

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：常地房(2022)（估）字第 1107 号

估价项目名称：耿至强、陈祥美位于大诚苑 17 幢甲单元 1301  
室涉案房地产市场价格价值评估

估价委托方：海南省海口市中级人民法院

房地产估价机构：江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

注册房地产估价师：孔静娟（注册号：3220100060）

李 维（注册号：3220130138）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 8 日

## 致估价委托人函

海南省海口市中级人民法院：

接受贵方委托，本公司选派注册房地产估价师孔静娟（注册号 3220100060）、李维（注册号 3220130138），根据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的估价目的对委估房地产进行了评估。

本次估价对象为大诚苑 17 幢甲单元 1301 室的房屋所有权及分摊国有建设用地使用权，权利人为耿至强、陈祥美，房屋所有权号为“00808219、00808219-1”，房屋建筑面积为 134.37 平方米，估价对象位于第 13 层，所在建筑总层数为 22 层，钢混结构，土地使用权证号为“常国用（2015）第 34146 号”，土地面积为 6.5 平方米，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权期限 2070-08-02。

估价师依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条和《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》第一条之规定及《房地产估价规范》，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，通过对委托方提供的材料进行分析及对周边房地产的市场情况的调查，采用比较法，以 2022 年 9 月 16 日为价值时点，测算出委估房地产在满足本次估价全部假设和限制条件下的估价结果为：

**评估单价：16574 元/平方米**

**评估总价：2227048 元**

**大写金额：人民币贰佰贰拾贰万柒仟零肆拾捌元整。**

**备注：本次评估总价包含分摊土地价值及固定装修价值。**

详见评估结果一览表。（详见下页）

### 房地产价格评估结果一览表

项目名称	权利人	房屋所有权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)	备注
大诚苑 17幢甲单元 1301 室	耿至强、陈祥美	00808219、00808219-1	134.37	16574	2227048	包含分摊土地价值及固定装修价值

特别提示：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。

本估价报告使用期限至 2023 年 10 月 7 日止。请仔细阅读本报告并完整使用本报告，另请特别关注本估价报告中的价值内涵及估价假设和限制条件等内容。

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月八日

## 目 录

估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	9
一、估价委托方 .....	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、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
十四、估价报告使用期限 .....	16
附 件 .....	17
1、海南省海口市中级人民法院委托书-（2021）琼01执3303号 .....	17
3、《不动产登记簿查询结果》复印件 .....	17
4、估价对象位置图 .....	17
5、估价对象内外部状况图片 .....	17
6、注册房地产估价师注册证书复印件 .....	17
7、估价机构资质与工商营业执照复印件 .....	17

## 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明:

- 一、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 六、没有本公司以外的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、我们承诺未经估价委托人同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。
- 八、本估价报告由江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司负责解释。
- 九、本估价报告必须由两名以上（含两名）注册房地产估价师签字后方有效。
- 十、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
孔静娟	3220100060		2022年10月8日
李 维	3220130138		2022年10月8日

## 估价假设和限制条件

### 一、本估价报告使用的假设条件

#### (一) 一般假设

1、委托方提供了委估房地产的《不动产登记簿查询结果》复印件等资料，估价师已对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了常规检查，未发现异常情况。本报告以委托方提供的房地产权属证明等资料真实、合法、完整、有效为假设前提，以估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，产权人拥有估价对象合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。

2、本次评估对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、检测的情况下假定其安全。

3、本次估价是以估价对象能够按规划住宅用途持续使用为假设前提。

4、交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

5、本次估价设定估价对象开发程度为宗地外“六通”即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气，宗地内“六通一平”即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整。估价结果中已包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及满足委估标的正常运行的所有相关辅助配套设施。

6、在价值时点 2022 年 9 月 16 日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

7、任何有关本估价报告中的估价对象房地产的运作方式、程序符合国

家、地方的有关法律、法规。

8、本次评估所涉及估价对象的资料均是由委托方所提供，估价师已对委托方所提供的资料进行了常规检查，未发现异常情况，本次评估假设委托方提供的资料属实。如因为资料不属实而影响房地产的价值，受托估价方对此不承担任何责任。

9、本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及物业费、水电气费及相关费用。

#### （二）未定事项假设

本估价项目中的房屋用途、房屋建筑面积等均有明确登记，经查验与事实相符，故本报告未进行未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

1、根据委托方提供的资料及现场勘查，在本次价值时点估价对象已设定抵押权、已被人民法院查封，根据本次评估目的及委托方要求，本次评估时假设估价对象为完全产权房地产，未考虑已设定的抵押权及查封因素对委估房地产价值的影响。

