

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷 2 号的房地  
产价值评估

估价委托人：佛山市顺德区人民法院

房地产估价机构：广东中毅资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：卢健平(注册号 4420140105)

梁嘉欣(注册号 4420180043)

估价报告编号：顺中评报字[2022]S08026 号

报告交付日期：二〇二二年八月二十二日

案号：（2021）粤 0606 执恢 1284 号之二

## 致委托方函

佛山市顺德区人民法院：

承蒙委托，我公司对（2021）粤 0606 执恢 1284 号之二执行标的物佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷 2 号的房地产进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点（2022 年 8 月 16 日）的市场价值为：人民币壹佰零捌万贰仟元整（¥1,082,000 元）。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解估价项目的详细情况，应认真阅读估价报告全文。

估价机构法定代表人：  
广东中毅资产土地房地产评估有限公司  
二〇二二年八月二十二日



## 房地产估价结果一览表

估价报告编号: 顺中评报字[2022]S08026 号

价值时点: 2022 年 8 月 16 日

序号	权利证号	物业坐落	权属人	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑物评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场总值 (万元)
1	粤房地证字第 C5748690 号	佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷 2 号	陈国能	112.9	144.6	8200	1080	108.2

需要说明的事项:

- 1、估价对象权属资料以《佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果》、《宗地图》为准;
- 2、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不作其它用途;
- 3、估报告须整体使用,单独使用任何一部分是无效的。

估价机构: 广东中毅资产土地房地产评估有限公司 (加盖公章)

二〇二二年八月二十二日



### 三、房地产估价结果报告

(一)、估价委托人：佛山市顺德区人民法院

(二)、房地产估价机构：

全称：广东中毅资产土地房地产评估有限公司

法人代表人：梁飞

地址：佛山市顺德区大良德和居委会德胜中路5号万科天傲湾花园9号楼701之一

资质等级：壹级

估价资质证书编号：粤房估备字壹1300003

证书有效期：2023年09月07日止

联系人：霍展升

(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

1、估价对象界定

估价对象为位于佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷2号的房地产，具体范围包括委估房地产所占用的土地使用权、建筑物及附属房屋建筑物的装修、供水、供电等辅助设施设备，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》及《宗地图》记载：

(1)、建筑物权益状况

根据《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》记载：房地产权利人为陈国能，房屋坐落：佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷2号，房屋用途为成套住宅，房屋取得方式为购买，占有份额为单独所有，房屋权利性质为自建房，建筑结构及层数为混合结构2层，套内建筑面积为144.6平方米，建筑面积为144.6平方米。

(2)、土地权益状况

根据《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》记载：估价对象土地权利类型为宅基地使用权，土地权利性质为批准拨用，土地用途为农村宅基地，权利证号为粤房



地证字第 C5748690 号，土地面积为 112.9 平方米。

### 3、估价对象实物状况描述与分析

#### (1)、土地的实物状况

估价对象坐落于佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷 2 号，所属建筑物门前约临 2 米路，土地形状较规则，宗地地势较平坦，宗地基础设施已达“五通一平”。

#### (2)、建筑物的实物状况

所属建筑物为混合结构 2 层。所属建筑物外墙面贴条砖，进户大门安装不锈钢门，铝窗，部分内墙面为墙砖，其余内墙面及天花为批荡扇灰，地面为抛光砖及防滑地砖，室内水电及厨卫设施配套齐全，能满足正常使用的需求，建筑物的通风、采光条件较好，物业管理为街区管理。建筑物顶层加建简易结构棚，其简易结构棚的价值不在评估范围内。

#### (五)、价值时点

本估价报告的价值时点为 2022 年 8 月 16 日（实地勘查日）。

#### (六)、价值类型：

本次估价的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。

#### (七)、估价原则：

本次估价遵循的估价原则主要如下：

- 1、遵循独立、客观、公正原则，估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值；
- 2、遵循合法原则，估价结果应为在依法判定的估价对象状态下的价值；
- 3、遵循价值时点原则，估价结果应为在根据估价目的确定某一特定时间的价值；
- 4、遵循替代原则，估某宗房地产价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产价格的影响和牵制。在市场竞争机制作用下，其价格趋同或趋于一致；
- 5、遵循最高最佳利用原则，估价结果为在估价对象最高最佳利用状态下的价值。

#### (八)、估价依据：

##### 1、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2019年8月26日中华人民共和国主席令第29号公布，自2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，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）；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议通过，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

(6) 《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正）；

(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）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

(9) 《广东省高级人民法院司法委托评估工作细则》（粤高法发[2009]86号）和广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定。

