

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杨建垣位于佛山市顺德区容桂街道办事处容山社区居民委员会安边大街 14 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：林芯如 注册号：4420210181

陈勇康 注册号：4420150210

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十五日

估价报告编号：广京评字 JX【2022】AAY080172 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,我对权利人为杨建垣位于佛山市顺德区容桂街道办事处容山社区居民委员会安边大街14号(建筑面积为289.30 m²,土地自用面积为128.30 m²)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值。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八月十八日为价值时点,确定估价对象的市场价值为:

项目及结果		估价对象
		佛山市顺德区容桂街道办事处容山社区居民委员会安边大街14号
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:人民币壹佰肆拾捌万元整 小写:RMB 148万元
	房地合一单价	5116元/m ² (按建筑面积计价)

二、估价的假设和限制条件

（一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，鉴于注册房地产估价师的查询权限受到相关产权管理部门规定的限制，未予以核实其权属和面积等资料的真实性，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其权属、面积等资料合法、真实、准确和完整。

2、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的重大因素给予了必要关注，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验定、检测的情况下，假设其不存在安全和重大环境污染等情形。

3、人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

估价对象的不动产登记资料查询结果未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未能提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建筑物约建成于2001年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本估价报告中使用，不作其他任何用途使用，提请报告使用人注意。

（三）背离事实假设

估价对象已被法院查封，根据《房地产估价规范》要求，房地产司法拍卖评估，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权。故本次估价不考虑查封、担保物权和其他法定优先受偿权对估价对象市场价值的影响，特提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

根据《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》显示，估价对象的土地用途为农村宅基地，土地权利类型为宅基地使用权，土地权利性质为批准拨用；但根据《广东省佛山市顺德区人民法院通知》（案号：（2022）粤0606执恢1864号）显示，估价对象的土地用途为城镇住宅用地，土地性质为国有划拨（村改居），已验证换证（因验证换证时未实施村改居，此后未再办理相关登记业务，因此登记信息仍维持土地集

体性质)。根据估价委托人的要求，本次评估设定土地性质为国有划拨（村改居），敬请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1、对于估价对象产权，以估价委托人提供的《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》予以界定，且仅对上述产权的估价对象进行估价并出具估价报告书，报告使用人不得超出本次估价的估价对象范围使用本报告。

2、估价对象的建筑面积以及土地面积以估价委托人提供提供的《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》为依据，我们并未进行实地丈量。如估价对象的实际面积数据超出或低于上述权属资料所记载的面积数据，则本估价报告即时失效，不得使用。

3、我公司仅对房屋进行一般性的察看，并未接受进行结构测试的要求，因此不能确定其有无内部缺损。本估价结果是反映估价对象在价值时点状态下的房产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

4、本次估价的值为估价对象于价值时点状态下，达到正常经营条件，处于正常经营水平的市场价值，未考虑将来市场价格的波动、税费率的变化以及国家宏观经济政策发生重大变化和不可抗力情况下等因素对估价结果的影响。

6、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，未发现估价对象存在抵押登记，但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》。

7、我公司注册房地产估价师于价值时点进行了实地勘查，在其他第三方公司人员（京东拍卖）的见证下，制作了《实地勘查记录表》，特此说明。

8、本次评估属于司法处置项目，本次评估未考虑被迫转让及处置后被执行人不自觉配合交付因素可能导致价值的影响，特提请报告使用人注意。

9、估价委托人提供的资料是本次估价的重要依据，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

10、除贵单位、执行案件当事人和法律、行政法规规定的资产报告使用人外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

11、评估报告使用人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，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

12、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。

13、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。

14、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

15、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

16、估价报告在市场情况无较大波动时有效期为一年（自二〇二二年八月二十五日起至二〇二三年八月二十四日止），本报告若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

（本页余下无内容）

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称: 佛山市顺德区人民法院

地址: 广东省佛山市顺德区大良街道新宁路 25 号

(二) 房地产估价机构

估价机构名称: 广东京信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 尹鹏强

住所: 佛山市顺德区大良街道新桂路明日广场一座 2201 办公室之一

资质级别: 壹级

证书编号: 粤房估备字壹 1300004

(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而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象的财产范围

估价对象位于佛山市顺德区容桂街道办事处容山社区居民委员会安边大街 14 号, 建筑面积为 289.30 m², 土地自用面积为 128.30 m²。本次估价为包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备的房地产, 不含特许经营权、室内家电、家具等动产价值及相关的债权债务。

2、估价对象权益状况描述与分析

估价对象权益状况表

房屋坐落	佛山市顺德区容桂街道办事处容山社区居民委员会安边大街 14 号		
权利证号	粤房地证字第 C0241788 号		
权利人	杨建垣	共有情况	单独所有
房屋用途	成套住宅	土地用途	证载: 农村宅基地; 实为: 城镇住宅用地
建筑面积 (m ²)	289.30	建基面积 (m ²)	105.07