2、本次评估现场勘查日期为 2022 年 10 月 8 日，本次评估设定估价对象在价值时点的房地产状况与现场勘查日期一致。

3、除前款外，本估价项目中不存在因估价目的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点状况不一致的情形，故本报告未进行其他背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

本估价项目中不存在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况，故报告未进行其它不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对



象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。在本次估价中，依据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》，房屋建成年份为 2006 年。

2、除前款外，本次估价无其他依据不足假设。

## 二、本估价报告使用的限制条件

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2022 年 9 月 16 日，在设定的开发程度、用途和使用年限及正常市场条件下的房地产市场价值。

2、本评估价格仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、估价人员未对房屋建筑面积和土地面积进行专业测量。受托估价方对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的，受托估价方没有接受进行结构测试和检验设施的委托要求，由于估价对象建筑结构质量的原因而影响房产的价值，受托估价方对此不承担任何责任。因此，本报告不应被视为对估价对象的实有数量、结构质量及其权属状况提供了保证，也不应被视为对估价对象的可实现价格提供了保证。

4、本次评估价值类型为市场价值，未考虑未来房地产市场的变化风险和短期强制处分等因素对预期实现价值的影响。

5、本估价报告专为委托方所使用，并仅适用于本估价报告所列明之目的。委托估价方超出本估价报告限定的使用条件使用本估价报告，受托估价方不负任何法律责任或经济责任。本估价报告的全部或部分内容未经受托方同意，均不得转载于任何文件、公告及声明中。

6、本次评估价格是在现行市场条件、现行利用状况下，在价值时点所评估确定的价格。估价对象状况和房地产市场状况发生变化对房地产价格会产生影响。在估价对象权益、实物及区位因素不受意外损害（即估价对象建筑物、装修及其设备、设施、区位因素、权益状况保持价值时点时的



基本状态)、正常维护使用,且房地产市场没有大的波动的情况下,预计在估价报告应用有效期内,估价对象市场价格将保持基本稳定。若估价对象状况和房地产市场状况发生变化,估价对象价格应重新评估或作适当调整。

7、估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算,根据本次估价目的和预计估价对象变化程度确定为壹年。

## 估价结果报告

### 一、估价委托方

委托方：海南省海口市中级人民法院

地 址：海南省海口市正义路 8 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

机构地址：常州市新北区府翰苑 3 号楼 5 楼

机构房地产评估资质等级：壹级

资质证号：苏建房估备（壹）常州 00023

有效期限：2016 年 8 月 25 日至 2025 年 10 月 9 日

法定代表人：舒友林

联系电话：0519-86870781

### 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

本次估价对象为位于大诚苑 17 幢甲单元 1301 室的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权，房屋建筑面积 134.37 平方米，分摊土地使用权面积 6.5 平方米。

#### 1、估价对象实物状况

##### 1.1 估价对象土地实物状况

估价对象土地为大诚苑 17 幢甲单元 1301 室的分摊国有建设用地使用权，分摊土地使用权面积 6.5 平方米，估价对象所在小区四至为东至天目山路，西至晋陵北路，南至龙锦路，北至天誉花园，估价对象所在宗地形

状较规则，开发程度达到宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整，宗地内土地平整程度一般，地质一般，地势一般。

## 1.2 估价对象房屋实物状况

估价对象大诚苑 17 幢甲单元 1301 室的权利人为耿至强、陈祥美，共有情况为共同共有，实际用途为住宅，房屋建筑面积 134.37 平方米，房屋结构为钢混，建于 2006 年。估价对象所在建筑总层数 22 层，待估对象处于第 13 层，估价对象为中间户，户型为两室两厅一厨一卫（两室朝南），估价对象平面布局合理，内部设施及水、电齐全，维修保养状况较优，未出现不均匀沉降现象，承重墙与非承重墙无裂缝，楼层层高一般。

估价对象为简装房，客厅墙面为涂料，地面为地砖地面，石膏板吊顶（部分脱落），组合柜；卧室地面为木地板地面，石膏吊顶（部分脱落），衣柜；卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，座便器，组合浴柜含镜子，吊顶，浴室移门；阳台地面为地砖，墙面部分为墙砖，吊顶，不锈钢防盗窗，塑钢纱窗；厨房间地面为地砖，墙面为墙砖，吊顶，组合厨柜，水池；防盗门。（参见报告附图，以实物为准）

综合评价：估价对象所在建筑物外观新颖，保养一般，九成新，日常由物业公司进行维护，无重大损伤，水电设施齐全，能较好的满足日常生活需要。

## 2、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》，权利人耿至强、陈祥美已取得位于大诚苑 17 幢甲单元 1301 室的国有建设用地使用权及房屋所有权，房屋所有权证号为“00808219、00808219-1”，土地使用权证号为“常国用（2015）第 34146 号”。房屋建筑面积为 134.37 平方

