



房地产估价报告

估价报告编号：博泰估字第【2022】S013号

估价项目名称：彭文学坐落于三河市燕郊开发区迎宾路东102国道北侧、天子庄园院内五期A区2-6-101的房地产市场价格评估

估价委托人：绥阳县人民法院

房地产估价机构：河北博泰土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：范双双（1320180076） 陈娜（1320210031）

估价报告出具日期：2022年12月6日





致估价委托人函

绥阳县人民法院：

承蒙信赖，我公司对贵院委托的彭文学坐落于三河市燕郊开发区迎宾路东 102 国道北侧、天子庄园院内五期 A 区 2-6-101 的住宅进行了市场价格评估，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。

| 估价对象详表 | | | |
|---------|--------------------------------------------|---------|------------------|
| 权属人 | 彭文学 | 不动产权证号 | 184238 |
| 坐落 | 三河市燕郊开发区迎宾路东 102 国道北侧、天子庄园院内五期 A 区 2-6-101 | 登记时间 | 2014 年 01 月 20 日 |
| 建筑面积 | 64.19 平方米 | 规划/实际用途 | 住宅 |
| 共有方式 | 单独所有 | 建筑结构 | 钢混 |
| 所在层/总层数 | 1/12 | 建成年份 | 2011 年 |
| 装饰装修 | 普通装修 | 朝向 | 北 |

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序，进行市场调查和实地查勘，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用比较法，并结合房地产估价师的专业经验，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 11 月 17 日的估价结果为：

产权登记建筑面积：64.19 平方米
 房地产评估单价（取整）：11873 元/平方米
 房地产评估总价（取整至仟位）：76.20 万元
 房地产评估总价大写金额：柒拾陆万贰仟元整
 （币种：人民币）

特别提示：

- 1、上述估价结果未考虑被查封以及原有的担保物权等其他优先受偿权的影响，亦未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。
- 2、通过与估价委托人联系人沟通确认，本次税费负担方式为全部由买受人负担。



3、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

4、估价结果仅为绥阳县人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

5、财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

7、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议，当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、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，包含利用现状对应的、证载权利状况下的楼面地价和与房屋有关的结构、安装工程价格，不包括室内可移动的装修改造、家具电器等物品价格。

9、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况、确定方法及估价结果等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。

10、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失，提请注意。本估价报告自报告出具之日起一年内有效。

估价机构：河北博泰土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：



致函日期：2022年12月6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 | 13 |
| 8、估价依据 | 15 |
| 9、估价方法 | 17 |
| 10、估价结果 | 18 |
| 11、注册房地产估价师 | 19 |
| 12、实地查勘期 | 19 |
| 13、估价作业期 | 19 |
| 四、附件 | |
| 1、《绥阳县人民法院委托书》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《房产分户平面图》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、注册房地产估价师注册证书复印件 | |



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、陈娜于2022年11月17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（1320180076）

陈娜（1320210031）

签字：范双双

签字：陈娜



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《绥阳县人民法院委托书》《不动产登记资料查询结果证明》《房产分户平面图》《商品房买卖合同》等相关证明材料。经过各个资料相互验证和比对，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、《绥阳县人民法院委托书》未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用。根据我公司估价师向天子物业咨询获悉，估价对象不拖欠物业费。其他费用如水费、燃气费、电费为预存缴费，欠费即停用，故不存在拖欠水费、燃气费、电费等。通过与估价委托人沟通确认，评估结果无需考虑欠缴的相关费用，本次评估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《不动产登记资料查询结果证明》中的“4、不动产查封登记”记载如下：查封机关：绥阳县人民法院；查封类型：查封；查封文号：（2021）黔0323执359号；查封起始时间：2021年12月23日；查封结束时间：2024年12月22日；登记时间：2021年12月23日。查封机关：昆明市呈贡区人民法院；查封类型：轮候查封；查封文号：（2022）云0114执2937号；查封起始时间：2022年08月24日；查封结束时间：2025年08月23日；登记时间：2022年08月24日。

根据《不动产登记资料查询结果证明》中的“5、不动产抵押登记”记载如下：抵押权人：中国工商银行股份有限公司廊坊燕郊支行；抵押人：彭文学；被担保主债权数额：23万元；债务履行起始时间：2010年02月19日；债务履行结束时间：2030年02月18日；登记时间：2014年04月03日；不动产登记证明号：148644。

综上，估价对象于价值时点处于查封状态，且设定有抵押权。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”，故本次评估视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。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

估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。



（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《绥阳县人民法院委托书》“我院在执行与韩洪，谢朝阳，代勇，罗霄，袁益，胡勇、张强，张学军，冉玉刚，代骏，朱明浪，李江搏罚金一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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”，经房地产估价师调查，本次评估价值类型为市场价格。

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。”

通过与估价委托人联系人沟通确认,本次税费负担方式为全部由买受人负担。

4、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。

(七) 估价报告使用限制

1、估价对象为三河市燕郊开发区迎宾路东102国道北侧、天子庄园院内五期A区2-6-101的住宅,为绥阳县人民法院涉执财产。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格和与房屋有关的结构、安装工程价格,不包括室内可移动的装修改造、家具电器等物品价格。

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格，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格的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

7、本估价报告一式伍份，估价委托人肆份，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

绥阳县人民法院

联系人：郭凤乾

联系电话：18085237656

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

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

估价对象为位于三河市燕郊开发区迎宾路东102国道北侧、天子庄园院内五期A区2-6-101的房地产，房屋建筑面积64.19平方米，用途为住宅。

2、土地基本状况

根据《商品房买卖合同》《不动产登记资料查询结果证明》和房地产估价师实地查勘，估价对象所占宗地为天子庄园项目用地，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: 彭文学, 三河市燕郊开发区迎宾路东 102 国道北侧、天子庄园院内五期 A 区 2-6-101;
- b. 四至: 估价对象所属天子庄园项目用地东至空地, 南至京榆大街、园区企业, 西至税苑小区、燕郊小王陶瓷批发, 北至东方燃气科技有限公司;
- c. 共用宗地面积: 166110 平方米;
- d. 用途: 住宅用地;
- e. 形状: 较规则;
- f. 地形: 平坦;
- g. 地势: 估价对象所在地块地势平坦, 与周边地块保持同一高度;
- 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: 估价对象所属天子庄园项目地块红线外达到“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气), 红线内达到“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)。

(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: 根据估价对象《商品房买卖合同》记载, 土地来源为出让, 《国有土地使用证》证号为三国用(2004)第 227 号, 共用地面积为 166110 平方米, 土地使用期限自 2004 年 7 月 9 日至 2063 年 2 月 3 日, 至价值时点土地剩余使用年限为 40.21 年;
- c. 他项权利设立情况: 根据《不动产登记资料查询结果证明》中的“5、不动产抵押登记”记载, 抵押权人: 中国工商银行股份有限公司廊坊燕郊支行; 抵押人: 彭文学; 被担保主债权数额: 23 万元; 债务履行起始时间: 2010 年 02 月 19 日; 债务履行结束时间: 2030 年 02 月 18 日; 登记时间: 2014 年 04 月 03 日; 不动产登记证明号: 148644。

估价对象于价值时点处于抵押状态, 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抵押权限制；

d. 土地使用管制：住宅用地；

e. 其他特殊情况：根据《不动产登记资料查询结果证明》中的“4、不动产查封登记”记载：查封机关：绥阳县人民法院；查封类型：查封；查封文号：（2021）黔0323执359号；查封起始时间：2021年12月23日；查封结束时间：2024年12月22日；登记时间：2021年12月23日。查封机关：昆明市呈贡区人民法院；查封类型：轮候查封；查封文号：（2022）云0114执2937号；查封起始时间：2022年08月24日；查封结束时间：2025年08月23日；登记时间：2022年08月24日。

估价对象于价值时点处于查封状态，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《不动产登记资料查询结果证明》《房产分户平面图》《商品房买卖合同》等资料和房地产估价师实地查勘，建筑物基本状况具体如下：

（1）建筑物实物状况

a. 名称及坐落：彭文学，三河市燕郊开发区迎宾路东102国道北侧、天子庄园院内五期A区2-6-101；

b. 规模：建筑面积为64.19平方米，套内建筑面积为53.03平方米；

c. 房屋用途：住宅；

d. 层数：总层数为12层（复式），所在层数为1层；

e. 建筑结构：钢混结构；

f. 建成年代：2011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，小区通信、网路等线路完备程度较高，所在住宅楼每层9户，共用2部电梯及2步行楼梯，设施设备完善；

