为假设前提，特提请报告使用者注意。

2. 根据《不动产权情况表》记载，估价对象不动产坐落在黄梅县黄梅镇周岭村五组，根据我司房地产估价师现场查勘，估价对象现状地址为周岭路一巷 9 号（估价对象现状未显示具体门牌号，根据相邻房产门牌号进行推断得来），并与估价对象所在社区网格员电话核实确认该房产即为陈志勇所有的黄梅县黄梅镇周岭村五组房产（即本次估价对象），下图为我司估价人员在估价对象所在社区查询并拍摄而来。特提请报告使用者注意。

楼栋号	单元号	户号	姓名	身份证号
1	101	101	陈志勇	42118219270220002
1	102	102	杨海燕	



### （五）依据不足假设

1. 由于委托方未能提供权属证明原件，在评估时，对于估价对象的权属情况，根据委托方提供的《不动产权情况表》复印件进行确定，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。

2. 由于贵院未能提供当事人联系方式，且我司房地产估价师进行现场查勘时，估价对象入户门已锁门，未能进入室内查勘，从外部查看估价对象为独栋自建房，不能确定估价对象是否有在使用状态，本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，设定室内装修情况为普通装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花，设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，

**特提请报告使用者注意！**

## 二、估价报告限制条件

1. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者，估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

2. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3. 本评估报告自报告出具之日起壹年内有效。在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

4. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

5. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。
7. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。
8. 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。
9. 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。
10. 本估价报告仅作为人民法院依法处分该财产提供依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：深圳市龙岗区人民法院

地址：深圳市龙岗区龙城街道龙岗中心城德政路8号

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

法定代表人：陈平

资质等级：壹级（证书编号：粤建房估深备（2017）0006号，有效期限：  
至2023年06月28日）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202244012号，有效期限：至2022年12月31日）

电话：0755-82541265

### 三、估价目的

为人民法院依法处分该财产提供依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产[不动产单元号：421127001001GB00683F00010001]，建筑面积为317.91平方米，土地使用权面积为80平方米。（包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

#### （二）估价对象基本状况



根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象

基本状况如下：

估价对象基本状况			
估价对象名称	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产[不动产单元号：421127001001GB00683F00010001]		
坐落	黄梅镇周岭村五组		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	317.91	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	80
法定用途	住宅	现状用途	——
权利人	陈志勇、杨海燕		
土地基本状况			
四至	东至周岭路，南至周岭路一巷，西至自建房，北至空地		
形状	规则多边形		
土地开发程度	宗地红线外“五通”，宗地红线内建有建筑物		
土地终止日期	2042年11月9日止		
建筑物基本状况			
建筑结构	混	朝向	朝南
总楼层	地上共4层	评估楼层	位于第1-4层
层高	约3.5米	景观	无特殊景观
空间布局	由于贵院未能提供当事人联系方式，且我司房地产估价师进行现场查勘时，估价对象入户门已锁门，未能进入室内查勘，从外部查看估价对象为独栋自建房，不能确定估价对象是否在用。		
装修状况	外墙	外墙砖	
	客厅	——	
	卧室	——	
	餐厅	——	
	厨房	——	
	卫生间	——	
	阳台	——	
	门窗	入户门：防盗门、卷闸门 窗：铝合金窗	
设施设备	水电	——	电梯 无
	管道煤气	——	消防 无
	空调	分体挂式空调	其它设备 无
使用与维护	竣工年份	——	新旧程度 约八五成
	使用状况	——	
	维护与保养	有一定的维护和保养	
	物业管理	——	
备注	1. 至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养较好，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。 2. 由于贵院未能提供当事人联系方式，且我司房地产估价师进行现场查勘时，估价对象入户门已锁门，未能进入室内查勘，从外部查看估价		



**估价对象基本状况**

对象为独栋自建房，不能确定估价对象是否有在使用状态，本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，设定室内装修情况为普通装修标准，即地砖地面，乳胶漆墙面及天花，设备设施有正常的使用与维护，能满足其正常使用，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，特提请报告使用者注意！