土地自用面積 (m ²)	128.30	土地權利類型及性質	證載: 宅基地使用權; 實為: 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
抵押權設立狀況	未抵押	查封狀況	已查封

評估人員在所能獲取的信息中, 對估價對象的法定優先受償權利進行了調查, 但查閱權限受到相關部門限定的房產優先受償權利除外。截止於價值時點, 在查詢權限範圍內, 我們通過調查, 未發現估價對象存在抵押登記, 但發現估價對象已被查封, 估價對象的查封信息詳見《佛山市(順德區)不動產登記信息查詢結果》。另外, 估價對象土地使用權取得方式為國有劃撥(村改居), 根據國土部門相關規定, 估價對象在辦理出讓等手續時應補交土地出讓金。

3、估價對象實物狀況描述與分析

建築結構	混合結構		總樓層	共3層	
建成年份	約2001年		上落設施	樓梯	
戶型	5房2廳1廚4衛		層高	3.5米	
朝向	東南		景觀	一般	
物業管理	街區管理		通風採光狀況	一般	
房屋類型	自建房		空地面積	23.23 m ²	
臨路狀況	兩面臨路		臨路寬度	路寬約6米, 可雙向通車, 較好	
外牆裝修	條形磚		成新率	66%	
裝修項目	客廳	飯廳	房間	廚房	衛生間
地面	拋光磚	拋光磚	耐磨磚	防滑磚	防滑磚
牆面	瓷磚牆裙	瓷磚牆裙	乳膠漆	瓷片到頂	瓷片到頂
天花	夾板天花	夾板天花	乳膠漆、夾板天花	鋁塑扣板	鋁塑扣板、乳膠漆
入戶門	不銹鋼門	房門	夾板門	窗戶	鋁合金窗
其他	無				

結合上述表格內容, 截止到價值時點, 房屋為自用狀態, 房屋日常維護修繕一般, 其結構、層高、功能、通風採光等各項設施均符合正常使用條件, 目前市場潛在需求一般。

4、估價對象區位狀況描述與分析

(1) 位置狀況

估價對象位於佛山市順德區容桂街道辦事處容山社區居民委員會安邊大街14號, 所在位置東面臨6米路, 南面臨1.2米巷, 西面臨他人住宅, 北面臨他人住宅。估價

对象位于佛山市顺德区容桂街道容山社区，区域2公里范围内多为住宅区域，主要的住宅区域有恒翠华庭、金都名苑等，区域人口居住密度较高。

(2) 交通状况

估价对象所处区域的主要交通路网由105国道、体育路组成，区域200米范围内设有“南容加油站(体育一路口)”公交站点，有317路、325路、922路等公交车经过，公交车搭乘较便利；临近路段允许停靠的士，出租车过往较密集，搭乘较便利，估价对象所处位置附近设有收费停车位，停车较方便；交通便捷度较高。

(3) 环境状况

估价对象所处区域的自然环境景观条件一般，空气质量一般，区域绿化覆盖率一般，通过现场勘查，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

估价对象所处区域已达五通一平，市政基础设施配套完善，商业繁华度较高，附近有容桂体育中心、振华幼儿园、容山中学、容山小学、安边市场、宏骏广场、天佑城、渔人码头以及各大银行营业网点等，各配套设施能满足该区域生活生产使用要求。

(五) 价值时点

依据价值时点原则，根据注册房地产估价师实地查勘的时点，确定价值时点为二〇二二年八月十八日。

(六) 价值类型

本次估价所测算的房地产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。

(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，估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理范围之内；
- 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次會議審議通過，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次會議修正）；

(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次會議通過，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次會議第三次修正）；

(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) 《最高人民法院關於人民法院確定財產處置參考價若干問題的規定》[法釋（2018）15號]；

(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执恢1864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执恢1864号之一）。

(九) 估價方法

根據《房地產估價規範》(以下簡稱《規範》), 通行的估價方法有比較法、收益法、成本法、假設開發法以及基準地價修正法、路線地價法、標準價調整法、多元回歸分析法、修復成本法、損失資本化法、價差法等估價方法。估價方法的選擇應按照《規範》, 根據當地房地產市場發育情況並結合估價對象的具體特點及估價目的等, 選擇適當的估價方法。

1、估價對象所採用方法適用性分析:

估價對象為住宅房地產, 經過對當地住宅用地交易市場調查, 市場上存在與估價對象類似的交易案例, 具備採用比較法的條件, 運用比較法評估估價對象的土地使用權價值切實可行。又因地面建築物構建成本較易取得, 適用重置成本法進行評估。