米，估价对象所在建筑总层数为 22 层，估价对象位于第 13 层，建筑结构为钢混，用途为城镇住宅用地，土地面积为 6.5 平方米，估价对象权利性质为出让，土地使用权期限 2070-08-02，不动产单元号为 320411002013GB01876F29440072。

### 3、他项权利状况及查封情况

根据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》复印件，大诚苑 17 幢甲单元 1301 室抵押权信息及限制权利信息情况如下：

抵押权信息	不动产权证明号	抵押权人	抵押期限	担保范围	被担保主债权金额/最高债权额（万元）	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定
	00355103	中国邮政储蓄银行股份有限公司	2015/07/15 至 2022/07/15		50	
限制权利信息	查封机构及文号		查封期限			
	海南省海口市中级人民法院 2021 琼 01 执 3303 号		2022/07/19 至 2025/07/18			

不动产他项权利状况以不动产登记机构的登记簿为准。根据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》复印件及现场勘查，在价值时点估价对象已设定抵押权、已被人民法院查封，根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑已设定的抵押权及查封等情况对房地产价格的影响。

## 五、价值时点

根据本次估价目的，本次评估确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日 2022 年 9 月 16 日。

## 六、价值类型

本次评估价值为房地产市场价值，该评估价值中已包含土地使用权价值。

市场价值是指估价对象在进行适当营销后，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。

市场价值过去称为公开市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：

- 1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；
- 2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情；
- 3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；
- 4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的；
- 5、公平交易，买卖双方都是出于自己的利益的需要进行估价对象交易的，没有特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

### 1、此次估价遵循的行为原则

独立、客观、公正原则。该原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上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。

### 2、此次估价遵循的技术原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

遵循替代原则，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应在合理范围内。

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

1、《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）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（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)。

3、《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)。

4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1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通过;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正;根据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《中国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正,由中华人民共和国主席令第24号发布,自公布之日起施行)。

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,1991年4月9日中华人民共和国主席令第四十四号公布,自公布之日起施行;2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》;2012年8月31日,全国人大常委会十一届第二十八次会议表决通过了全国人大常委会关于修改民事诉讼法的决定,自2013年1月1日起施行)。

7、《不动产登记暂行条例》(2014年11月12日第656号《中华人民



共和国国务院令》，2015年3月1日起施行）。

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，2012年1月1日起施行）。

9、《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

10、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）。

11、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、和《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

12、建设部《房屋完损等级评定标准》。

13、常州市工程造价管理处主办的《常州工程造价信息》。

14、常州市房管局文件《关于新建住宅小区公建配套设施权属界定与管理的有关规定》。

15、江苏省人民政府、常州市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

16、《不动产登记簿查询结果》复印件。

17、委托方提供的相关资料。

18、估价人员实地查勘、调查、收集的相关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，目前通行的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。对于估价方法的选择一般应按照《房地产估价规范》，根据估价对象所在地的房地产市场状况，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。



本次估价报告中的估价对象为大诚苑 17 幢甲单元 1301 室，估价对象现状用途为住宅，估价对象所在区域的同类房地产有较多交易，应选择比较法；考虑到当前住宅房屋租赁市场中的实际成交的租金未能体现最高最佳利用原则，估价结果较难反映其客观市场价值，不适用收益法；考虑到该类似房地产的土地成本和开发商利润等较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，因此不适用成本法；估价对象不具有开发或再开发潜力，不选用假设开发法。考虑到目前房地产市场情况并结合本次估价目的，我们决定采用比较法来确定房地产价值。

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，建立比较基础后将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

经修正和调整后的可比实例价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

确定房地产评估价值：估价师对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

## 十、估价结果

实施上述估价程序和方法后，经过测算最终确定本次估价对象大诚苑 17 幢甲单元 1301 室的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权，房屋建筑面积为 134.37 平方米，分摊土地使用权面积 6.5 平方米，在价值时点 2022 年 9 月 16 日，在满足本次估价全部假设和限制条件下的估价结果为：

**评估单价：16574 元/平方米**

**评估总价：2227048 元**

**大写金额：人民币贰佰贰拾贰万柒仟零肆拾捌元整。**

**备注：本次评估总价包含分摊土地价值及固定装修价值。**

详见评估结果一览表。

### 房地产价格评估结果一览表

项目名称	权利人	房屋所有权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)	备注
大诚苑 17幢甲单元 1301室	耿至强、陈祥美	00808219、00808219-1	134.37	16574	2227048	包含分摊土地价值及固定装修价值