h. 装饰装修：估价对象室内达到普通装修水平。地面铺木地板，内墙贴壁纸或抹灰刷乳胶漆，顶棚抹灰刷乳胶漆，四周贴石膏线。卫生间及厨房地面铺防滑地砖，内墙贴瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶。外墙窗为塑钢窗，内墙门为普通木门，有入户及单元防盗门。外墙 1-2 层干挂石材，以上抹灰刷真石漆。有独立使用小院；



i. 层高：2.8 米；

j. 空间布局：空间布局合理；

k. 建筑功能：北朝向，通风、采光等较好；

l. 使用及维护状况：价值时点作为住宅用房使用。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，维护保养状况一般，价值时点给水、排水、供电、供暖、燃气、通讯等设施均能正常使用；

m. 外观：较新颖，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，判定为基本完好房，八五成新。

(2) 建筑物权益状况

a. 房屋所有权状况：根据《不动产登记资料查询结果证明》《房产分户平面图》《商品房买卖合同》等资料记载，估价对象房屋所有权状况如下：

| | | | |
|---------|--------------------------------------------|--------|------------------|
| 权属人 | 彭文学 | 不动产权证号 | 184238 |
| 坐落 | 三河市燕郊开发区迎宾路东 102 国道北侧、天子庄园院内五期 A 区 2-6-101 | 登记时间 | 2014 年 01 月 20 日 |
| 建筑面积 | 64.19 平方米 | 实际用途 | 住宅 |
| 共有方式 | 单独所有 | 建筑结构 | 钢混 |
| 所在层/总层数 | 1/12 | 建成年份 | 2011 年 |



b. 他项权利设立状况：根据《不动产登记资料查询结果证明》中的“5、不动产抵押登记”记载，抵押权人：中国工商银行股份有限公司廊坊燕郊支行；抵押人：彭文学；被担保主债权数额：23万元；债务履行起始时间：2010年02月19日；债务履行结束时间：2030年02月18日；登记时间：2014年04月03日；不动产登记证明号：148644。

估价对象于价值时点处于抵押状态，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抵押权限制；

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《不动产登记资料查询结果证明》中的“4、不动产查封登记”记载：查封机关：绥阳县人民法院；查封类型：查封；查封文号：（2021）黔0323执359号；查封起始时间：2021年12月23日；查封结束时间：2024年12月22日；登记时间：2021年12月23日。查封机关：昆明市呈贡区人民法院；查封类型：轮候查封；查封文号：（2022）云0114执2937号；查封起始时间：2022年08月24日；查封结束时间：2025年08月23日；登记时间：2022年08月24日。估价对象于价值时点处于查封状态，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11月17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查勘，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。根据与估价委托人联系人沟通确认，此次评估价值时点为实地查勘之日（2022年11月17日），故确定本次评估价值时点为2022年11月17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时，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，再根据其对估价对象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》（中华人民共和国国务院令 第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自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) 《绥阳县人民法院委托书》原件

(2) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

(3) 《房产分户平面图》复印件

(4) 《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) 小区物业管理中心调取关于物业、水、电等费用缴纳情况
- (3) 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可比实例，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，而估价对象为整栋住宅楼中的一套成套住宅，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，由于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) 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。



(3) 不使用收益法的理由

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较大，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费等费用，因此不选择使用收益法进行评估。

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。

(2) 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、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的法律、法规及规范等相关规定，评估得到估价对象于价值时点、在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果为：

产权登记建筑面积：64.19 平方米
房地产评估单价（取整）：11873 元/平方米
房地产评估总价（取整至仟位）：76.20 万元
房地产评估总价大写金额：柒拾陆万贰仟元整
（币种：人民币）

注：

1、上述估价结果未考虑被查封以及原有的担保物权等其他优先受偿权的影响，亦未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。



2、通过与估价委托人联系人沟通确认，本次税费负担方式为全部由买受人负担。

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，包含利用现状对应的、证载权利状况下的楼面地价和与房屋有关的结构、安装工程价格，不包括室内可移动的装修改造、家具电器等物品价格。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|-----|----|------|
|----|-----|----|------|

范双双

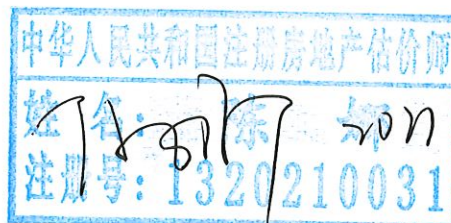
1320180076



2022.12.6

陈娜

1320210031



2022.12.6

十二、实地查勘期

2022年11月17日

十三、估价作业期

二〇二二年十一月十七日至十二月六日