

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：清华评[2022]字第 S0021 号

估价项目名称：杨红卫与曹克东民间借贷纠纷一案涉及的位于盱眙县
盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室住宅
房地产市场价格价值评估

估价委托人：盱眙县人民法院

房地产估价机构：江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：陆茂荣 注册号 3220100030

朱加林 注册号 3220200069

估价报告出具日期：二〇二二年八月十八日

估价报告摘要表

估价委托人	盱眙县人民法院	
产权人或所有人	曹克东	
项目名称	杨红卫与曹克东民间借贷纠纷一案涉及的位于盱眙县盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室住宅房地产市场价值评估	
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据	
估价方法	比较法	
价值时点	2022 年 08 月 08 日（现场查勘之日）	
价值类型	市场价值	
估价对象	用途	住宅房地产
	建筑面积	房屋 132.30 m ² /共有宗地面积 658.00 m ²
估价结果	评估总价	大写人民币壹佰万零柒佰元整(¥100.07 万元，其中不可移动装饰装修评估总价为 4.21 万元)
	评估单价	7564.00 元/m ²
注册房地产估价师	陆茂荣	注册号：3220100030
	朱加林	注册号：3220200069

致估价委托人函

盱眙县人民法院：

本公司接受贵院“（2022）苏 0830 法估委字第 00115 号”司法评估委托书的委托，对盱眙县盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室住宅房地产进行市场价值评估。注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据国家的有关法律、法规及国家标准，客观地选择估价方法，在认真分析现有资料的基础上，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象进行了专业分析、测算和判断，并完成了估价报告，现将估价情况函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

1. 名称及范围：曹克东所有的位于盱眙县盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室住宅房地产，本次评估含房屋、不可移动装饰装修及相应分摊的土地使用权，不含家俱家电等动产、债权债务及其他财产或权益；

2. 坐落：盱眙县盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室；

3. 规模：登记建筑面积 132.30 m²，共有宗地面积 658.00 m²；

4. 用途：规划用途为住宅；

5. 权属状况：不动产登记簿记载权利人为江苏帝景置业有限公司，根据法院调查房屋买受人为曹克东，未办理产权过户手续。

三、价值时点：二〇二二年八月八日，为现场查勘之日。

四、价值类型：针对估价对象的业态特点和估价目的，本次评估房地产市场价值，采用公开市场价值标准。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：在价值时点，估价对象的市场价值为：**¥100.07 万元**，大写人民币**壹佰万零柒佰元整**，单价**¥7564.00 元/m²**。其中不可移动装饰装修评估总价为**¥4.21 万元**。

七、特别提示：

1. 本报告的评估结果是估价对象在本次特定估价目的下，且在现状条件不变、用途不变、特定环境不变等前提下基于价值时点的市场价值。

2. 估价委托人在使用本报告时，务请注意本报告中估价结果成立的假设和限制条件，并且评估报告全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容不能成为有效的评估报告。特此函告。

江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：张家彬

二〇二二年八月十八日

目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件	6
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、 估价结果	15
十一、 注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限及有关说明.....	15
附 件	16

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在这次估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本报告是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告假设和限制条件的限制。

3. 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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. 我们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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师陆茂荣、朱加林已于二〇二二年八月八日对本估价报告的估价对象进行实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于外观和使用现状，对被遮盖及难以接触的部分，依据估价委托人提供的资料（书面和口头）进行测算和评估。

6. 注册房地产估价师承诺并保证遵守职业道德、勤勉尽职估价，具备本估价项目房地产评估的专业胜任能力，没有本公司以外人士对本估价报告提供重要的专业帮助。

姓名	注册号
陆茂荣	3220100030
朱加林	3220200069

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般性假设

1. 本次估价所依据的估价对象的权属状况、面积、用途等资料均来源于委托人提供的不动产登记簿信息查询结果复印件，因未见到原件，我们无法对该复印件与原件进行必要的检查与核对，也未向政府登记机关进行核实，本次估价假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提。

2. 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值的重大因素给予了关注，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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能够正常安全使用。

3. 假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，估价对象可在公开市场上自由交易，并能维持持续使用。假定洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

4. 注册房地产估价师实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、区域状况等的一般性查勘，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，本次估价以房屋内在质量符合国家有关标准并足以维持安全的正常使用为前提。

（二）未定事项假设

1. 估价委托人提供资料未记载估价对象的建成年份，本次估价对象建成年份以实际调查为准。

2. 估价委托人提供的不动产登记簿信息查询结果复印件为首次登记信息，原权利人为江苏帝景置业有限公司，法院调查买受人为曹克东，未办理过户手续。

（1）根据“（2022）苏0830法估委字第00115号”司法评估委托书及执行裁定书等资料确定估价对象现房屋所有人为曹克东，面积、用途等相关信息以不动产登记簿首次登记信息查询结果为依据，设定无异议；

（2）估价委托人未提供估价对象是否存在他项权利及查封等情况，考虑到本次估价目的，在房地产司法拍卖中，原有的担保物权因拍卖而消失，查封等限制权因拍

卖而解除，本次评估未考虑他项权利及查封情况对其价值的影响，设定无权利限制，评估其市场价值。

（三）背离事实假设

1. 本次评估未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

2. 至价值时点，估价对象房地产已出租，租赁期限从2018年5月2日至2027年5月2日。根据估价委托人要求，本次评估未考虑房地产已出租对其价值的影响，设定无权利限制，评估其市场价值。

（四）不相一致假设

1、不动产登记簿记载房屋坐落为“盱眙县盱城街道山水大道帝景国际22号楼二单元202室”，现场查勘估价对象门牌号为“帝景国际22号楼一单元205室”，根据法院谈话笔录系门牌贴错，本报告中估价对象坐落统一按照不动产登记簿进行表述。

2、估价委托人提供的房屋租赁合同中房屋面积为131.69 m²，与不动产登记簿信息查询结果登记面积132.30 m²不一致，本次评估估价对象面积以不动产登记簿信息查询结果登记面积为依据。

（五）依据不足假设

本报告不存在依据不足事项，故无依据不足事项假设。

二、估价报告使用限制

1. 本报告评估价值仅为盱眙县人民法院案件执行确定财产处置价格提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本报告的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 本报告所依据的有关资料系由委托人提供，并对其真实性负责。因委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

4. 本报告设定的价值时点为二〇二二年八月八日，为现场查勘之日。

5. 本报告的评估结果为房地产市场价值，评估结论未考虑短期内强制变现对市场价值的影响，亦未考虑变现时产生的相关税费。

6. 本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。

7. 本报告必须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字、盖章后方可使用；本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致可能发生的损失，房地产估价机构不承担责任。

8. 未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9. 本报告一式伍份，估价委托人肆份，估价方壹份，复印无效。

10. 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，使用除中文以外其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和撰写本报告的房地产估价师认可。

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

估价委托人：盱眙县人民法院

地址：盱眙县二环路 18 号

二、房地产估价机构

机构名称：江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司

办公地址：淮安经济技术开发区小康城 8 区 18 号

法定代表人：张家彬

社会统一信用代码：913208007439377793Y

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）淮安 00014

电话：0517-83658155

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. 估价对象财产范围

本次评估范围为曹克东所属位于盱眙县盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室住宅房地产，证载建筑面积 132.30 m²。财产范围含房屋、不可移动装饰装修及相应分摊的土地使用权价值，不含家俱家电等动产、债权债务及其他财产或权益；

2. 估价对象基本状况

(1) 名称：盱眙县盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室住宅房地产。

(2) 坐落：估价对象位于盱眙县金源北路与山水大道交叉口东北侧；坐落于盱眙县盱城街道山水大道帝景国际 22 号楼二单元 202 室。

(3) 规模：证载建筑面积 132.30 m²/共有宗地面积 658.00 m²。

(4) 用途：住宅。

(5) 权属状况：估价对象所有权人为曹克东。估价委托人提供的首次登记的《不动产登记簿信息查询结果》复印件记载如下：

不动产登记状况表

不动产权证书号	苏(2018)盱眙县不动产权第0023726号	权利人	江苏帝景置业有限公司
坐落	盱眙县盱城街道山水大道帝景国际22号楼 二单元202室	共有情况	单独所有
不动产单元号	320830100104GB00298F00010006	登记类型	首次登记
面积	房屋建筑面积132.30 m ² /宗地面积658.00 m ²	用途	住宅
土地使用期限	国有建设用地使用权2079年08月16日止		

(6) 他项权利设立情况：根据本次估价目的，未考虑其对评估价值的影响。

(7) 查封等形式限制情况：根据本次估价目的，未考虑其对评估价值的影响。

3. 土地基本状况

(1) 四至范围：小区东至一纵路、西至金源北路、南至山水大道、北至学府路。

(2) 面积、形状：共有宗地面积658.00 m²，估价对象所在项目的土地近似矩形，形状较规则。

(3) 地形、地势、地质条件：冲积平原地形，地势平坦，地质条件较好，地基承载力能满足正常建设需要。

(4) 开发程度：土地实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整“一平”的利用水平，本次评估设定开发程度为红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

(5) 土地使用期限：土地为出让用地，终止日期至2079年08月16日。

(6) 利用现状、规划条件：待估宗地利用现状为城镇住宅用地，宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整“一平”的利用水平；所在区域城市规划以住宅用地为主，待估宗地符合城市规划。

(7) 土地规划用途：城镇住宅用地。

(8) 周围环境和景观：周边环境、景观较优。

(9) 外部配套设施：

①基础设施：估价对象周边通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气等基础配套设施完备度高。

②公共服务设施：估价对象周边有江苏省盱眙中学、中央公园、盱眙县人民医院、

盱眙汽车客运站、海通世纪广场、世纪华联、银行、便利店等公共服务设施，配套较齐全。

4. 建筑物基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设备设施：具备供水、排水、供电、照明、通讯、通气等设施。

(3) 装饰装修：估价对象水、电、气等配套设施齐全，房屋现状为简单装修。所在建筑物外墙贴面砖，入户防盗门、室内木质套装门，铝合金门、塑钢窗，不锈钢防盗窗、吸顶灯；卧室及客厅地面铺设地砖、墙面及天棚为乳胶漆；卫生间地面铺设地砖、瓷砖墙面、PVC 吊顶、座便器、一体式洗漱台；厨房地面铺设地砖、墙面及天棚为乳胶漆。

(4) 新旧程度：现场调查房屋约建成于 2012 年，成新度较高。

(5) 空间布局：现状户型为三室二厅一厨二卫，空间布局较合理。

(6) 楼层：建筑物总层数为 18 层，估价对象所在层数为第 2 层。

(7) 层高：层高 2.8 米。

(8) 用途：住宅房地产。

(9) 租赁或占用情况：出租。

(10) 维护、保养和使用状况：估价对象建筑物承重构件能够满足承重，非承重构件满足正常使用，地基基础有承载力，无明显沉降，内外墙无脱落、起壳现象，整体维护、保养状况较好，装饰装修维护、保养状况较好。

五、价值时点

二〇二二年八月八日，为现场查勘之日。

六、价值类型

1. 本报告的市场价值是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则，确定其在价值时点的公开市场上最可能形成或成立的公开市场价值。

2. 币种为人民币。

3. 价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、设施设备及不可移动装修价值，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，公共配套设施完备。

七、估价依据

（一）相关的法律、法规、部门规章：

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令[2020]第45号）
2. 《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第46号）
5. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）
6. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）
8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）
9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释（2016）18号）
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. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）
12. 江苏省高级人民法院关于印发《关于进一步提高网络司法拍卖规范化水平的指导意见》的通知（苏高法〔2019〕27号）

（二）相关估价标准：

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

（三）估价委托人提供的有关资料：

1. 司法评估委托书
2. 不动产登记簿信息查询结果复印件
3. 其他资料

（四）估价机构和估价人员掌握的其他相关资料：

1. 盱眙县总体规划
2. 估价机构市场信息库
3. 估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

八、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。本次评估估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及利害关系人没有利害关系，估价过程中未偏袒估价利害关系人中的任何一方，完全凭自己的专业知识、实践经验和职业道德，实事求是、公平公正的估价。

（二）合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。本次评估不但依据有关法律、行政法规、司法解释、部门规章及地方规章、政策，还依据了估价对象的权属情况等相关资料，估价结果是在依法判定的估价对象状况下做出的专业意见和结论。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。由于房地产价格变动具有对应的时间和空间，而导致房地产价格波动的影响因素较具复杂性，估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，估价人员在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时待估房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（四）替代原则

替代原则要求评估价值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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。这种相似的房地产之间价格互相牵掣的结果，使得它们的价格相互接近。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。在现实的房地产利用中，每个房地产共同共有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。本次评估根据估价对象现实的区位条件，确定估价对象符合其现实用途为其最佳用途，能体现其最高价值。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价人员深入细致地分析了本估价项目的特点和实际状况，研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘、市场调查的基础上我们认为：

1. 理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的住宅用途房地产，符合城市规划要求，已达到最高最佳利用，短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不宜选用假设开发法估价。

2. 理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为正在使用的成套住宅用途房地产，根据其业态特点和价值类型，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，重置成本也难以准确合理地反映其市场价值，故不宜选用成本法估价；估价对象为住宅用途房地产，周边同类用房虽然租赁实例较多，生活配套也较完善，但根据调查，估价对象所在区域租金水平较低，租售比严重失调，租赁价格难以客观合理地体现该区域房地产价值，故不宜采用收益法估价；

3. 适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，故适用比较法对估价对象进行估价。

基于以上分析，本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，进行交易情况修正，市场状况、房地产状况调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数

十、估价结果

估价对象在价值时点二〇二二年八月八日的市场价值为：**¥100.07 万元**，大写人民币**壹佰万零柒佰元整**，单价**¥7564.00 元/m²**。其中不可移动装饰装修评估总价为**¥4.21 万元**。

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陆茂荣	3220100030		2022 年 08 月 18 日
朱加林	3220200069		2022 年 08 月 18 日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月八日进场，并于当日完成工作。

十三、估价作业期

二〇二二年八月八日至八月十八日。

十四、估价报告使用期限及有关说明

1. 本报告使用期限为壹年，自估价报告出具日期起计算，超出期限使用的，应进行调整或重新评估；
2. 注册房地产估价师建议报告使用人对本报告通篇阅读，尤其注意本报告假设和限制条件中注册房地产估价师的说明；
3. 估价委托人及相关当事人在使用本报告中如发现本报告内的文字或参数因校对、复核或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正；否则，报告误差部分无效；
4. 本报告解释权属于本公司，未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的公司及个人提供；凡因委托人使用不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任；
5. 本报告一式陆份，估价委托人伍份，受托方留存壹份用于存档，复印使用无效。

附 件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象相关照片
4. 估价对象权属证明文件复印件
5. 现场实地查勘记录复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构资质证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件