#### 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
孔静娟	3220100060		2022年10月8日
李维	3220130138		2022年10月8日

#### 十二、实地查勘期

2022年9月16日-2022年9月16日

#### 十三、估价作业期

2022年9月16日~2022年10月8日

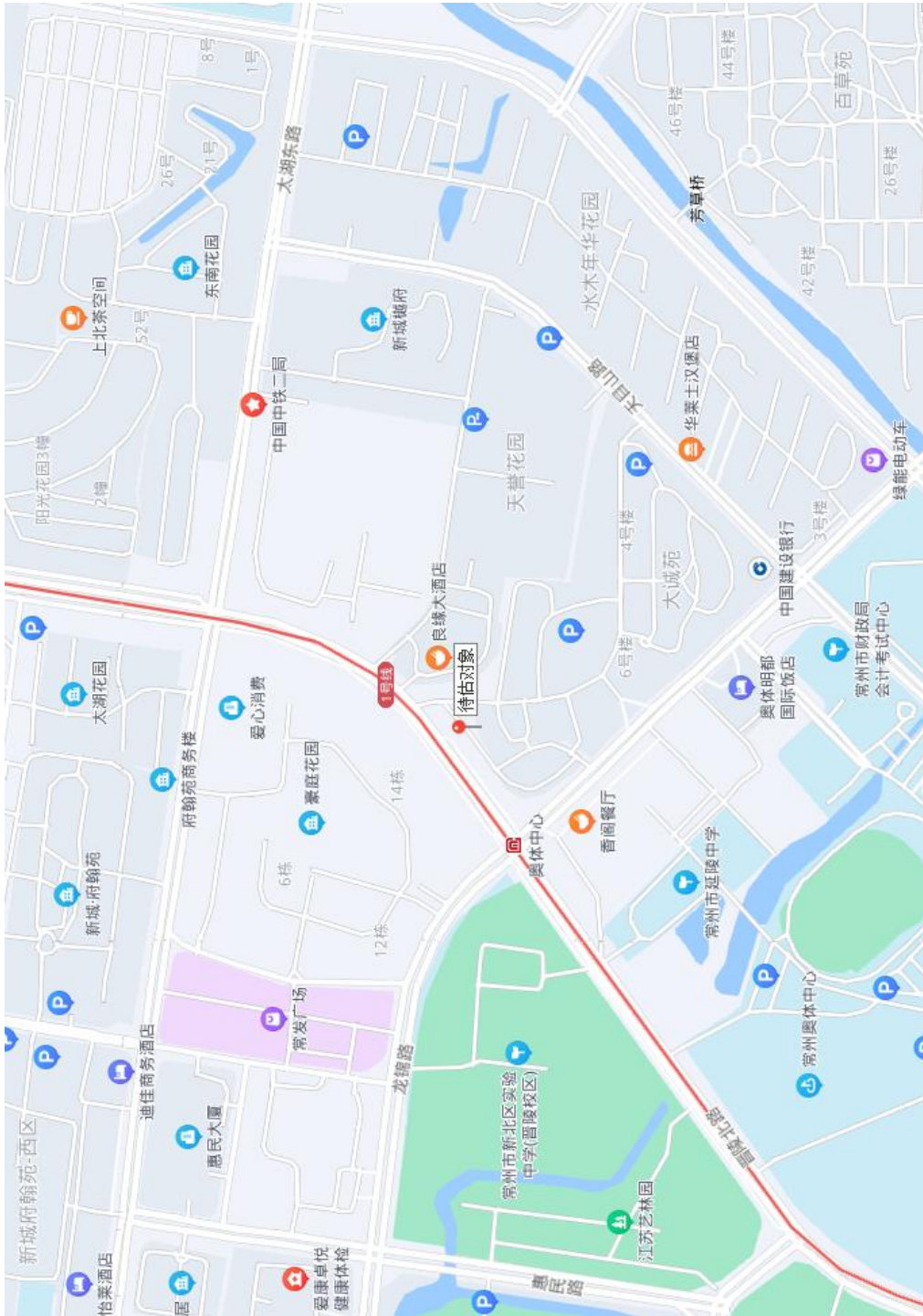
#### 十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限自 2022 年 10 月 8 日起壹年内有效。超过壹年，本估价报告自动失去效力。在有效期内发生与房地产价格相关的政策、市场等方面的重大变动调整，均需重新估价。

## 附 件

- 1、海南省海口市中级人民法院委托书-（2021）琼01执3303号
- 3、《不动产登记簿查询结果》复印件
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象内外部状况图片
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件
- 7、估价机构资质与工商营业执照复印件

# 估价对象位置图





# 估价对象图片资料

