

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣怡信[房估]字(2022)第 11023 号

估价项目名称：宜丰县人民法院执行二庭移送的周元生与漆友根、肖雪红买卖合同纠纷一案，需对漆友根、肖雪红共有的位于江西省宜丰县桥西乡城西村东边第二排第 4 栋 4 楼小产权房及车库进行房地产价值评估

估价委托人：宜丰县人民法院

房地产估价机构：江西怡信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：邵 勇 注册号：3520000070

查韶婷 注册号：3620000021

估价报告出具日期：二〇二二年十一月七日

致估价委托人函

宜丰县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于江西省宜丰县桥西乡城西村东边第二排第4栋4楼小产权房及车库进行了估价，价值时点为2022年10月24日，估价对象住宅建筑面积为150.92平方米、车库建筑面积为26.02平方米，本次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。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，选用成本法进行评估，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点2022年10月24日满足全部假设和限制条件下的市场价值为**45.53万元**，人民币大写：**肆拾伍万伍仟叁佰元整**，具体详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

表1

房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	设计用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
漆友根、肖雪红	宜丰县桥西乡城西村东边第二排第4排	混合	住宅	5/5	150.92	2670	40.30
漆友根、肖雪红	宜丰县桥西乡城西村东边第二排第4排	混合	车库	1/5	26.02	2010	5.23
合计	-	-	-	-	176.94	-	45.53

特别提示：

1. 估价对象所占土地为集体建设用地，即农村宅基地。根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”农村村民一户只能申请一处宅基地，农民宅基地使用权由于是村民基于其身份而无偿取得的与集体经济组织成员的资格是联系在一起的。所以，农村房屋宅基地在一定条件下只可以在本村村民之间互相买卖流转，卖给非本村人的属于无效的买卖。故本次估价结果在特定条件下才具有参考价值，否则无任何法律意义。如受让人因不了解相关政策而遭受不必要的损失本估价机构不承担任何责任。

2. 本报告仅限于宜丰县人民法院执行二庭移送的周元生与肖雪红、漆友根买卖合同

纠纷一案使用，不作他用。

3. 本估价报告全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

4. 本报告评估价格不包含司法拍卖费、交易费、税费等相关费用。

江西怡信房地产土地资产评估有限公司

法人代表：邵勇

二〇二二年十一月七日

报 告 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
附件	12
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照复印件	
6、房地产估价机构资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书	

估价师声明

我们郑重声明：

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《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)和《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以委托估价人提供的宜丰县居民建房用地申请表、房产幢平面图复印件为依据，估价师未对相关资料进行审核，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，此次评估估价对象的权属、面积、用途等资料以委托方提供的宜丰县居民建房用地申请表、房产幢平面图复印件为准。

(2) 估价人员不具备对估价对象工程质量、房屋安全、优劣情况进行判断的资格，因此估价师对估价对象物业仅作一般性的查勘。估价师对估价对象的结构、装饰及设施等内在质量、房屋安全、环境污染等可能影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但由于实地查勘仅限于其表面特征，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，不能确定估价对象建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量及其他隐蔽部分是否存在缺陷或安全隐患。因此，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准，且无建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量缺陷或安全隐患。

2、未定事项假设

委托方未能提供估价对象产权证，此次评估设定估价对象土地使用权类型为集体，房地产用途分别为住宅及车库。

3、背离事实假设

估价对象于价值时点被宜丰县人民法院查封，本次评估未考虑估价对象抵押、租赁、查封等对评估价格的影响。

4、不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 估价对象所占土地为集体建设用地，即农村宅基地。根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”农村村民一户只能申请一处宅基地，农民宅基地使用权由于是村民基于其身份而无偿取得的与集体经济组织成员的资格是联系在一起的。所以，农村房屋宅基地在一定条件下只可以在本村村民之间互相买卖流转，卖给非本村人的属于无效的买卖。故本次估价结果在特定条件下才具有参考价值，否则无任何法律意义。如受让人因不了解相关政策而遭受不必要的损失本估价机构不承担任何责任。

(3) 宅基地使用权的转让必须同时具备以下条件（仅供参考）：

- ①转让人拥有二处以上的农村住房；
- ②同一集体经济组织内部成员转让；
- ③受让人没有住房和宅基地，符合宅基地使用权分配条件；
- ④转让行为征得集体组织同意；
- ⑤宅基地使用随房一并转让。

(4) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人、申请执行人、被执行人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(5) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(6) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报

告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7、其他需要说明的事项

(1) 根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象所占土地为集体建设用地，即农村宅基地。本次评估价值为在特定条件下才成立的集体建设用地上房地产价值。

(2) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对房地产估价的影响。

(3) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，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。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：宜丰县人民法院

