



房地产估价报告

估价报告编号：博泰估字第【2022】S010号

估价项目名称：李连东坐落于三河市燕郊开发区规划路西侧、密涿支
线南侧首尔园·甜城一期A1区二期B31号楼
B31-2-1005的房地产市场价格评估

估价委托人：庆安县人民法院

房地产估价机构：河北博泰土地房产资产评估有限公司

注册房地产估价师：范双双（1320480076）、杨文静（1320040026）

估价报告出具日期：2022年8月29日





目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	8
1、估价委托人	8
2、房地产估价机构	8
3、估价目的	8
4、估价对象	8
5、价值时点	12
6、价值类型	12
7、估价原则	12
8、估价依据	15
9、估价方法	17
10、估价结果	19
11、注册房地产估价师	20
12、实地查勘期	20
13、估价作业期	20
四、附件	
1、《庆安县人民法院委托书》复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象现状照片及所在区域照片	
4、估价对象《实地查勘登记表（司法）》复印件	
5、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
6、估价对象《不动产权证书》复印件	
7、估价对象《商品房买卖合同》复印件	
8、房地产估价机构营业执照、资质备案证书复印件	
9、注册房地产估价师资格证书复印件	



估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司已派房地产估价师范双双、杨文静于2022年7月16日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于对其外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、如发现本估价报告或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，我们承诺会在第一时间进行更正并重新出具相关报告。如因明知为失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

9、房地产报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对



象可实现价格，评估结论不应当认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、未邀请专家对本报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

范双双 (1320140040)

杨文静 (1320040026)

签字：范双双

签字：杨文静



估价假设和限制条件

(一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上进行自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》《不动产权证书》《商品房买卖合同》等相关证明材料，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况，假定所获取的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、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。
- 4、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，假定估价对象能正常安全使用。
- 5、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，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 6、《庆安县人民法院委托书》【（2020）黑 1224 执 540 号】未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现存在租赁权、用益物权及占有使用情况，评估时假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
- 7、《庆安县人民法院委托书》【（2020）黑 1224 执 540 号】未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金。根据我公司估价师向首尔甜城物业人员咨询获悉，估价对象不欠缴物业费、供暖费等及其滞纳金，其他费用如燃气费、电费为随买随用，欠缴即停用。评估时假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。



（二）未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据《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）第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，并在评估报告‘估价假设和限制条件’的‘背离事实假设’中予以说明。”

根据三河市自然资源和规划局于2022年07月26日出具的《不动产登记资料查询结果证明》【编号：冀（三河市 2022）0726000031】载明：4、不动产查封登记：查封机关：中共黑龙江省纪律检查委员会；查封类型：查封；查封文号：黑纪监封扣决（2018）19号；查封起始时间：2018年07月23日；查封结束时间：2021年07月22日；登记时间：2018年07月23日。查封机关：黑龙江省庆安县人民法院；查封类型：轮候查封；查封文号：（2020）黑1224执540号；查封起始时间：-；查封结束时间：-；登记时间：2020年11月25日。《不动产登记资料查询结果证明》中未明确具体查封日期，经与估价委托人沟通确认，价值时点估价对象处于查封状态，查封结束时间为2023年11月24日。

综上，估价对象于价值时点存在查封情况，本次评估参照《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）第十三条规定设定，即本次评估设定估价对象不受查封限制，且无抵押、担保等他项权利限制。

（四）不相一致假设

根据《不动产权证书》权利其他状况记载竣工时间为2014年01月01日，根据《不动产权证书》中的附图《房屋分户图》记载估价对象所在楼栋建成年份为2015年，故存在不相一致。通过估价师调查，估价对象所在楼栋建成于2015年，经审慎分析，确定估价对象所在楼栋建成于2015年。