2、本次選用的估價方法簡介

成本法是測算估價對象在價值時點的重置成本或重建成本和折舊, 將重置成本或重建成本減去折舊得到估價對象價值或價格的方法。

成本法採用房地分估的技術路線, 對估價對象所在用地土地所有權價值採用比較法進行評估, 對估價對象建築物價值選用重置成本法進行評估。

(1) 比較法: 將估價對象與在價值時點近期有過交易的類似土地所有權進行比較, 對這些類似土地所有權的已知價格作適當的修正, 以此估算估價對象土地所有權的客觀合理價值的方法。

土地所有權價值 = 可比實例成交價格 × 交易日期修正係數 × 交易情況修正係數 × 交易方式修正係數 × 區域因素修正係數 × 個別因素修正係數 × 土地所有權面積

(2) 重置成本法: 建築物評估中的重置成本法是基于建築物的再建造費用或從投資的角度來考慮, 通過估算出建築物在全新狀態下的重置成本, 再扣減由於各種損耗因素造成的貶值(即綜合成新率), 最後得出建築物的評估價格。

建築物價值 = 房屋建築物重置價格 × 綜合成新率 × 建築面積

(十) 估價結果

註冊房地產估價師本着獨立、客觀、公正、合法的原則, 在進行實地查勘、廣泛收集有關市場信息和估價對象信息的基礎上, 全面分析了影響估價對象公開市場價值的各項有利和不利因素, 根據國家有關房地產估價的法律法規和估價目的, 按照科學的估價程序, 運用成本法對本次估價對象的價值進行分析、測算和判斷, 以實地查勘期二〇二二年八月十八日為價值時點, 確定估價對象的市場價值為:

項目及結果		估價對象	佛山市順德區容桂街道辦事處容山社區居民委員會安邊大街14號
國有划拨（村改居） 狀態下的市場價值 （估價結果取整至 萬元）	總價	大寫：人民幣壹佰肆拾捌萬元整 小寫：RMB 148 萬元	
	房地合一 單價	5116 元/m ² （按建築面積計）	



（十一）註冊房地產估價師簽名

姓名	註冊號	簽名	簽名日期
林芯如	4420210181		2022-8-25
陳勇康	4420150210		2022.8.25

（十二）實地查勘期

估價對象實地查勘期為二〇二二年八月十八日。

（十三）估價作業期

二〇二二年七月二十一日至二〇二二年八月二十五日。

（本頁余下無內容）



門牌號



樓宇外觀



天井



客廳



客廳



飯廳



廚房



衛生間



房間之一



房間之二



房間之三



臨路狀況

权属人: 杨建垣

项目地址: 佛山市顺德区容桂街道办事处容山社区居民委员会安边大街14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	D2022031305	查询人	顺德区人民法院				
坐落	佛山市顺德区容桂街道办事处容山社区居民委员会安边大街14号						
不动产单元号	440606006008JC00005F00010001						
地号	440606006008JC00005						
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	
杨建垣	身份证		单独所有	房产证	粤房地证字第C0241788号	继承	
房屋建筑结构	混合结构		房屋总层数	3			
房屋建筑面积	289.3		房屋套内建筑面积	289.3			
独用土地面积	128.3		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	2001-05-22						
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	限制顺序号	限制状态	附记
房屋	2014-12-23	(2014)佛顺法容民初字第2824号	佛山市顺德区人民法院	2019-08-04起, 2022-08-03止	0	查封	该房产已经被佛山市顺德区人民法院于2014年09月18日查封, 查封编号:1031403090-2, 故进行轮候查封。该轮候查封已于2019年11月20日转为查封。
房屋	2015-02-15	(2015)佛城法民三初字第422-1号	佛山市禅城区人民法院	/	1	轮候查封	该房产已经被佛山市顺德区人民法院于2014年09月18日查封, 查封编号:1031403090-2, 故进行第二轮候查封。
房屋	2015-05-14	(2015)佛顺法执字第2465号	佛山市顺德区人民法院	/	2	轮候查封	该房产已经被佛山市顺德区人民法院于2014年09月18日查封, 查封编号:1031403090-2, 故进行第三轮候查封。
房屋	2015-06-03	(2015)佛顺法执字第2909号	佛山市顺德区人民法院	/	3	轮候查封	该房产已经被佛山市顺德区人民法院于2014年09月18日查封, 查封编号:1031403090-2, 故进行第四轮候查封。
房屋	2019-12-05	(2019)粤0606执17697号	佛山市顺德区人民法院	/	4	轮候查封	
房屋	2022-06-17	(2022)粤0606执恢1864号	佛山市顺德区人民法院	/	5	轮候查封	

