

房地产估价报告

谭桂香、姜树合(开平镇半壁店902-3-302号) 住宅用房地产司法鉴定价值估价报告

唐华信估字(2017)第097号



委托方：河北省唐山市中级人民法院

鉴定委托书号：(2017)唐法鉴外委字第899号

房地产估价机构：河北欣华信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：董世明 1320100022、吴志慧 13201301015

估价报告出具日期：2018年3月7日



致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

河北欣华信房地产评估有限公司接受贵方的委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、独立、公正、科学的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对于本次估价对象进行了现场勘查和评定估算。现将估价结果函告如下：

估价对象位于开平镇半壁店 902-3-302 号，为谭桂香、姜树合共同拥有的住宅、地下室一套，住宅建筑面积 88.00 m²、地下室建筑面积 16.57 m²，本次估价范围包括房屋所有权、土地使用权及其与房屋配套的相关设施，估价目的司法鉴定，估价人员选用比较法进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定出估价对象于价值时点 2017 年 10 月 12 日，公开市场价值总额 ¥37.00 万元，大写：人民币叁拾柒万元整。

其中：1、住宅评估现值：33.69 万元，平均单价：3828 元/m²；

2、地下室评估现值：3.31 万元，平均单价：2000 元/m²

注：本次估价结果不包含过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。

法人代表：



河北欣华信房地产评估有限公司

2017年10月15日





目录

第一部分	估价师声明	3
第二部分	估价的假设和限制条件	4
第三部分	房地产估价结果报告	7
一、	估价委托人	7
二、	房地产估价机构	7
三、	估价目的	7
四、	估价对象	7
五、	价值时点	11
六、	价值类型	11
七、	估价原则	11
八、	估价依据	12
九、	估价方法	11
十、	估价结果	12
十一、	注册房地产估价师	13
十二、	实地查勘期	13
十三、	估价作业期	13
十四、	附件	14



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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；

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、我们自接受估价委托之后，在法院主办人的协调下，由估价人员与相关人到现场对估价对象进行了实地勘查，并作了详细的现场勘查笔录，整个勘查过程在法院主办人的见证下进行，估价对象能正常使用。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任；

6、在撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要专业帮助；



签名

签名日期

董世明

2018年3月7日



吴志慧

2018年3月7日

2017年10月15日





估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象权属状况依据委托方提供房产档案资料，估价人员对估价委托人提供的权益状况等资料进行了审慎检查，现场勘查进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的核查，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，假设估价委托人提供的估价对象权益状况资料及其他有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假设房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

3、本次估价是以估价对象能够以规划用途持续使用为假设前提。假设估价对象产权合法清晰、记载真实准确及完整，房屋所有权人及土地使用权人共同拥有合法处分权，可在公开市场上自由转让。

4、估价人员是在委托方的指认下对估价对象进行现场查勘的，本次估价是根据委托方指认的房地产即为相应的估价对象下估价的。

5、本报告中的正常市场价值为假设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。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力时可能对房地产价格产生的影响，也未考虑特殊交易方可能追加付出的价格对评估价值的影响。

二、未定事项假设



1、本次估价过程中设定没有非估价人员执业水平和能力所能评定不确定因素或相关事项，如有，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、本次评估建筑面积依据委托方提供房产档案资料，如最终产权登记建筑面积有所变化，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

三、背离事实假设

1、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本估价机构无关。对于估价中可能存在的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明。在估价人员不能获悉的情况下，本估价机构及估价人员不承担相关责任。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

1、本报告中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由委托方提供，本机构未向政府及有关部门核实，委托方应对其提供的情况和资料真实性、合法性和完整性负责，因委托方提供的情况和资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不负任何责任。

2、由于一方当事人的原因，估价人员未能进入室内，本次估价设定估价对象为简单装修，如有对估价结果造成影响的特殊事项，需要估价人员重新入户勘察。

六、估价报告使用限制

1、报告估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不应用于其他用途。未经本公司同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位



及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告应用的有效期自出具估价报告之日起上为壹年，超过壹年或在市场状况变化较快时，应重新评估。

3、本估价报告结果为估价范围内房地产的整体处置时的房产市场价值。

4、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价对象假设限制条件等估价要素的制约，本估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的制约。如上述估价要素发生变化，应当调整估价报告。

5、估价报告结论系为委托方提供专业性估价意见，该意见本身无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

6、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，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。





房地产估价结果报告

唐华信估字[2017]第 899 号

一、估价委托人

委托方为河北省唐山市中级人民法院；

住所：路北区长宁西道 966 号；

案件主办人：周建春；联系电话：13933454789。

二、房地产估价机构

河北欣华信房地产评估有限公司，法定代表人：赵辉；机构住所：唐山市路北区天源里二期大里路商业 4-189 号；企业性质：有限公司；注册资金：贰佰万元；经营范围：房地产价格评估、房地产中介服务；估价机构资质等级：一级；资质证书编号：冀建房估(唐)49 号；