二、房地产估价机构

名称：江西怡信房地产土地资产评估有限公司

住所：江西省南昌市东湖区青山南路 7-9 号 A 栋 3.4 号

法定代表人：邵勇

资质等级：壹级

资质证书编号：赣建房评字 2 号

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、估价对象概况

估价对象为住宅房地产，估价对象位于江西省宜丰县桥西乡城西村东边第二排第 4 栋，其中住宅建筑面积为 150.92 平方米、车库建筑面积为 26.02 平方米，土地用途为宅基地，土地所有权为集体所有，权利人均为漆友根、肖雪红。

2、土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象位于江西省宜丰县桥西乡城西村东边第二排第 4 栋，所在土地四至为东至城西路、南至桥西中学、西至居民住宅楼、北面至山峰坳路。估价对象土地形状较规则，土地开发程度为红线外“六通”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯）及红线内“六通一平”（指通路、通电、供水、通气、排水、通讯及场地平整）。土地用途为宅基地，土地所有权性质为集体所有，

土地使用权人均为漆友根、肖雪红。

3、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象建筑结构为混合，用途分别为住宅及车库，外墙面为刷涂料，入户门为防盗门。总层数5层，其中住宅位于第5层、建筑面积为150.92平方米，车库位于第1层、建筑面积为26.02平方米，估价对象建筑物新旧程度、维护保养及物业管理良好。

至价值时点，根据委托方提供的资料及评估人员现场调查，估价对象不存在抵押权等他项权利存在。

4、估价对象区位状况

1)、位置状况描述：

- (1) 坐落：江西省宜丰县桥西乡城西村东边第二排第4栋；
- (2) 方位：处于文峰路旁，地理位置良好；
- (3) 朝向：住宅大门朝南；
- (4) 临街状况：周边目前处于已开发状态，住宅为临路；
- (5) 楼层：总层数为地上5层，列入本次估价范围的估价对象住宅位于第5层、车库位于第1层；
- (6) 与重要场所距离：距离桥西乡政府直线距离0.5公里，距离宜丰县汽车总站直线距离4.3公里。

2)、交通状况描述：

- (1) 道路：周边有城西路、山峰坳路、平山路等主次干道。
- (2) 出入可利用交通工具：周边公交车、的士、交通便利度一般。
- (3) 交通管制：无。
- (4) 停车方便程度：住宅内设有停车位、停车便捷度较好。

3)、环境状况描述：

- (1) 自然环境：周边自然环境一般。

(2) 人文环境：周边居住的居民素质、治安状况、人文环境良好。

(3) 景观：区域内绿化、景观较少。

4)、繁华程度描述：

(1) 学校：周边有桥西中心小学、江西宜丰中学等。

(2) 银行：宜丰农商银行、中国邮政储蓄银行等。

(3) 医院：宜丰县人民医院、宜丰县中医院等。

(4) 其他：有乐嘉超市、格美生活超市等配套设施。

五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，估价师于2022年10月24日进行现场查勘，故确定价值时点为2022年10月24日，且该价值时点符合委托方对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于2022年10月24日，在本次估价假设和限制条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最

多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）[2015年4月8日发布，自2015年12月1日起实施]；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）[2013年6月26日发布，2014年2月1日起实施]；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行）；

- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；
- 6、《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12月1日起施行）
- 7、《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2004年11月15日）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号2016年3月2日）；
- 9、国家、地方等有关法律、行政法规；
- 10、宜丰县人民法院出具的《司法技术委托书》（2022）赣0924执委评恢13号；
- 11、宜丰县居民建房用地申请表、房产幢平面图复印件；
- 12、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

(1)比较法：估价对象为住宅及车库房产，土地所有权性质为集体所有，无类似交易案例，故不适宜采用比较法。

(2)收益法：估价对象土地所有权性质为集体所有，所在区域很难选择到相类似房地产出租案例，难以测算估价对象净收益，故难以采用收益法。

(3)成本法：估价对象土地所有权性质为集体所有，此类房地产市场狭小，根据估价对象特点，可采用成本法。

(4)假设开发法：估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，

故不适宜采用假设开发法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取成本法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

2、估价技术路线

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。根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，本次估价按房地分估的路径分别评估委估对象现时的土地价格和建筑物现值，然后取二者之和作为估价对象房地产价格。

十、估价结果

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，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 24 日的市场价值为 **45.53 万元**，人民币大写：**肆拾伍万伍仟叁佰元整**，具体详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

表 2

房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	设计用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
漆友根、肖雪红	宜丰县桥西乡城西村东边第二排第 4 排	混合	住宅	5/5	150.92	2670	40.30
漆友根、肖雪红	宜丰县桥西乡城西村东边第二排第 4 排	混合	车库	1/5	26.02	2010	5.23
合计	-	-	-	-	176.94	-	45.53