（五）依据不足假设

估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

（六）特殊情况说明

1、关于价值类型的确定

根据《庆安县人民法院委托书》“我院在执行与马明河追缴违法所得一案中，需确定下列财产的处置参考价。依据《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估。”未对估价基本事项中的价值类型进行确定。根据《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）第十一条：“涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值。根据评估委托书等人民法院的书面要求，评估符合评估目的要求的其他特定价格或者价值的，应当在评估报告中明确其定义或者内涵”，经房地产估价师与估价委托人沟通确定：本次评估价值类型为市场价值。

2、关于估价对象交易税费负担方式的确定

根据《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）：“第十二条：涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。人民法院书面明确评估对象交易税费负担方式的，根据人民法院书面意见进行评估，并在评估报告中说明具体的交易税费负担方式。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，应当恰当选择以下情形之一，明确评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，并在评估报告中予以说明。

（一）按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

（二）全部由买受人负担；

（三）全部从财产处置价款中扣除；

（四）按照以往同类涉执房地产处置惯例负担；



(五) 按照当地同类财产交易习惯负担;

(六) 其他交易税费负担方式。”

经房地产估价师与估价委托人沟通确认,本次估价对象交易税费负担方式为“全部由买受人负担”。

3、关于评估结果的说明

根据《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)中第十六条:“涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的,评估结果不应当扣除上述费用,否则评估结果应当扣除预估的上述费用,并在评估报告中予以说明”,经房地产估价师与估价委托人确认,本次评估结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

4、关于估价作业期的说明

我公司于2022年7月16日接到庆安县人民法院于2022年6月6日出具的《庆安县人民法院委托书》[(2020)黑1224执540号],并于当日对估价对象进行了现场踏勘。委托书中明确需对坐落于河北省三河市燕郊开发区首尔园·甜城一期A1区二期B31号楼B31-2-1005室房地产进行评估,并约定“请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告”。2022年7月27日起陆续收到《不动产登记资料查询结果证明》《不动产权证书》《商品房买卖合同》。因疫情原因和估价委托人要求,导致无法如期完成。基于此我公司向庆安县人民法院提出延期申请,并获得批准。综上,估价报告出具日期2022年8月29日属于在要求期限内完成。

(七) 估价报告使用限制

1、估价对象为三河市燕郊开发区规划路西侧、密涿支线南侧首尔园·甜城一期A1区二期B31号楼B31-2-1005的住宅用房,为庆安县人民法院(2020)黑1224执540号案件涉执财产。此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，若用于其他用途，本报告的估价结果和结论不具有参考价值。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在设定利用状况下的房地产市场价格，包括分摊占用的国有出让建设用地使用权价值和与房屋有关的结构、安装工程价值，不包括室内可移动的装修改造、家具电器等物品价值。

4、本估价报告未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。凡因报告使用人不当使用估价报告而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5、若改变估价目的、价值时点、估价假设前提及使用条件，估价结果亦会发生变化，需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，估价中未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

7、本估价报告一式肆份，估价委托人叁份，本机构存档壹份。

8、本估价报告由河北博泰土地房地产资产评估有限公司负责解释。

9、本报告必须经过估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托人

庆安县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河北博泰土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：杨金元

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（廊）27号

办公地址：廊坊开发区荣盛发展大厦1幢1单元1431室

廊坊市广阳道8号博泰评估楼

联系电话：0316-2390108

三、估价目的

根据《庆安县人民法院委托书》【（2020）黑1224执540号】，庆安县人民法院马明河追缴违法所得一案中，需对李连东位于三河市燕郊开发区规划路西侧、密涿支线南侧首尔园·甜城一期A1区二期B31号楼B31-2-1005一处房地产进行评估，特委托河北博泰土地房地产资产评估有限公司对该处房地产市场价格进行评估，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、估价对象范围及基本情况

估价对象为李连东所有的位于三河市燕郊开发区规划路西侧、密涿支线南侧首尔园·甜城一期A1区二期B31号楼B31-2-1005的房地产，房屋建筑面积为82.82平方米，证载用途为住宅。



2、土地基本状况

根据《不动产权证书》《商品房买卖合同》《不动产登记资料查询结果证明》并经房地产估价师实地查勘，评估时以所在项目土地实物状况和权益状况为准，具体如下：

(1) 土地实物状况

a. 名称及坐落：李连东，三河市燕郊开发区规划路西侧、密涿支线南侧首尔园·甜城一期 A1 区二期 B31 号楼 B31-2-1005；

b. 四至：估价对象所属首尔园·甜城一期项目用地东至天佑爱上岛、南至化工大街、西至东方广场、北至 MOBO 国际中心、京秦高速；

c. 所属宗地面积：65141 平方米；

d. 用途：城镇住宅用地；

e. 形状：不规则；

f. 地形：地处燕山余脉前的平原地带，地形地貌分三个区域，即东北部低山丘陵区、中部平原区、南部洼地，平原区地势自西北向东南倾斜；

g. 地势：估价对象所在地块地势平坦，与周边地块基本持相同高度；

h. 地质：无不良工程地质因素；

i. 土壤：土壤质地良好；

j. 开发程度：估价对象所属首尔园·甜城一期开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），已建有多幢住宅楼，空地处进行绿化。

(2) 土地权益状况

a. 土地所有权状况：国家所有；

b. 土地使用权状况：土地使用权取得方式为出让，土地使用年限为 2012 年 10 月 18 日至 2082 年 10 月 17 日止，至价值时点土地剩余使用年限为 60.25 年；



c. 他项权利设立情况: 根据三河市自然资源和规划局于 2022 年 07 月 26 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》【编号: 冀(三河市 2022)0726000031】第 5 项载明: 无不动产抵押登记;

d. 土地使用管制: 城镇住宅用地;

e. 其他特殊情况: 根据三河市自然资源和规划局于 2022 年 07 月 26 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》【编号: 冀(三河市 2022)0726000031】

4、不动产查封登记: 查封机关: 中共黑龙江省纪律检查委员会; 查封类型: 查封; 查封文号: 黑纪监封扣决(2018)19 号; 查封起始时间: 2018 年 07 月 23 日; 查封结束时间: 2021 年 07 月 22 日; 登记时间: 2018 年 07 月 23 日。查封机关: 黑龙江省庆安县人民法院; 查封类型: 轮候查封; 查封文号: (2020)黑 1224 执 540 号; 查封起始时间: -; 查封结束时间: -; 登记时间: 2020 年 11 月 25 日。《不动产登记资料查询结果证明》中未明确具体查封日期, 经与估价委托人沟通确认, 价值时点估价对象处于查封状态, 查封结束时间为 2023 年 11 月 24 日。价值时点估价对象处于查封状态, 本次评估参照《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)第十三条规定设定, 即估价设定估价对象不受查封限制。

3、建筑物基本状况

根据《不动产权证书》《不动产登记资料查询结果证明》《商品房买卖合同》并经房地产估价师实地查勘, 具体如下:

(1) 建筑物实物状况

a. 名称及坐落: 李连东, 三河市燕郊开发区规划路西侧、密涿支线南侧首尔园·甜城一期 A1 区二期 B31 号楼 B31-2-1005;

b. 规模: 建筑面积为 82.82 平方米;

c. 房屋用途: 住宅;

d. 层数: 总层数为 33 层, 所在层数为 10 层;

e. 建筑结构: 钢筋混凝土结构;



f. 建成年代：2015 年；

g. 设备设施：供水、排水、供电、供暖、供气设施的完善程度较高，小区智能化程度较高，通信、网路等线路完备程度较高，所在楼层共 4 户，配备 2 部电梯、2 个步行楼梯，设施设备完善；