联系人：吴志慧；联系电话：0315-2214904。

三、估价目的

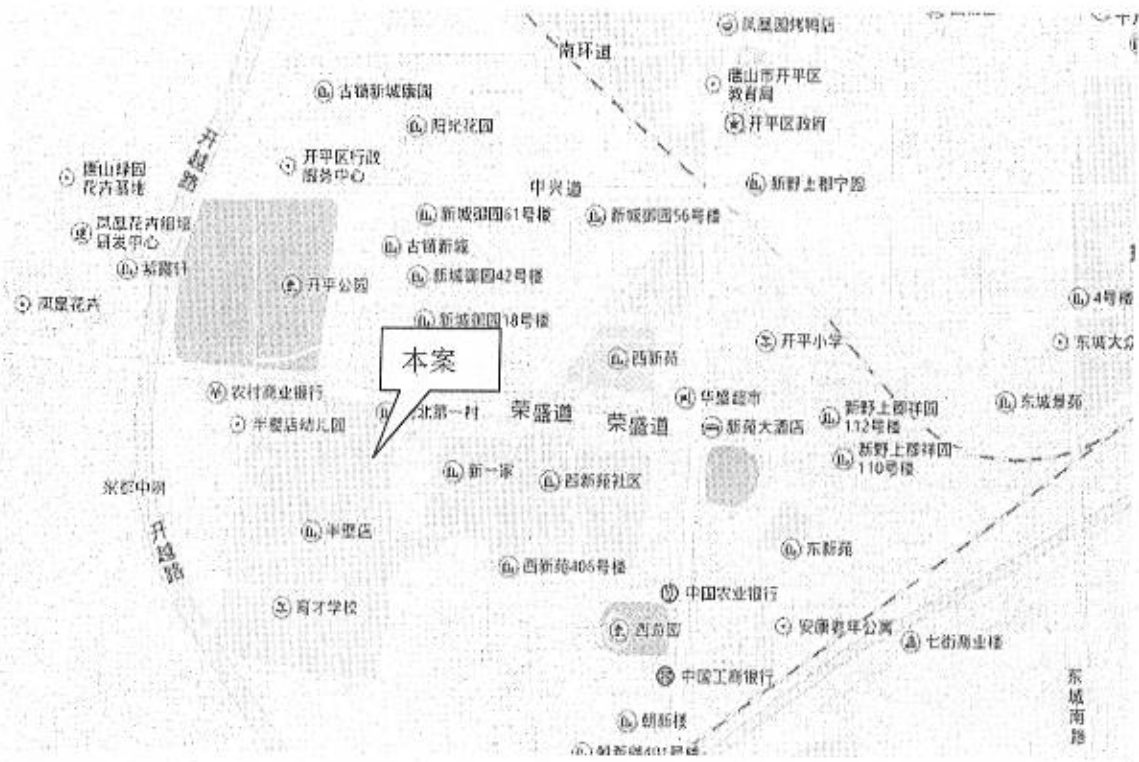
因民间借贷合同纠纷一案事宜，委托方委托本公司确定估价对象房地产市场价值，为司法鉴定提供鉴定意见。

四、估价对象

(一)、估价对象的财产范围

估价对象位于开平镇半壁店 902-3-302 号，为谭桂香、姜树合共同拥有的住宅及地下室 1 套，住宅建筑面积 88.00 m²、地下室建筑面积 16.57 m²，本次估价范围包括房屋所有权、土地使用权及其与房屋配套的相关设施等。

估价对象位置图



(二)、估价对象权益状况

1、估价对象产权登记状况

房产档案显示，所有权人：谭桂香；共有权人：姜树合；坐落：开平镇半壁店 902-3-302；住宅建筑面积：88.00 m²；地下室建筑面积：16.57 m²。

(三)、估价对象实物状况

(1)、住宅

估价对象位于开平镇半壁店 902-3-302 号，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气和场地平整，宗地外达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气。

该楼为 5 层砖混结构，其 3-302 室建筑面积 88.00 m²，由于被告未到现场，房门未打开，未能进入室内踏勘。

经房地产估价人员现场勘查，估价对象现用于居住，从外观看其维护



保养状况较好，尚可正常使用。

(2)、地下室

估价对象位于地下1层，层高2.3m，混凝土地面。

(四)、区位状况

估价对象位于开平半壁店小区，该小区北临文荣盛道，西临近开越路，多路公交由附近通过，交通便利，附近有各大银行营业网点、小卖部超市，周边生活设施齐全，商业聚集程度高，居民购物出行均比较便利，基础设施完善，已达到“七通一平”。