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
邵 勇	3520000070		2022 年 11 月 7 日
查韶婷	3620000021		2022 年 11 月 7 日

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 24 日

十三、估价作业日期

2022 年 10 月 24 日至 2022 年 11 月 7 日

附 件

附件一：司法技术委托书复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四：估价对象权属证明复印件

附件五：房地产估价机构营业执照复印件

附件六：房地产估价机构资质证书复印件

附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件

司法技术委托书

**宜丰县人民法院
司法技术委托书**

(2022)赣 0924 执委评 13 号

江西怡信房地产土地资产评估有限公司：

本院执行二庭移送的周元生与肖雪红,漆友根买卖合同纠纷一案,经随机选择确定你单位对本案委托事项进行评估。请指派有鉴定资质的专业技术人员进行评估,作出书面评估结论,并由鉴定人签名盖章、单位盖章。

评估事项、范围、目的：

评估漆友根、肖雪红名下位于宜丰县桥西乡城西村东边第二排第4栋4楼小产权房及车库。

评估期限：自评估机构收到本委托书次日起30个工作日内完成评估并形成评估报告。逾期由评估机构自行承担相应法律责任。

评估报告一式(5)份,请送达至宜丰县人民法院执行二庭。

地 址：宜丰县新昌中大道39号

联系电话：0795-2762925



估价对象位置图



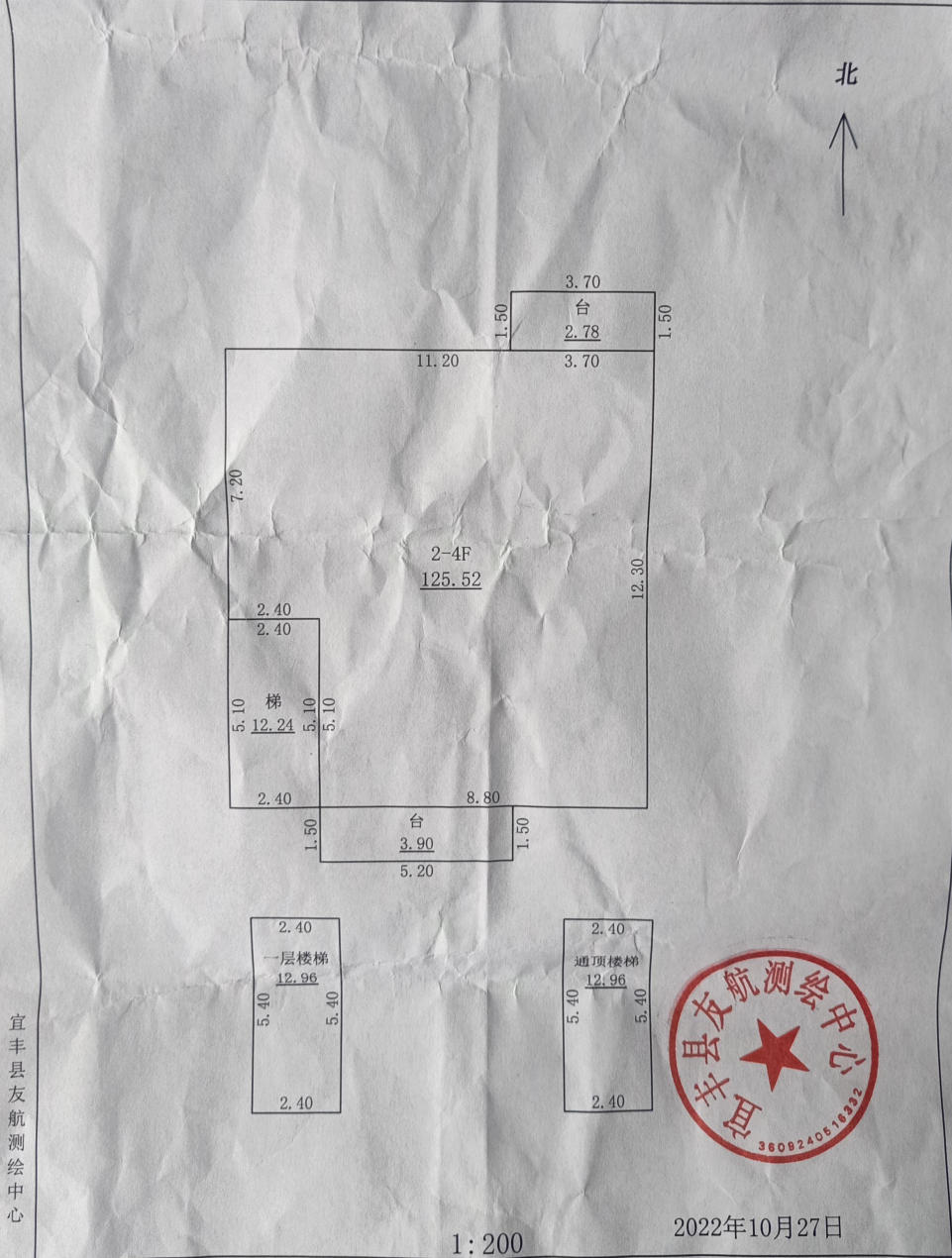
估价对象照片



估价对象权属证明

房产幢平面图

丘号	漆友根 肖雪红	结构	砖混	建成年份	
幢号		所在层	5	建筑面积, m ²	150.92
座落	宜丰县桥西乡城西村东边第二排第4栋				



宜丰县友航测绘中心



1:200

2022年10月27日

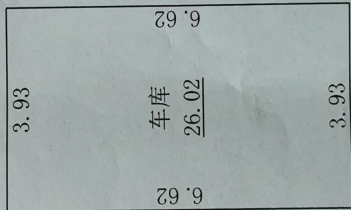
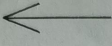
测绘人：刘亚敏

计算人：BmfAdmin

审核人：

房产幢平面图

权利人	漆友根、肖雪红	结构	混合	建成年份	
幢号		层数	1	建筑面积, m ²	26.02
座落	宜丰县桥西乡城西村东边第二排第4栋				



高度：2.25米

2022年10月21日

1:100

宜丰县友航测绘中心

测绘人：刘亚敏

85

村民、居民建房用地申请表

宜丰县新罗城西村 组


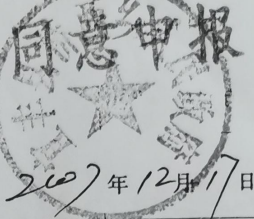
姓名：胡建平

申请时间：2007年9月5日

居民建房用地申请表

名字(200)第 号 填报日期: 2007 年 9 月 5 日

户主姓名	胡建印	全家人口	4 人	是否非农业户	农地户
住 址	桥西 乡(镇) 城西 村(街道) 组				
户口所在地	江西省宜春市桥西乡城西村				