**(三) 估价对象权益状况**

根据委托方提供的相关资料，如下所示：

**表 1：**

估价对象名称	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产[不动产单元号：421127001001GB00683F00010001]						
不动产权情况表（查询时间：2022/7/11 11:13:45）							
不动产权证书(明)号	黄梅县房权证黄梅镇字第 1226994 号	登记类别	初始登记				
登记时间	2012/7/2 11:33:19	权属状态	登记				
不动产坐落	黄梅镇周岭村五组						
所有权人	陈志勇	证件种类	身份证				
不动产单元号	421127001001GB00683F00010001	房屋用途	住宅				
房屋性质	/	房屋结构	混				
所在层/总层数	1-4/4	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	317.91				
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	/				
竣工时间	/	异议情况	无				
抵押情况	已被抵押	查封情况	已被查封				
权利其他状况	/						
附记	该房屋与杨海燕共同共有						
备注	此证明仅供住房公积金使用参考，盖章后有效。						
抵押情况							
抵押权人	湖北黄梅农村商业银行股份有限公司	不动产证明号	鄂（2018）黄梅县不动产证明第 0001789 号				
抵押方式	最高抵押额	抵押范围	/				
抵押顺位	1	抵押金额（元）	1173100				
抵押期限	2018-2-8 起 2021-2-8 止	登记日期	2018-2-9 11:11:34				
查封冻结情况							
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤 0307 执 9001 号	查封	1	查封：黄梅镇周岭村五组	协助执行通知书、民事裁	2020-8-13 起 2023-8-12 止	2020-8-13
广东省深圳市龙岗	(2020)粤	轮候查	2			2020-9-2 起	2020-9-2



估价对象名称	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产[不动产单元号: 421127001001GB00683F00010001]						
区人民法院	0307执9001号	封			定书	2023-9-1止	
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤0307民初38106号	轮候查封	3			2020-11-10起 2023-11-9止	2020-11-10
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤0307执恢102号	轮候查封	4			2021-3-12起 2024-3-11止	2021-3-12

表二

估价对象名称	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产[不动产单元号: 421127001001GB00683F00010001]						
不动产权情况表 (查询时间: 2022/7/11 11:13:45)							
不动产权证书(明)号	梅国用(2007)第013809541号	登记类别	其它登记				
登记时间	2007/6/1	权属状态	登记				
不动产坐落	黄梅县黄梅镇周岭村五组						
所有权人	陈志勇	证件种类	身份证				
证件号		共有情况	单独所有				
不动产单元号	421127001001GB00683W00000000	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	80				
土地使用权人	陈志勇	土地使用权类型	国有建设用地使用权				
土地用途	城镇住宅用地	土地权利性质	出让				
土地使用期限	2042/11/9止						
抵押情况	已被抵押	查封情况	已被查封				
权利其他状况	/						
附记	/						
备注	此证明仅供住房公积金使用参考, 盖章后有效						
抵押情况							
抵押权人	湖北黄梅农村商业银行股份有限公司	不动产证明号	鄂(2018)黄梅县不动产证明第0001789号				
抵押方式	最高抵押额	抵押范围	/				
抵押顺位	1	抵押金额(元)	1173100				
抵押期限	2018-2-8起 2021-2-8止	登记日期	2018-2-9 11:11:34				
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤0307民初38106号	查封	1	查封: 黄梅县黄梅镇	协助执行通知书、民	2020-11-10起 2023-11-9止	2020-11-10



估价对象名称	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组一栋住宅房地产[不动产单元号: 421127001001GB00683F00010001]						
广东省深圳市龙岗区 人民法院	(2021)粤 0307执恢102 号	轮候 查封	2	周岭村 五组	事裁定 书	2021-3-1 2起 2024-3-1 1止	2021-3-1 2

### (四) 估价对象区位状况

估价对象名称	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组 一栋住宅房地产[不动产单元号: 421127001001GB00683F00010001]	
位置 状况	坐落	湖北省黄冈市黄梅县黄梅镇周岭村五组
	方位	东至周岭路, 南至周岭路一巷, 西至自建房, 北至空地
	与重要场所 (设施)的距离	距离“黄梅站”约2公里
	临街(路)状况	估价对象1层, 两面临路, 东至周岭路, 南至周岭路一巷
	所在楼幢	——
	楼层	总楼层: 地上共4层, 估价对象位于第1-4层
	朝向	朝南
交通 状况	道路状况	估价对象周边有周岭路、黄梅大道等道路, 道路通达度较好
	出入可利用 交通工具	附近有“地税局”、“竹林社区(站前二路)”等公交站, 有黄梅7路、 黄梅2路等公交线路经过, 交通便捷度一般
	交通管制情况	无
	停车方便程度	估价对象利用周边停车位, 停车便利度一般
环境 状况	自然环境	周边有黄梅文化广场, 自然环境较好
	人文环境	周边有黄梅县第四小学等学校, 人文环境较好
	景观	无特别景观
外部 配套 设施	基础设施	宗地红线外五通, 基础设施完善
	公共服务设施	周边有黄梅文化广场、黄梅县第四小学、中国工商银行(黄梅支行)、 中国邮政储蓄银行(四祖路支行)、梅城中西医结合门诊部、黄梅县人 民医院等, 公共配套完善度较好
居住社区成熟度	估价对象附近有惠民小区、锦绣现代城、馨苑居小区等住宅小区, 居 住社区成熟度较好。	

## 五、价值时点

价值时点设定为: 完成实地查勘之日二〇二二年十月九日。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为: 市场价值。

## （二）价值定义

市场价值，是指估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。

## 七、估价原则

### （一）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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

### （二）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。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产产权情况表》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。

### （三）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。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

### （四）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。

### （五）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。

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

## 八、估价依据

### （一）相关法律、法规、政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据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，自2020年1月1日起施行）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，根据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，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
6. 《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》（国务院令第55号发布，自1990年5月19日起实施，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）；
7. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第678号，1985年1月1日试行）。

### （二）估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日施行）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起实施）；

### （三）估价委托人提供的资料

1. 《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》[(2022)粤0307执恢184号]复印件；

2. 《不动产产权情况表》[查询编号：BDCXXCX2022071100058]复印件；

3. 《不动产登记信息查询证明》(住房状况)[查询日期：2022/7/11]复印件

#### (四) 估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；

2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

### 九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。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后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用**成本法和收益法**进行评估。

**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**，具体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

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员进行实地查勘、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价格的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**成本法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为RMB604,029元，大写人民币陆拾万零肆仟零贰拾玖元整，估价结果详见上文《估价结果汇总表》。

### 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
蒋婧	4420180138	蒋婧	2022年10月18日
唐龙华	4420200162	唐龙华	2022年10月18日

### 十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为二〇二二年十月九日至二〇二二年十月九日

### 十三、估价作业期

二〇二二年十月九日至二〇二二年十月十八日

## 附 件

### 附件一：委托方提供的相关资料

1. 《广东省深圳市龙岗区人民法院房产委托评估合同》〔（2022）粤 0307 执恢 184 号〕复印件；
2. 《不动产权情况表》〔查询编号：BDCXXCX2022071100058〕复印件；

### 附件二、估价对象的预期转让税费计算与说明表

### 附件三、估价对象位置图

### 附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师进行了实地查勘。

### 附件五、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

### 附件六、估价所依据的其他文件资料

注：本报告以估价委托人提供的《不动产权情况表》为依据，估价委托人未提供其他文件资料，

故不存在此附件。

### 附件七、房地产估价机构营业执照复印件

### 附件八、房地产估价机构备案证书复印件

### 附件九、注册房地产估价师注册证书复印件

# 广东省深圳市龙岗区人民法院

## 房产委托评估合同

(执行阶段)

(201)深龙法 执字第 号

委托方：深圳市龙岗区人民法院

(2022)粤0307执恢184号

受托方：深圳市同创世纪房地产估价顾问有限公司

委托方因执行工作需要，根据法律、法规、司法解释及有关规定，经摇号确定受托方依法进行房产评估，为明确双方在评估过程中的权利义务，经双方协商，约定如下：

### 一、标的物的基本情况

(1) 评估标的物：湖北省黄冈市黄陂镇同岭村五组房子

(2) 标的物所有人：陈元喜等人

(3) 标的物状况：拆迁房

### 二、评估所需相关资料由委托方向受托方提供。

三、受托方应在决定接受委托评估之日起 15 个工作日内完成评估工作并出具评估报告（评估报告的份数为：送司法事务中心一份，送承办法官的份数按当事人的人数另加 1 份计算），特殊情况需延长评估期限的，需向委托方司法事务中心递交书面申请，是否同意由委托方决定。超过评估期限并经两次催办无正当理由仍未完成评估的，委托方有权取消该次委托，受托方不得收取评估费用。

四、对被评估的房产应进行净值评估，即《房地产评估报告》的评估价应是评估房产的净值，不得在净值评估价格外作出建议拍卖价或保留价。

五、评估报告应对被评估的现状（内部瑕疵和外部瑕疵；被评估房产的租赁、土地使用费的交纳、是否欠地价、管理费、水电费、过户税费）等情况作出说明。

六、受托方应严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

七、受托方必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定受托方具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。

八、评估工作只对委托方负责，不向他人泄漏评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得委托方相关业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

九、如当事人对评估报告提出异议，受托方应在收到异议书 5 日内作出书面答复。经委托方两次催办仍不作答复的，视为未作评估，委托方取消此次委托，受托方不得收取评估费用。

十、当事人对评估结论或或复议结论有异议，且经听证或审查有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无证据力或不作为拍卖依据，委托方有权另行委托评估机构进行评估，受托方不得收取此次评估费用。

### 十一、评估费用按国家规定选择计件收费的方式执行。

经评估无需拍卖的财产，委托方按照附表中规定的收费标准支付评估费。

经评估需拍卖的财产，如在拍卖程序中以高于评估价的价格成交的，委托方以评估价为基数，按照附表中规定的收费标准支付评估费。

照附表中规定的收费标准支付评估费。

经评估需拍卖的财产，因流拍导致以物抵债处理的，委托方以抵债金额为基数，按照附表中规定的收费标准支付评估费。

经评估需拍卖的财产，拍卖无法成交且无法以物抵债的，支付最低评估费用2000元。

十二、评估费用由委托方按有关规定在执行案件执结时向受托方支付，受托方应出具正式税务发票给委托方存档。

十三、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

十四、受托方如有违法或违规，委托方将依据法律法规的规定，作出处理，直至取消受托方以后接受委托的资格、追究法律责任。

十五、委托方有权对受托方的评估活动进行监督和检查，对具备下列情况之一，并给法院工作造成重大不良影响的鉴定机构，委托方有权取消受托方以后进行评估的资格：

(一) 受托评估机构因疏忽、过失，未认真履行必要的审查义务，导致出具错误评估报告的；

(二) 接到出庭通知书，无正当理由，不履行出庭作证义务的；

(三) 恶意提高评估价格或者拖延期限的；

(四) 被两次评查为不合格的或者被告知反馈意见后仍不改正的。

附表：

档次	房地产价格总额 (万元)	累进计费率 %
1	100 以下 (含 100)	5
2	101 以上至 1000	2.5
3	1001 以上至 2000	1.5
4	2001 以上至 5000	0.8
5	5001 以上至 8000	0.4
6	8001 以上至 10000	0.2
7	10000 以上	0.1

注：按照房地产的价格总额采取差额定率分档计进计收

委托人：深圳市龙岗区人民法院  
住所地：深圳市龙岗区龙城德政路8号  
邮政编码：518172  
司法事务中心经办人及电话：

承办法官及电话 (座机、手机)：

执行向 张晗 28951244  
法官助理及电话 (座机、手机)：

委托方签名 (盖章)：

2012年6月5日

受托人：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司  
住所地：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层903室  
邮政编码：518034  
开户行：中国银行深圳侨香支行  
帐号：7497 5793 4091  
传真 (电话)：  
联系人手机：

受托托方签名 (盖章)：  
年 月 日

(白色)第一联 业务部门存档  
(红色)第二联 评估公司存档  
(蓝色)第三联 事务中心存档

# 不动产产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

登记机构: (盖章)



查询编号	BDCXXCX2022071100058		查询日期	2022/7/11 11:13:45			
查询申请人	柯晓华(HG—06091)						
不动产登记信息							
业务号	CDJ2012002100		登记类型	初始登记			
不动产权证书(明)号	黄梅县房权证黄梅镇字第1226994号		档案号	/			
登记时间	2012/7/2 11:33:19		权属状态	登记			
不动产坐落	黄梅镇周岭村五组						
所有权人	陈志勇		证件种类	身份证			
证件号			共有情况	共同共有			
不动产单元号	421127001001GB00683F00010001		土地使用权面积(m²)	/			
土地使用权人	/		土地权利类型	/			
土地用途	/		土地权利性质	/			
土地使用期限	/						
房屋用途	住宅		房屋性质	/			
房屋结构	混		所在层/总层数	1-4/4			
建筑面积(m²)	317.91	专有建筑面积(m²)	/	分摊建筑面积(m²)	/		
竣工时间	/		异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封			
权利其他状况	/						
附记	该房屋与杨海燕共同共有						
备注	此证明仅供住房公积金使用参考, 盖章后有效。						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
湖北黄梅农村商业银行股份有限公司	鄂(2018)黄梅县不动产证明第0001789号	最高额抵押		1	1173100	2018-02-08起 2021-02-08止	2018-02-09 11:11:34
查封冻结情况							

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤0307执9001号	查封	1	查封: 黄梅镇周岭村五组	协助执行通知书、民事裁定书	2020-08-13起 2023-08-12止	2020-08-13 09:17:29
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤0307执9001号	轮候查封	2	轮候查封: 黄梅镇周岭村五组	协助执行通知书、民事裁定书	2020-09-02起 2023-09-01止	2020-09-02 09:32:20
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤0307民初38106号	轮候查封	3	轮候查封: 黄梅镇周岭村五组	协助执行通知书、民事裁定书	2020-11-10起 2023-11-09止	2020-11-10 10:19:22
深圳市龙岗区人民法院	(2021)粤0307执恢102号	轮候查封	4	轮候查封: 黄梅镇周岭村五组	协助执行通知书、民事裁定书	2021-03-12起 2024-03-11止	2021-03-12 09:49:25

操作人	孙艳	复核人	孙艳
申请人签字		日期	2022-07-11 11:25:09

**免责声明:**

- 1、本次查询范围系申请人申请。
- 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。
- 3、数据登记内容以不动产登记簿(利用县房管局原房屋登记簿册)为基础建立;
- 4、涉及到商品房销售、预售、预查封信息应当向房屋交易部门查核;
- 5、被查询人姓名应准确无误,否则会查询到错误的登记结果;
- 6、本数据库查询内容仅供参考,不得用于其他用途,不作为产权依据,对数据有异议或发现数据有误及时联系黄梅县不动产登记中心,负责更新维护。
- 7、本证明未加盖证明章无效。



# 不动产产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

登记机构: (盖章)