h. 装饰装修：估价对象室内达到中档装修水平。具体装修如下：地面铺木地板；内墙面刷环保乳胶漆；顶棚刷环保乳胶漆，贴石膏线。厨房及卫生间：地面防滑铺地砖；内墙贴瓷砖制定；顶棚为 PVC 吊顶。室内为普通木门。外墙窗为断桥铝窗。外墙三层以下（局部四层）为干挂石材，以上刷涂料。室内上下水、电、暖、燃气、通讯等配套设施齐全；



i. 层高：2.9 米；

j. 空间布局：二室一厅一厨一卫；

k. 建筑功能：通风、采光等较好；

l. 使用及维护状况：价值时点处于使用状态。经估价师实地查勘，估价对象主体结构、室内配套安装工程及附属工程建设质量良好，维护保养状况较好，价值时点给水、排水、供电、暖、燃气、通讯等设施均能正常使用；

m. 外观：新颖，与周围物业协调；

n. 新旧程度：根据建成年代、结合所处楼栋外观，判定为完好房，九二成新。

(2) 建筑物权益状况

a. 房屋所有权状况：房屋所有权人为李连东；

b. 他项权利设立状况：根据三河市自然资源和规划局于 2022 年 07 月 26 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》【编号：冀（三河市 2022）0726000031】第 5 项载明：无不动产抵押登记；

c. 租赁或占用情况：无；



d. 拖欠税费情况: 无;

e. 其他特殊情况: 根据三河市自然资源和规划局于 2022 年 07 月 26 日出具的《不动产登记资料查询结果证明》【编号: 冀(三河市 2022)0726000031】

4、不动产查封登记: 查封机关: 中共黑龙江省纪律检查委员会; 查封类型: 查封; 查封文号: 黑纪监封扣决(2018)19号; 查封起始时间: 2018年07月23日; 查封结束时间: 2021年07月22日; 登记时间: 2018年07月23日。查封机关: 黑龙江省庆安县人民法院; 查封类型: 轮候查封; 查封文号: (2020)黑1224执540号; 查封起始时间: -; 查封结束时间: -; 登记时间: 2020年11月25日。《不动产登记资料查询结果证明》中未明确具体查封日期, 经与估价委托人沟通确认, 价值时点估价对象处于查封状态, 查封结束时间为 2023 年 11 月 24 日。价值时点估价对象处于查封状态, 本次评估参照《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)第十三条规定设定, 即估价设定估价对象不受查封限制。

五、价值时点

2022 年 7 月 16 日(实地查勘之日)

六、价值类型

1、价值类型: 价值类型为市场价值。

2、价值定义内涵: 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

根据本次估价目的和估价对象的具体情况, 估价师进行估价时遵循的估价原则如下:

1、独立、客观、公正原则



独立、客观、公正原则要求站在独立的立场上，实事求是、公平正直地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的原则。

从实际出发，认真进行调查研究和实地勘察，按照有关法规和技术规程，站在中立的立场上，分析资料的有效性、真实性，采用科学的估价方法、标准和程序，实事求是、公平正直的进行客观评估，保证估价结果对各方估价利害关系人都是公平合理的。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格原则。

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即符合城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格的要求。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，所以在评估一处房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。实地查勘时房地产估价师与法官沟通确定，此次评估价值时点为实地查勘之日（2022年7月16日），故确定本次评估价值时点为2022年7月16日。

4、替代原则

替代原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则



最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，并应符合下列规定：

(1)当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不相同，应先根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其依法享有的开发利用权利，确定估价对象的最高最佳利用状况；

(2)当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择，并应在估价报告中说明：

- ①维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状前提进行估价；
- ②更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
- ③改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；
- ④改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；
- ⑤重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；
- ⑥上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

最高最佳利用原则的一种具体表现，是以使估价对象的获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，评估价格应是在合法利用方式下，各种可能的利用方式中，能获得最大收益的利用方式的估价结果。本次评估根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象符合其规划用途并为其最佳用途。



八、估价依据

1、有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过第三次修订,重新公布,2020年1月1日起实施)

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过第三次修订,重新公布,2020年1月1日起实施)

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布,根据2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订,2021年9月1日起施行)

(5) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)

(6) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据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《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)

(7) 《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 根据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《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第一次修正 根据2012年8月31日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第二次修正 根据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《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正)

(8) 《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日,司法部令第132号)



(9) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释〔2019〕19号)

(10) 《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〔2011〕21号)

(11) 《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)

2、有关估价标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(3) 《关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43号)

(4) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)

(5) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号)

(6) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)

(7) 《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)

3、估价委托人提供的资料

(1) 2021年7月14日收到庆安县人民法院出具的《庆安县人民法院执行裁定书》【(2020)黑1224执540号】电子版

(2) 2021年7月16日收到庆安县人民法院出具的《庆安县人民法院委托书》【(2020)黑1224执540号】原件

(3) 2021年7月16日收到庆安县人民法院出具的《庆安县人民法院执行裁定书》【(2020)黑1224执540号】复印件

(4) 2022年7月27日收到估价对象《不动产登记资料查询结果证明》电子版



(5) 2022年7月29日收到估价对象《不动产权证书》复印件

(6) 2022年7月29日收到估价对象《商品房买卖合同》复印件

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜索的估价所需资料

(1) 实地查勘和核实的资料及照片

(2) 廊坊市及三河市近年来有关的房地产市场情况信息

九、估价方法

1、估价方法选择

房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，根据《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

(1) 估价方法适用性分析

房地产价值评估常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。对于住宅房地产市场价值评估，比较法、收益法是理论上适用的估价方法，其中比较法是依据了较多的比较实例，考虑了比较房地产可持续实现的价值；收益法是以预期原理为理论基础，能够体现资产的长期持续性。所以上述两种方法理论上均适用。成本法是通过进行成本累加，能够体现资产的安全性和评估的保守性，一般适用于评估可独立开发的整体房地产价值，而估价对象为住宅楼中的一套，故理论上不适用；假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法，适用于在建工程，估价对象为已建成房地产，应以目前使用状况为前提，故理论上不适用。

(2) 不采用收益法的理由

收益法适用的估价对象是收益性房地产，估价对象为住宅用房，符合收益法适用的估价对象。估价对象类似物业虽然有出租案例，但是考虑到当前租售比太大，物业持有者或是自用或是交易，出租收益仅能贴补资金的融资成本和物业使用费用，因此不选择使用收益法进行评估。





(3) 采用比较法的理由

估价对象为住宅用房，估价对象所在区域市场发达，市场交易比较活跃，同类数量较多、近期有较多交易且具有一定可比性的房地产，符合比较法应用条件及适用范围。估价师通过网络信息电话问询、中介走访、实地调查等方式搜集相关信息，近一年与估价对象同一供需圈范围内正常交易实例较多，获取的可比实例来源真实可靠，具有可替代性，根据《房地产估价规范》有关规定和本次估价目的，结合估价师的经验，本报告采用比较法进行评估。

(4) 估价方法的定义

比较法：选取一定数量的可比实例，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。

2、估价方法定义

比较法：选取一定数量的可比实例，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。

3、测算过程

(1) 测算步骤

①比较法测算估价对象比较价格；②确定最终估价结果。

(2) 比较法测算步骤及基本公式

测算步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价格。

基本公式：估价对象比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区域状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

范双双	1320140040		
-----	------------	--	--

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 范双双
注册号: 1320140040

2022.8.29

杨文静	1320040026		
-----	------------	--	--

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 杨文静
注册号: 1320040026

2022.8.29

十二、实地查勘期

2022年7月16日

十三、估价作业期

二〇二二年七月十四日至八月二十九日

实地查勘登记表（司法）

坐落：河北省三河市燕郊开发区首尔园·甜城一期A1区二期B31号楼B31-2-1005室

勘查时间：2022年7月16日

估价目的	为估价委托人确定涉执财产处置参考价提供市场价值参考依据		
估价对象范围	首尔园·甜城一期A1区二期B31号楼B31-2-1005室房地产		
价值时点	2022年7月16日		
估价对象	区位状况	位置	燕顺路东侧、京秦高速南侧(星河园)
		交通	304路、305路、309路、882路 首都机场大巴燕郊线可公交车 交通便捷
		外部配套设施	东方广场、弘阳广场、剑桥国际小学 燕达实验学校、三河第二实验中学、 河北燕达医院医联体等，完善
		周围环境	幸福公园、燕郊滨河森林公园西面、社区 内有绿化景观，环境优。
		朝向	南北
		楼层	10/33

实物状况	建筑物	建筑规模	82.82 m ²
		建筑结构	钢混
		设施设备	齐全
		装饰装修	木地板, 乳胶漆, 电视背景墙, 乳胶漆, 石膏线, 铝塑板 PVC
		层高	2.8m 2.8m
		空间布局	2-1-1
		建成时间	2015年
		使用及维护状况	良好
		新旧程度	较新
		土地	所在小区四至
	面积		共有宗地面积 65141 m ²
	用途		住宅
	形状		规则
	地势		平坦
	开发程度		七通一平

权益状况	土地所有权人	国有
	土地使用权人	李连东
	土地使用权状况	出让 城镇住宅用地 2012年10月18日至2082年10月17日
	房屋所有权人	李连东
	规划条件	住宅
	共有情况	单独所有
	用益物权设立情况	无
	担保物权设立情况	无
	租赁或占用情况	无
	拖欠税费情况	无
	查封等形式限制权利情况	有
	权属清晰情况	清晰

其他	经查明创美物业. 物业费交至 2023 2024年10月26日. 水费, 电费不欠
----	---

申请执行人:

被执行人:

张峰(成)

2022.7.16

法官:

杨润田

2022年7月16日

估价人员:

杨文静

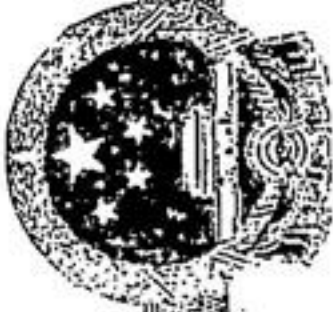
2022.7.16

范双双

2022.7.16

见证人:

其他当事人:



营业执照

统一社会信用代码

911310017524342152



扫描二维码登录“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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 河北博泰土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨金元

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2003年07月24日

营业期限 2003年07月24日至 2033年07月23日

住所 廊坊开发区祥云道荣盛发展大厦1幢1单元1431室

经营范围 地价评估服务; 房地产价格评估; 资产评估; 不动产测绘; 工程测量; 地理信息研究研发; 土地开发整理项目规划设计; 土地规划与利用咨询; 土地复垦; 土地调查服务; 不动产登记代理; 地质灾害危险性评估; 工程造价咨询; 工程项目管理咨询; 房地产经纪服务; 房地产信息咨询服务; 市场调研; 会议及展览服务; 计算机软件的技术研发及销售; 可行性研究报告编制。(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

2019年12月23日

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。

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

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北博泰土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：杨金元
(执行事务合伙人)

住所：廊坊开发区祥云道荣盛发展大厦1幢1单元1431室

邮政编码：065001

联系电话：0316-2390108

统一社会信用代码：911310017524342152

组织形式：有限责任公司

注册资本：500万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(廊)27号

有效期限：2023年5月12日



企业最新信息
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅
2020年5月13日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00252167



姓名 / Full name

范双双

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131002198701202887

注册号 / Registration No.

1320180076

执业机构 / Employer

河北博泰土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人姓名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real-Estate Appraiser to proceed real-estate appraisal practices and to sign on real-estate appraisal reports.



发证机关

No. 00204227

姓名 / Full name

杨文静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132825197704082029

注册号 / Registration No.

1320040026

执业机构 / Employer

河北博泰土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人 / Bearer

Signature