原有宅基地情况	总面积	90 米 ²	其中:正房	70	人平占地
					18 米 ²
申请用地理由	因拆迁, 住房困难.				
地 类	荒山				
用地面积	总面积	132 米 ²	其中:长	12 米, 宽	11 米。
土地补偿	元				
申请用地平面位置图(要在图上标明座落位置名称和用地四至界限)	<div style="text-align: center;"> </div>				

村(居)民 小组 意见	年 月 日	村(居)委会 审 查 意 见	 2007年10月18日
乡土地管理 人员勘查情 况及意见	同意上报审批 空地132㎡建房 签字： 2007年12月27日	乡级人民政 府审查或 批准意见	 同意申报 2007年12月17日
县城建等 有关部门 意见	同意建设 2008年7月24日	县土地 管理部门 审查意见	同意使用荒地 宅基地132㎡ 2008年8月7日
县人民政府 批准意见	同意用地 2008年8月		
宅基地使用 证填发情况	证 号	填发人	填发日期
填 表 说 明	1. 本申报表一式填写四份,填写时应使用钢笔或毛笔,字迹清楚,涂改无效。 2. 表内内容必须实事求是地填写,对改变批准地点或超面积建房者,按违法占地处理。 3. 本表经正式批准后,由县土地管理部门签发宅基地使用证。 4. 申请户从批准之日起,一年内不动工,二年不建成的,该表无效,确实需要者,可重新办理报批手续。		

证照编号: A002054871



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91360100705521148A



扫描二维码或
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年12月11日

营业期限 2000年12月11日至长期

住所 江西省南昌市东湖区青山南路7-9号A栋
3.4号

名称 江西怡信房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邵勇

经营范围 房地产评估、资产评估; 房地产经纪咨询; 房地产投资顾问; 营销策划; 社会稳定风险评估; 工程造价咨询业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

2021年10月22日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

机构名称：江西怡信房地产土地资产评估有限公司

详细地址：江西省南昌市东湖区青山南路7-9号A栋3、4号

统一社会信用代码：91360100705521148A **经济类型：**有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：200.0万元人民币 **法定代表人：**邵勇
(出资数额) **(执行事务合伙人)**

证书编号：赣建房评字2号 **有效期：**至2023年09月08日

备案等级：壹级



证书信息通过支付宝搜索或微信搜索
“江西住建云个人服务平台”小程序
扫描二维码查询

发证机关：



2020年09月26日

江西住建云平台查询网址：<http://jiv.jxnet.gov.cn/>