## 2、技术规范标准

(1) 中华人民共和国国家标准《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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起实施）。

## 3、委托方提供的相关权属资料复印件及其他有关资料复印件

(1) 《佛山市顺德区人民法院委托书》（复印件）；



- (2) 《广东省佛山市顺德区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- (3) 《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》（复印件）；
- (4) 《宗地图》（复印件）；

#### 4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 评估人员市场调查所得的转让案例等交易资料；
- (2) 估价机构掌握和估价人员实地勘查资料；
- (3) 本公司收集的房地产市场信息、建筑工程造价信息等资料。

### （九）、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地地产市场发展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。

**比较法：**是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

**收益法**也称收益资本化法、收益还原法。是房地产评估中常用的方法之一。收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**假设开发法**是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

**成本法**是通过求取估价对象在价值时点的重新购置价格和折旧，然后将重新购置价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

综述，根据估价对象的特点及本次估价目的，本次土地采用比较法进行估价，建筑物采用成本法进行估价。

### （十）、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币壹佰零捌万贰仟元整（¥1,082,000元）。

(十一)、估价人员

估价人员: 卢健平 注册号: 4420140105

签名: 

估价人员: 梁嘉欣 注册号: 4420180043

签名: 

(十二)、实地勘查日期

2022年8月16日

(十三)、估价作业日期

2022年8月16日至2022年08月22日

(十四)、估价报告使用期限

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年(自2022年08月22日起至2023年08月21日止),若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

广东中毅资产土地房地产评估有限公司

二〇二二年八月二十二日





佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷 2 号

权属人：陈国能

粤房地证字第 C5748690 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	D2022018623	查询人	顺德区人民法院
坐落	佛山市顺德区乐从镇新隆村委会路口围二巷2号		
不动产单元号	440606103201JC00782F00010001		
地号	440606103201JC00782		

### 权利情况

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
陈国能	身份证		单独所有	房产证	粤房地证字第C5748690号	购买
房屋建筑结构	混合结构			房屋总层数	2	
房屋建筑面积	144.6			房屋套内建筑面积	144.6	
独用土地面积	112.9			共用土地面积	0	
权利类型	宅基地使用权/房屋(构筑物)所有权			权利性质	批准拨用/自建房	
土地/房屋用途	农村宅基地/成套住宅					
土地使用期限	/					
登记日期	2007-09-20					
权利状态相关情况	有效。					
附记						

### 抵押情况

无

### 查封等限制情况

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	2014-04-01	/	/	/	/	冻结	内控原因：如发现变更转移资产行为，请及时将情况报送区委维稳办及乐从镇政府，联系人：何志刚(区维稳办)电话：22832708；冼英伟(乐从镇政府)电话：13929121133。
房屋	2014-04-01	/	/	/	/	冻结	内控原因：如发现变更转移资产行为，请及时将情况报送区委维稳办及乐从镇政府，联系人：何志刚(区维稳办)电话：22832708；冼英伟(乐从镇政府)电话：13929121133。
房屋	2021-06-08	(2021)粤0606执恢1284号	佛山市顺德区人民法院	2022-01-16起, 2025-01-15止	0	查封	该产权因被佛山市中级人民法院于2019年11月15日(2014)佛中法立保字第5号查封，现进行续封。该轮续封自转为正式查封

### 预告登记情况





	无
备注	
查询目的	此表仅作 司法协助 使用

打印人:

打印时点:

2022年05月 日 08时 分 秒





宗地平面图



宗地号: 93027-145

图幅号: 190-027

宗地号

宗地号

宗地名称: 佛山市顺德区委员会路口西二巷2号

宗地名称

宗地用途: 50

宗地用途

宗地面积: 112.93平方米

宗地面积

总建筑面积: 112.93平方米

总建筑面积

建筑基底面积: 75.72平方米

建筑基底面积

占地面积: 144.59平方米

占地面积

点号	X	Y
1	25320.134	406935.44
2	25320.174	406939.01
3	25320.3478	406939.50
4	25320.3728	406944.67
5	25320.2752	406949.76
6	25320.2328	406941.06



测绘技术资料专用章  
 单位: 湖南省第一测绘院  
 甲测资字: 湘4300109

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

测量员: 刘 琦  
 绘图员: 罗新河  
 检查员: 罗新河  
 审核员: 李 伟

测量日期: 2007.04.02  
 绘图日期: 2007.04.03  
 检查日期: 2007.07.20

1 : 150

审核日期  
 审核员

2022-05-11