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07月08日11时12分32秒



宗地平面图

宗地已入册
录人员 傅加文

宗地号: 099103-006

图幅号: 99-103

权属人: 杨建恒

北

房产号:

原宗地号:

用地面积: 128.26平方米

座落: 容桂镇谷山安边大街14号

统字号:

建基面积: 105.07平方米

土地利用类别: 50

发证情况:

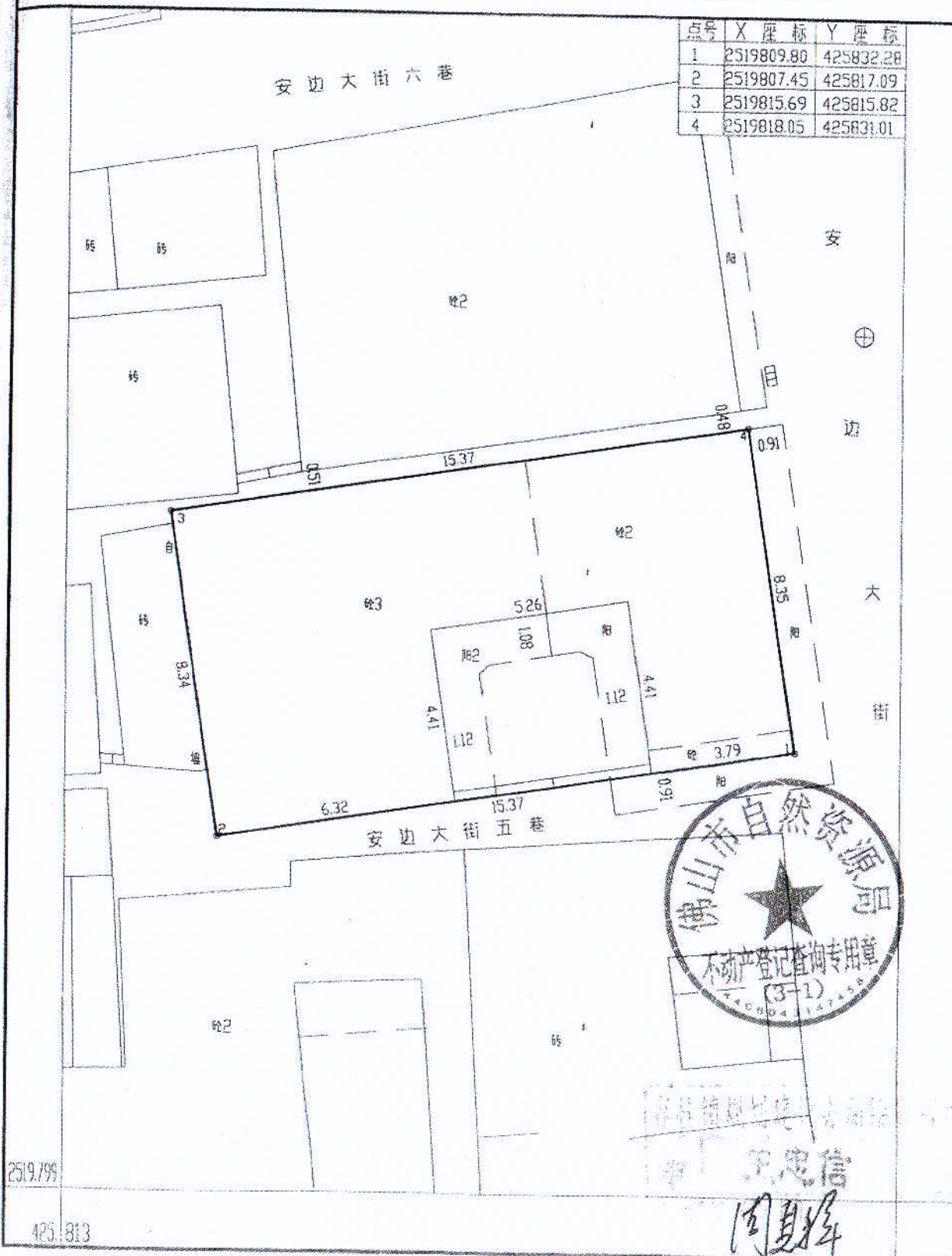
建筑总面积: 289.25平方米

总高度: 12.09米

第二级高度: 8.54米

外地面高度: 0 米

点号	X 座标	Y 座标
1	2519809.80	425832.28
2	2519807.45	425817.09
3	2519815.69	425815.82
4	2519818.05	425831.01



2519799
4251813

查丈员: 章 钦 指界日期: 2001.03.28 1 : 150
绘图员: 梁 栋 绘图日期: 2001.03.21

审核日期
审核员: