

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沧州华汇房地产开发有限公司所有位于  
北环路南侧 中央大街西侧华汇·易居  
城的 60 套成套住宅房地产市场价格评  
估（青县）

估价委托人：青县人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

李 娜（注册号：1320040003）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 31 日

估价报告编号：冀哲房估[2022]字第 HF22033 号

估价结果一览表

序号	幢号	单元	房号	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	5	1	1-103	1	100.74	5394	54.34
2	5	2	2-1101	11	111.51	5187	57.84
3	5	2	2-1201	12	111.51	5187	57.84
4	5	2	2-1401	14	111.51	5135	57.26
5	5	2	2-1503	15	114.53	5135	58.81
6	5	2	2-203	2	114.53	5083	58.22
7	5	2	2-401	4	111.51	5161	57.55
8	7	1	1-101	1	95.66	5394	51.60
9	7	1	1-201	2	112.95	5083	57.41
10	7	1	1-202	2	91.13	5083	46.32
11	7	1	1-301	3	112.95	5083	57.41
12	7	1	1-302	3	91.13	5083	46.32
13	7	1	1-401	4	112.95	5161	58.29
14	7	1	1-501	5	112.95	5161	58.29
15	7	1	1-502	5	91.13	5161	47.03
16	7	1	1-602	6	91.13	5187	47.27
17	7	1	1-701	7	112.95	5187	58.59
18	7	1	1-702	7	91.13	5187	47.27
19	7	1	1-801	8	112.95	5187	58.59
20	7	1	1-802	8	91.13	5187	47.27
21	7	1	1-901	9	112.95	5187	58.59
22	7	1	1-902	9	91.13	5187	47.27
23	7	1	1-1001	10	112.95	5187	58.59
24	7	1	1-1101	11	112.95	5187	58.59
25	7	1	1-1102	11	91.13	5187	47.27
26	7	1	1-1201	12	112.95	5187	58.59
27	7	1	1-1202	12	91.13	5187	47.27
28	7	1	1-1301	13	112.95	5135	58.00
29	7	1	1-1302	13	91.13	5135	46.80
30	7	1	1-1401	14	112.95	5135	58.00
31	7	1	1-1402	14	91.13	5135	46.80
32	7	1	1-1501	15	112.95	5135	58.00
33	7	1	1-1502	15	91.13	5135	46.80
34	7	1	1-1601	16	112.95	5135	58.00
35	7	1	1-1602	16	91.13	5135	46.80
36	7	1	1-1701	17	112.95	5135	58.00
37	7	1	1-1702	17	91.13	5135	46.80

38	7	1	1-1801	18	95.56	5031	48.08
39	7	1	1-1802	18	75.63	5031	38.05
40	7	2	2-101	1	91.13	5394	49.16
41	7	2	2-102	1	95.66	5394	51.60
42	7	2	2-202	2	112.95	5083	57.41
43	7	2	2-301	3	91.13	5083	46.32
44	7	2	2-302	3	112.95	5083	57.41
45	7	2	2-402	4	112.95	5161	58.29
46	7	2	2-502	5	112.95	5161	58.29
47	7	2	2-702	7	112.95	5187	58.59
48	7	2	2-802	8	112.95	5187	58.59
49	7	2	2-902	9	112.95	5187	58.59
50	7	2	2-1002	10	112.95	5187	58.59
51	7	2	2-1302	13	112.95	5135	58.00
52	7	2	2-1401	14	91.13	5135	46.80
53	7	2	2-1402	14	112.95	5135	58.00
54	7	2	2-1501	15	91.13	5135	46.80
55	7	2	2-1502	15	112.95	5135	58.00
56	7	2	2-1602	16	112.95	5135	58.00
57	7	2	2-1702	17	112.95	5135	58.00
58	7	2	2-1801	18	75.63	5031	38.05
59	7	2	2-1802	18	95.56	5031	48.08
60	8	2	2-1403	14	100.44	5135	51.58
合计					6212.92		3203.97

河北哲人房地产评估行有限责任公司(盖章)

2022年03月31日



# 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6-8
(一) 一般假设	
(二) 未定事项假设	
(三) 背离事实假设	
(四) 不相一致假设	
(五) 依据不足假设	
(六) 估价报告使用的限制	
(七) 需要特殊说明的其它事项	
三、估价结果报告.....	9-17
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 实地查勘期	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 注册房地产估价师	
四、房地产估价技术报告 (估价机构存档)	
五、附件.....	18
(一) 青县人民法院司法鉴定委托书	
(二) 估价对象权属证明资料复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

## 一、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、本估价报告中的分析、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。

3、注册房地产估价师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，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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李娜已于2022年03月04日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、估价报告书附件为报告的重要组成部分。本报告必须整体使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2022.3.21
徐小静	1320140015	徐小静	2022.3.31

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。估价对象权属清楚，房地产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》及《房屋分层平面图》等权属资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

3、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，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价委托人带领估价人员现场查勘的房地产与《青县人民法院司法鉴定委托书》中列示房地产为同一房地产，具有唯一性。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、假定估价对象在完成实地勘查之日的状况与在价值时点的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

7、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

### (二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

### (四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可

证》及《房屋分层平面图》复印件，本次估价假定上述权属资料复印件与原件相符，真实、完整、合法、有效。

#### **(六) 估价报告使用的限制**

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。
- 3、估价结果含分摊的国有土地使用权价格，不含建筑物室内可移动物品及其他债权债务。
- 4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。
- 5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2022年03月31日）算起。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 6、本估价报告之结果为评估范围内估价对象的市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。
- 7、本次估价未考虑政治、军事突变、国家宏观经济、政策发生重大调整以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。
- 8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

#### **(七) 需要特殊说明的其它事项**

- 1、评估报告的评估价格结论包含估价对象权利人在交易中应缴纳的各项税费，拍卖成交后交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即办理产权登记过程中需缴纳的税、费、金等，依照相关法律、行政法规的规定承担主体的，由相应主体承担。标的物可能存在的水、

电、气、物业费等欠缴费用均由买受人承担。未明确缴费义务的费用由买受人承担。

2、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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、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。

4、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、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。

7、当事人、利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向青县人民法院提出。

8、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

9、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

10、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

11、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：青县人民法院

#### (二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号  
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

#### (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、估价对象范围

估价对象房屋为高层带电梯成套住宅，钢筋混凝土结构，据估价委托人提供的《青县人民法院司法鉴定委托书》及《房屋分层平面图》显示，估价对象共 60 套成套住宅，建筑面积共计 6212.92 平方米。估价对象包含分摊的国有土地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

##### 2、估价对象区位状况

估价对象位于北环路南侧 中央大街西侧华汇·易居城，其所在小区北临北环东路，东临中央大街，交通便利。估价对象所在小区易居城处于青县城区东北方向，距青县人民政府约 8 公里，小区南侧及西侧均为农地，附近区域内分布有污水处理厂、沧州图泰机柜有限公司、河北德泰自动化包装设备有限公司等工业企业，区域内基础设施较完善，公共服务设施完善度较差，商服繁华度较差，地理位置相对县城较偏远。

### 3、估价对象权益状况

据委托人提供的相关资料，本次评估估价对象房屋所有权人为沧州华汇房地产开发有限公司；估价对象为坐落于北环路南侧 中央大街西侧华汇·易居城的 60 套成套住宅，建筑面积共计 6212.92 平方米；规划用途为住宅。至价值时点，估价对象五证齐全，尚未办理房屋所有权登记。估价对象权属状况详见下表：

估价对象权属状况一览表

国有土地使用证	土地证号	青国用(2015)第187号
	土地使用权人	沧州华汇房地产开发有限公司
	座落	北环路南侧 中央大街西侧
	使用权类型	出让
	地类(用途)	住宅
	使用权面积	22464.90 m <sup>2</sup>
	终止日期	2086年5月26日止
	四至	东至中央大街；南至空地；西至沧州华汇房地产开发有限公司；北至北环路。
	登记日期	2015年9月30日
国有土地使用证	土地证号	青国用(2015)第188号
	土地使用权人	沧州华汇房地产开发有限公司
	座落	北环路南侧 中央大街西侧
	使用权类型	出让
	地类(用途)	住宅
	使用权面积	18489.10 m <sup>2</sup>
	终止日期	2085年5月26日止
	四至	东至沧州华汇房地产开发有限公司；南至空地；西至空地；北至北环路。
	登记日期	2015年9月30日
建设用地规划许可证	编号	地字第130922201506018号
	用地单位	沧州华汇房地产开发有限公司
	用地项目名称	住宅小区
	用地位置	北环路南侧，中央大街西侧
	用地性质	居住用地
	用地面积	40954 平方米
	建设规模	——
	发证时间	2015年8月20日
建设工程规划许可证	编号	建字第130922201600399号
	建设单位(个人)	沧州华汇房地产开发有限公司
	建设项目名称	华汇易居城一期工程(1#2#3#住宅、11#商业)

	建设位置	北环路南侧、中央大街西侧
	建设规模	叁万伍仟零壹拾柒点玖玖平米
	发证时间	2016年08月01日
建设工程规划许可证	编 号	建字第 130922201600411 号
	建设单位(个人)	沧州华汇房地产开发有限公司
	建设项目名称	华汇·易居城二期(4#-8#住宅、9#商业、10#商业、车库)
	建设位置	北环路南侧、中央大街西侧
	建设规模	伍万捌仟伍佰捌拾捌点零叁平米
	发证日期	2016年11月15日
建筑工程施工许可证	编 号	130922201703020201
	建设单位	沧州华汇房地产开发有限公司
	工程名称	华汇易居城 5#-8#楼及地下车库
	建设地址	北环东路与中央大街交口
	建设规模	46788.57 平米
	合同价格	6412.62 万元
	勘察单位	河北山水岩土工程有限公司
	设计单位	沧州市建筑设计研究院有限公司
	施工单位	河北省青县诚信建筑安装工程有限公司
	监理单位	河北华盛工程项目管理有限公司
	合同工期	2017.03.15—2018.12.31
	发证日期	2017年03月02日
商品房预售许可证	编 号	(青住建)房预售证[2017]第 036 号
	售房单位	沧州华汇房地产开发有限公司
	项目名称	华汇·易居城 5 号楼
	房屋坐落地点	青县北环路南侧、中央大街西侧
	房屋用途性质	住宅
	预售对象	社会
	预售总建筑面积	住宅 10324.73 平方米, 共住宅 108 套
	发证日期	2017年7月26日
商品房预售许可证	编 号	(青住建)房预售证[2017]第 018 号
	售房单位	沧州华汇房地产开发有限公司
	项目名称	华汇·易居城 8#楼
	房屋坐落地点	青县北环路南侧、中央大街西侧
	房屋用途性质	住宅
	预售对象	社会
	预售总建筑面积	住宅 10397.66 平方米, 共住宅 108 套
	发证日期	2017年5月12日
	编 号	(青住建)房预售证[2017]第 037 号
	售房单位	沧州华汇房地产开发有限公司

商品房预售许可证	项目名称	华汇·易居城7号楼
	房屋坐落地点	青县北环路南侧、中央大街西侧
	房屋用途性质	住宅
	预售对象	社会
	预售总建筑面积	住宅 7245.82 平方米，共住宅 72 套
	发证日期	2017 年 7 月 16 日

至价值时点，估价对象已被青县人民法院查封。

#### 4、估价对象实体状况

本次估价对象由委托方现场指认。

本次评估估价对象房屋所有权人均为沧州华汇房地产开发有限公司，房屋坐落于北环路南侧 中央大街西侧华汇·易居城。

本次估价对象共 60 套成套住宅，分别处于华汇·易居城 5 号楼、7 号楼及 8 号楼内，均为南北朝向，建筑面积共计 6212.92 平方米。该三栋住宅楼总层数均为 19 层（地下 1 层，地上 18 层），钢筋混凝土结构，建成于 2020 年底。每栋住宅楼均设两个单元，7 号楼及 8 号楼各单元均设两部电梯及一部步行楼梯，7 号楼每单元设一部电梯及一部步行楼梯。步行楼梯均为水泥踏步，不锈钢扶手，公共走廊及电梯厅均为瓷砖地面，内墙罩白。三栋住宅楼中 5 号楼及 8 号楼平面布局均为两梯三户，7 号楼平面布局为一梯两户。

据现场勘查，估价对象入户门为防盗门，中空玻璃、断桥铝合金外窗，供、排水管道已入户，供电线路接至户内，天然气管道已入户，地暖系统已装好，室内均未装修，为毛坯房。估价对象具体状况见下表：

估价对象状况一览表

序号	幢号	单元	房号	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	5	1	1-103	1	100.74	毛坯房，带小院。
2	5	2	2-1101	11	111.51	毛坯房。
3	5	2	2-1201	12	111.51	毛坯房。
4	5	2	2-1401	14	111.51	毛坯房。
5	5	2	2-1503	15	114.53	毛坯房。
6	5	2	2-203	2	114.53	毛坯房。
7	5	2	2-401	4	111.51	毛坯房。
8	7	1	1-101	1	95.66	毛坯房，带小院。
9	7	1	1-201	2	112.95	毛坯房。

10	7	1	1-202	2	91.13	毛坯房。
11	7	1	1-301	3	112.95	毛坯房。
12	7	1	1-302	3	91.13	毛坯房，厨房墙壁有渗水痕迹。
13	7	1	1-401	4	112.95	毛坯房。
14	7	1	1-501	5	112.95	毛坯房。
15	7	1	1-502	5	91.13	毛坯房，厨房墙壁有渗水痕迹。
16	7	1	1-602	6	91.13	毛坯房，厨房墙壁有渗水痕迹。
17	7	1	1-701	7	112.95	毛坯房。
18	7	1	1-702	7	91.13	毛坯房。
19	7	1	1-801	8	112.95	毛坯房。
20	7	1	1-802	8	91.13	毛坯房。
21	7	1	1-901	9	112.95	毛坯房。
22	7	1	1-902	9	91.13	毛坯房。
23	7	1	1-1001	10	112.95	毛坯房。
24	7	1	1-1101	11	112.95	毛坯房。
25	7	1	1-1102	11	91.13	毛坯房。
26	7	1	1-1201	12	112.95	毛坯房。
27	7	1	1-1202	12	91.13	毛坯房。
28	7	1	1-1301	13	112.95	毛坯房。
29	7	1	1-1302	13	91.13	毛坯房。
30	7	1	1-1401	14	112.95	毛坯房。
31	7	1	1-1402	14	91.13	毛坯房。
32	7	1	1-1501	15	112.95	毛坯房。
33	7	1	1-1502	15	91.13	毛坯房。
34	7	1	1-1601	16	112.95	毛坯房。
35	7	1	1-1602	16	91.13	毛坯房。
36	7	1	1-1701	17	112.95	毛坯房。
37	7	1	1-1702	17	91.13	毛坯房。
38	7	1	1-1801	18	95.56	毛坯房，主卧室窗户未安装，置于阳台，窗玻璃破损。
39	7	1	1-1802	18	75.63	毛坯房。
40	7	2	2-101	1	91.13	毛坯房，带小院。
41	7	2	2-102	1	95.66	毛坯房，带小院。
42	7	2	2-202	2	112.95	毛坯房。
43	7	2	2-301	3	91.13	毛坯房。
44	7	2	2-302	3	112.95	毛坯房。
45	7	2	2-402	4	112.95	毛坯房。
46	7	2	2-502	5	112.95	毛坯房。
47	7	2	2-702	7	112.95	毛坯房。

48	7	2	2-802	8	112.95	毛坯房。
49	7	2	2-902	9	112.95	毛坯房。
50	7	2	2-1002	10	112.95	毛坯房。
51	7	2	2-1302	13	112.95	毛坯房。
52	7	2	2-1401	14	91.13	毛坯房。
53	7	2	2-1402	14	112.95	毛坯房。
54	7	2	2-1501	15	91.13	毛坯房。
55	7	2	2-1502	15	112.95	毛坯房。
56	7	2	2-1602	16	112.95	毛坯房。
57	7	2	2-1702	17	112.95	毛坯房。
58	7	2	2-1801	18	75.63	毛坯房。
59	7	2	2-1802	18	95.56	毛坯房。
60	8	2	2-1403	14	100.44	毛坯房。
<b>合计</b>					<b>6212.92</b>	

至价值时点，估价对象处于闲置状态，维护保养状况较好。

**(五) 价值时点：**本次估价的价值时点为 2022 年 03 月 04 日（估价委托人约定日期）。

**(六) 价值类型：**本次评估的估价对象价格为房地产在价值时点 2022 年 03 月 04 日的市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价对象市场价格为在其公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的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它性。

### **(七) 估价原则**

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

#### **1、独立、客观、公正原则**

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

#### **2、合法原则**

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

#### **3、最高最佳利用原则**

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况

下的价值或价格。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。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定估价对象保持现状用途为最高最佳利用，并以此为前提进行估价。

#### 4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

#### 5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### (八) 估价依据

#### 1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，2019年8月26日第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号，2019年8月26日第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（通过中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）

(5) 《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

(6) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）

(7) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013）

(8) 《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10月1日起施行，2015年4月24日修正）；

(9) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日起施行）；

(10) 《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，自2005年1月1日实施）；

(11) 《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,自2007年9月1日起施行);

(12)《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,自2009年11月20日起施行);

(13)《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,自2018年9月1日起施行);

(14)《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(2009年9月1日起施行);

(15)《河北省司法鉴定管理条例》(2015年7月24日修正);

(16)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(自2021年9月1日起施行)。

## 2、估价委托人提供的资料

(1)估价对象产权证明资料复印件;

(2)委托人提供的其他资料;

(3)青县人民法院司法鉴定委托书。

## 3、估价方搜集的有关资料

(1)现场勘察资料及照片;

(2)房地产市场情况。

## (九)估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况,宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求,估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上,对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析,由于本次估价对象共60套单元住宅,位于同一个小区内的三栋住宅楼内,位置相近,户型相同或相似,适宜采用标准价调整法进行评估。在评估过程中,对标准房价格的测算,由于在同一供求圈内类似房地产成交实例较多,且交易实例可参照性较强,适宜采用比较法进行测算。

标准价调整法,是对估价范围内所有被估价房地产进行分组,使同一组内的房地产具有相似性,再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格,然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数,将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。

比较法是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。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价格取整为人民币 3203.97 万元，大写：人民币叁仟贰佰零叁万玖仟柒佰元整。

#### (十一) 实地查勘期

2022 年 03 月 04 日

#### (十二) 估价作业日期

2022 年 03 月 04 日至 2022 年 03 月 31 日

#### (十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2022 年 03 月 31 日至 2022 年 03 月 30 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

#### (十四) 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
李娜	1320040003	李娜	2022.3.31
徐小静	1320140015	徐小静	2022.3.31

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2022 年 03 月 31 日

冀哲房估[2022]字第 HF22033 号



## 涉执房地产处置司法评估报告

河北哲人房地产评估行有限责任公司  
中国 河北

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-3321168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com