

房地产估价报告

估价项目名称：姚昌军所属的位于西城胡同 16 栋 3 号（滦南县
倭城镇安平小区 116 栋 3 号）住宅用途房地产估
价

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北君泰达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘亚莉（注册号）1320110038

张星光（注册号）1319970015

估价报告出具日期：2019 年 9 月 26 日

估价报告编号：河北君泰达估 2019 字第 SZ-053 号

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于西城胡同16栋3号（滦南县倭城镇安平小区116栋3号），权利人为姚吕军，楼房建筑面积为108.93平方米，平房建筑面积为32.40平方米，洗澡间建筑面积为2.89平方米的住宅用房地产价值进行了评估。

价值时点：2019年9月6日

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

估价结果：我公司估价人员于2019年9月6日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学合理的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价结果如下：

序号	设计用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	楼房	108.93	5600	61.00
2	平房	32.40	1800	5.83
3	洗澡间	2.89	500	0.14
合计				66.97

(币种：人民币；估价结果单价取整至拾元、总价取整至万元。)

特别提示：本估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据目的使用，用于其他目的估价报告无效。

本报告交付委托人估价报告原件一式陆份，报告复印件无效。

特此函告

河北君泰达房地产评估有限公司

2019年9月26日

目 录

一、 估价师声明.....	3
二、 估价假设和限制条件.....	4
三、 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	7
(十二) 实地勘察期.....	7
(十三) 估价作业日期.....	7
(十四) 估价报告应用的有效期.....	7
四、 附件.....	8

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、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、注册房地产估价师依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) 的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已对估价对象完成了实地查勘及相关资料的搜集工作。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

姓名	注册号	签 章
刘亚莉	1320110038	
张星光	1319970015	



二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、本次估价以委托人提供的《房屋所有权登记调查勘丈表》为依据；估价人员未向登记机关进行查证，估价时假定委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法行政机关禁止转让、抵押的情形。

3、本次评估仅对委估房地产在估价日的和价值时点限制下的市场价值做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以在关部门认定为淮。

4、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。

5、本报告估价结果是估价对象在2019年9月6日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②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。

③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

(二) 依据不足假设

1、房地产估价师未掌握估价对象拖欠供暖费、物业费、水电费等情况及金额。

2、房地产估价师未掌握估价对象优先受偿款。

(三) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为本次估价目的使用，若改变评估目的及使用条件需重新评估。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，对估价结果产生明显影响时，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。

3 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；

三、 估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

估价方：河北君泰达房地产评估有限公司

法定代表人：刘亚莉；

地址：唐山路北区四季花苑 104-1-701；

资格等级：贰级；

经营范围：房地产价格评估、房地产买卖代理及咨询活动

联系电话：0315-2226959。

(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

据估价委托人委托，本次估价范围为西城胡同 16 栋 3 号（滦南县倭城镇安平小区 116 栋 3 号），房屋所有权人为姚昌军，楼房建筑面积为 108.93 平方米，平房建筑面积为 32.40 平方米，洗澡间建筑面积为 2.89 平方米。本次评估不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象权益状况描述

《房屋所有权登记调查勘丈表》证号：00665；房屋所有权人：姚昌军；房屋座落：西城胡同16栋3号；产别：私有；勘丈情况：结构：混合；房屋总层数：2；建筑面积：108.93平方米；设计用途：住宅；土地使用期限：1998年6月29日至2068年6月28日；土地产别：国有；土地证号：冀倭国用（2000）字50400；

3、建筑物基本状况

根据现场查勘，估价对象与估价委托人提供相关资料相一致，总层数为 2 层，所在层 1-2 层。位于西城胡同 16 栋 3 号（滦南县倭城镇安平小区 116 栋 3 号）。洗澡间：外墙瓷砖、内墙瓷砖、地砖平房：地砖、内墙刷白、外墙瓷砖，楼房一层：木窗、地砖、内墙刷白、厨房卫生间墙砖地砖，二层：局部木窗、局部铝合金窗、地砖、内墙刷白。水电齐全，未通暖气（小区已通）。平房、洗澡间无房本，面积以测量为准。其房产维护及保养状况良好，能正常使用。

(五) 价值时点

根据委托书确定价值时点为实地查勘之日，确定价值时点为2019年9月6日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2019年9月6日的房地产市场价值。

（七）估价原则

房地产转让估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用；谨慎的原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

5、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

6、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- (4) 《中华人民共和国担保法》；
- (5) 《城市房地产抵押管理办法》；
- (6) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》；
- (7) 国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

2、技术规范依据：

- (1) 中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (2) 中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、估价委托人提供的资料：

- (1) 《房屋所有权登记调查勘丈表》
- (2) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- (3) 《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件；

4、其他依据：

- (1) 估价人员实地查勘资料；
- (2) 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

(九) 估价方法

比较法：

- (1) 比较法基本原理：

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) 比较法基本公式如下：

估价对象比较价值 $V=A \times J \times S \times F$

式中：V—比较价值； A—可比价格； J—交易情况修正系数；
S—市场状况修正系数； F—房地产状况修正系数。

(十) 估价结果

估价人员通过实地查勘和调研，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，对影响房地产市场的因素进行分析、测算，综合确认估价对象房地产总价为66.97万元；大写（人民币）陆拾陆万玖仟柒佰元整

(十一) 注册房地产估价师

姓名：刘亚莉； 注册号 1320110038

姓名：张星光； 注册号 1319970015

(十二) 实地查勘期

2019年9月6日

(十三) 估价作业期

2019年9月6日到2019年9月26日

(十四) 估价报告其他说明事项

1、本估价报告的使用权归委托方所有，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。估价报告未经委托方许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。

2、本评估报告一式陆份，复印无效。

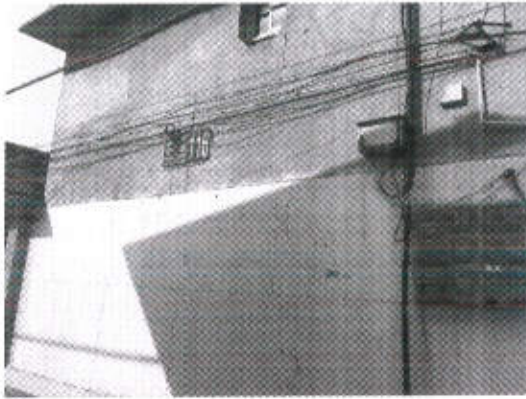
3、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

4、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的专业意见，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告5日内提出书面异议并通过估价委托人转交我机构进行复议。

四、附件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件）
- 2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》（复印件）
- 3、估价对象实物照片
- 4、《房屋所有权登记调查勘丈表》
- 5、估价机构营业执照（复印件）
- 6、房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）



房屋所有权登记调查勘丈表

收件人: 姚昌军	收件号: 00665								
共有权人 所占份额									
房屋坐落: 西城胡同16栋3号	产别: 私有								
行业门类:									
收件人: _____ 审查人: _____ 年 月 日									
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 m ²	设计用途	房屋评估值	产权来源时间
			混合	三		108.93	住宅	68888.-	1998 自建
土地坐落: 1998年6月29日至2068年6月28日						土地产别: 国有	土地证号: 冀博国用(2000)字第100-3		
勘丈人: 李振宇		调查人: 张恒忠		年 月 日					
本房所在地形图第 _____ 幅			地籍图第 _____ 幅						
领导审批				编号: 0000755		发证日期: 2000.5.17			
建房注册号: 13096				编号:		发证日期:			
建房注册号:				编号:		发证日期:			
所有权证领证人: 姚昌军				共有权证领证人:					

营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码

91130503579569529H



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。

名称 河北君泰达房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘亚莉

经营范围 凭资质从事房地产评估、经纪服务、房地产经纪服务、土地评估、资产评估、工程造价咨询(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)***

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2011年07月26日

营业期限 2011年07月26日至 2031年07月25日

住所 河北省唐山市路北区北新西道87号二层V10



登记机关

2019年4月26日

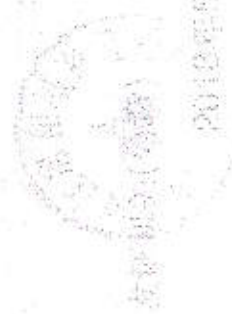
中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
证书编号:冀DA040004

机构名称:河北君泰达房地产评估有限公司
法定代表人:刘亚莉
(执行事务合伙人)

住所:河北省唐山市路北区张各庄裕东楼106楼裕华道4-20号二层
统一社会信用代码:91130503579569529H

资质等级:贰级
证书编号:冀建房估(唐)51号
有效期至:2020年10月12日



2019年5月11日

河北省住房和城乡建设厅

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.



No. 00151174

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.



No. 00144500

姓名 / Full name

刘亚莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130203198207111820

注册号 / Registration No.

1320110038

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

张星光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130203196309250355

注册号 / Registration No.

1319970015

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-5

持证人签名 / Bearer's signature