查询编号	BDCXXCX2022071100058		查询日期	2022/7/11 11:13:45			
查询申请人	柯晓华(HG—06091)						
不动产登记信息							
业务号	BLTDZ2018020200084		登记类型	其它登记			
不动产权证书(明)号	梅国用(2007)第013809541号		档案号	/			
登记时间	2007/6/1		权属状态	登记			
不动产坐落	黄梅县黄梅镇周岭村五组						
所有权人	陈志勇		证件种类	身份证			
证件号			共有情况	单独所有			
不动产单元号	421127001001GB00683W00000000		土地使用权面积(m²)	80.00			
土地使用权人	陈志勇		土地权利类型	国有建设用地使用权			
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让			
土地使用期限	2042/11/9止						
房屋用途	/		房屋性质	/			
房屋结构	/		所在层/总层数	/			
建筑面积(m²)	/	专有建筑面积(m²)	/	分摊建筑面积(m²)	/		
竣工时间	/		异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封			
权利其他状况	/						
附记	/						
备注	此证明仅供住房公积金使用参考, 盖章后有效。						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
湖北黄梅农村商业银行股份有限公司	鄂(2018)黄梅县不动产证明第0001789号	最高额抵押		1	1173100	2018-02-08起 2021-02-08止	2018-02-09 11:11:34
查封冻结情况							

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2020)粤0307民初38106号	查封	1	查封：黄梅县黄梅镇周岭村五组	协助执行通知书、民事裁定书	2020-11-10起 2023-11-09止	2020-11-10 10:19:22
深圳市龙岗区人民法院	(2021)粤0307执恢102号	轮候查封	2	轮候查封：黄梅县黄梅镇周岭村五组	协助执行通知书、民事裁定书	2021-03-12起 2024-03-11止	2021-03-12 09:49:25

操作人	孙艳	复核人	孙艳
申请人签字		日期	2022-07-11 11:25:09

免责声明：

- 1、本次查询范围系申请人申请。
- 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。
- 3、数据登记内容以不动产登记簿（利用县房管局原房屋登记簿册）为基础建立；
- 4、涉及到商品房销售、预售、预查封信息应当向房屋交易部门查核；
- 5、被查询人姓名应准确无误，否则会查询到错误的登记结果；
- 6、本数据库查询内容仅供参考，不得用于其他用途，不作为产权依据，对数据有异议或发现数据有误及时联系黄梅县不动产登记中心，负责更新维护。
- 7、本证明未加盖证明章无效。

# 不动产登记信息查询证明

## (住房状况)



查询编号	BDCXXCX2022071100058	查询日期	2022/7/11 11:13:45
------	----------------------	------	--------------------

### 查询申请人

序号	姓名	证件号
1	柯晓华	HG—06091

### 查询申请人代理人

序号	姓名	证件号

### 被查询人(共1人)

序号	姓名	证件类型	证件号	关系
1	陈志勇	身份证		

### 不动产登记信息

序号	权利人	权证号/合同号	坐落	房屋用途	建筑面积	共有情况	案卷状态	登记状态	抵押情况	异议情况	查封情况	居住情况
1	陈志勇	梅国用(2007)第013809541号	黄梅县黄梅镇周岭村五组	城镇住宅用地		单独所有		登记	已抵押	无	已查封	无
2	陈志勇	黄梅县房权证黄梅镇字第1226994号	黄梅镇周岭村五组	住宅	317.91	共同共有		登记	已抵押	无	已查封	无
3	陈志勇	黄梅县房权证黄梅镇字第1220309号	黄梅镇建陶路三泰康城(原面粉厂)		103.87	共同共有		注销(2013-08-26)	无	无	无	无

### 抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押范围	抵押方式	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
湖北黄梅农村商业银行股份有限公司	鄂(2018)黄梅县不动产证明第0001789号		最高额抵押	1	1173100	2018-02-08起 2021-02-08止	2018-02-09 11:11:34

无登记信息人

查询用途

此证明仅供住房公积金使用参考, 盖章后有效。

备注

操作人	石王平	复核人	石王平
申请人签字		日期	2022-07-11 11:15:07

1. 本证明依托黄梅县不动产统一登记信息管理系统进行查询，仅适用于房屋登记信息查询。
2. 请当场核实本查询结果证明，如有异议，请至查询窗口提出复核，根据复核结果处理；因隐瞒真实信息或提供虚假信息所产生的一切法律责任，均有申请人自行承担。
3. 请妥善保管本查询结果证明，如涉及国家机密、个人隐私或商业机密，申请人负责保密责任；因保管不当、信息泄露或不正当使用所产生的法律责任，均由申请人自行负责。
4. 本证明未加盖证明章无效。

附件三、估价对象地理位置图



附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师已于二〇二二年十月九日查勘现场



物业外景



物业外景



入户门



物业外景



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司  
 主体类型 有限责任公司  
 住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室  
 法定代表人 陈平  
 成立日期 2001年05月18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、法规规定应当许可的项目，取得许可后方可开展经营活动。
2. 商事主体的经营范围、住所等信息发生变化或者其他基本信息变更事项的，经营者应当主动办理信息变更备案或登记事项，确保公示信息的及时性和真实性。请登录深圳市市场监督管理局网站(<http://www.szcrd.gov.cn>)进行信息变更。
3. 商事主体应当于每年1月1日至6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体公示信息(企业信用信息公示系统)等向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年04月27日

中华人民共和国国家市场监督管理总局监制



# 土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地  
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定  
信用等级。



土地估价备案信息查询：

等 级：一级

证书编号：A202244012

有效期：2022年1月1日至2022年12月31日

机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平  
(执行事务合伙人)

住 所：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

发证单位：

二〇二二年十二月十日







# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备  
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级

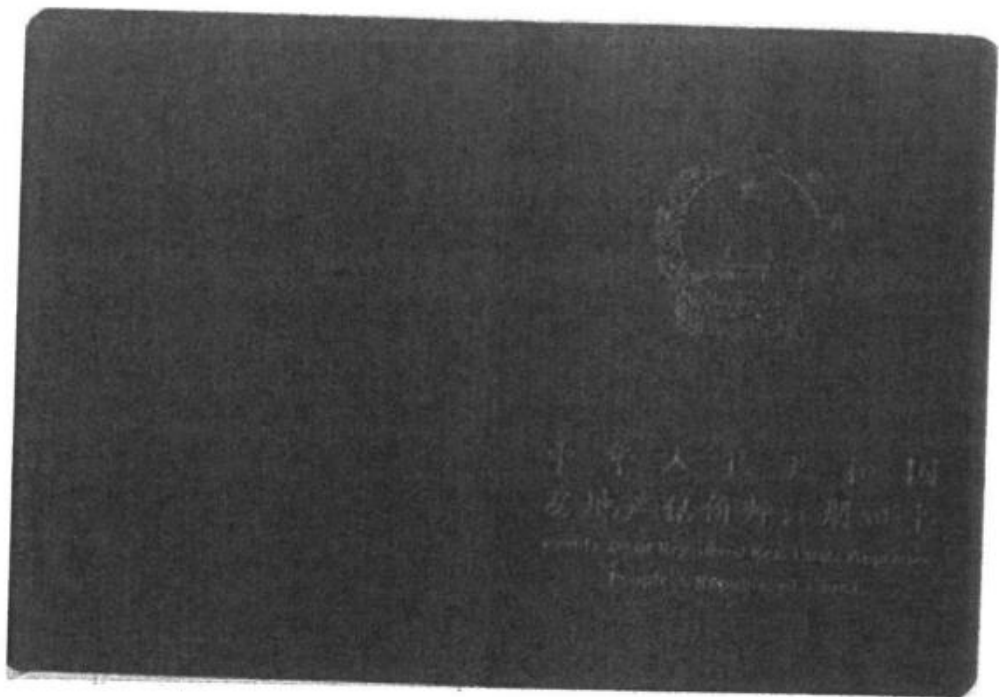


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年03月31日





20

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.

  
发证机关  
No. 00715588



姓名 / Full name  
潘晴  
性别 / Sex  
女  
身份证件号码 / ID No.  
4501241996011996425  
注册号 / Registration No.  
4420180136  
执业机构 / Employer  
深圳市禹致诚土地房地产估价顾问有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2024-05-19  
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.



发证机关

No. 00189279

姓名 / Full name

唐龙华



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

522123198208212097

注册号 / Registration No.

4420200162

执业机构 / Employer

深圳市简致诚土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-27

持证人签名 / Bearer's signature