五、价值时点

估价人员现场勘查日定为价值时点：2017年10月12日

六、价值类型

本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场价值。本次估价采用公开市场价值标准，包括住宅建筑面积88.00 m²，地下室建筑面积16.57 m²，及其应分摊土地使用权面积，在估价时点2017年10月12日的当前房地产市场价格。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件。

七、估价原则

遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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。

遵循最高最佳使用原则：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，本次评估以保持现状继续使用为估价前提。

八、估价依据

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2017)唐法鉴外委字第 899 号；

2、法律、法规和政策文件

2.1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，1995 年 1 月 1 日施行)；

2.2、《中华人民共和国土地管理法》(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〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，1991 年 1 月 1 日执行)；

2.3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日施行)；

2.4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号，1990 年 5 月 19 日施行)；

2.5、《城市房地产开发经营条例》(1998 年 7 月 20 日国务院令 248 号，1998 年 7 月 20 日施行)；

2.6、《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》(2004 年 11 月 15 日发布)；

2.7、《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》(2009 年 11 月 12 日发布)；



2.8、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号,经2007年7月18日司法部部务会议审核通过,自2007年10月1日起施行);

2.9、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(2007年8月14日河北省高级人民法院审判委员会第22次会议通过,2009年6月25日河北省高级人民法院审判委员会第34次会议修订);

2.10、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;

3、技术规程

3.1、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

3.2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

4、委托方提供的有关资料

4.1、《房产档案》;

4.2、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》(2016)冀02执14876号之一;

4.3、委托方提供的其他资料;

5、受托方收集的资料

5.1、估价对象所在地自然、社会、经济、行政及人口条件等;

5.2、估价对象所在地城市规划资料;

5.3、估价对象所在地基础设施基本情况资料;

5.4、估价人员实际勘查收集的现场资料

九、估价方法

(一)、选用的估价方法

本次估价目的为司法鉴定,估价对象用途为住宅,当前本市房地产市场十分活跃,近期同一供需圈内同类房地产交易实例较多,因此本次



估价将采用比较法。

1、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，根据期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、未选用的评估方法

估价对象同区域同类型房屋有一定的租赁案例，但由于其租金上涨幅度远低于市场价格上涨幅度，租售比极低，另外资本化率的取值无较为可靠的数据来源，无法准确测算，故不适宜采用收益法；

采用成本法时估价对象成本多为建成时的成本，对建成后市场价格的变化反应度较低，故不适宜采用成本法。

假设开发法适用于待开发房地产，即具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为建成房地产，并以维持现状持续使用为估价前提，故不适宜采用假设开发法。

(二)、估价测算过程

1、选择作为比较参照的交易实例

2、分析确定交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正系数

(1)、交易情况修正，使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。

(2)、市场状况调整，使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

(3)、房地产状况调整，使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

3、综合修正房地产估价现值

①比准价格=可比实例价格*交易情况修正系数*市场状况修正系数 *



房地产状况修正系数

②房地产估价现值，将各比准价格用算术平均法综合求取现值单价，再乘以建筑面积求出房地产的估价现值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，并结合估价经验和影响房地产价值的因素分析，经过评定估算，估价对象于价值时点 2017 年 10 月 12 日，公开市场价值总额 ¥37.00 万元，大写：人民币叁拾柒万元整。

其中：1、住宅评估现值：33.69 万元，平均单价：3828 元/m²；

2、地下室评估现值：3.31 万元，平均单价：2000 元/m²；

十一、注册房地产估价师

印章	签名	签名日期
 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：董世明 注册号：1320100022 有效期：至2019年4月11日		2018年3月7日
中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：吴志慧 注册号：1320130015 有效期：至2019年4月11日		2018年3月7日

十二、实地查勘期

2017年10月12日

十三、估价作业期

1、估价报告作业日期：2017年10月12日-2017年10月15日



2、估价报告提交日期：2018年3月7日

十四、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执行裁定书》(复印件)
- 3、估价对象实物照片
- 4、估价对象所在位置图
- 5、《房产档案》(复印件)
- 6、房地产估价师注册证书(复印件)
- 7、房地产价格评估机构资格证书(复印件)
- 8、估价机构营业执照(复印件)

房地资产评估价明细表

委托方：河北省唐山市中级人民法院

估价时点：2017年10月12日

填报日期：2017年10月15日

现 场 勘 察 填 报

序号	名称	用途	结构	层高 (m)	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)	评 估 现 值		备注
									单价 (元/m ²)	总值 (万元)	
1	开平镇半壁店902-3-302	住宅	砖混	2.70	5	3	88.00		3828	33.69	
2	地下室	地下室	砖混	2.30	5	-1	16.57		2000	3.31	
										37.00	



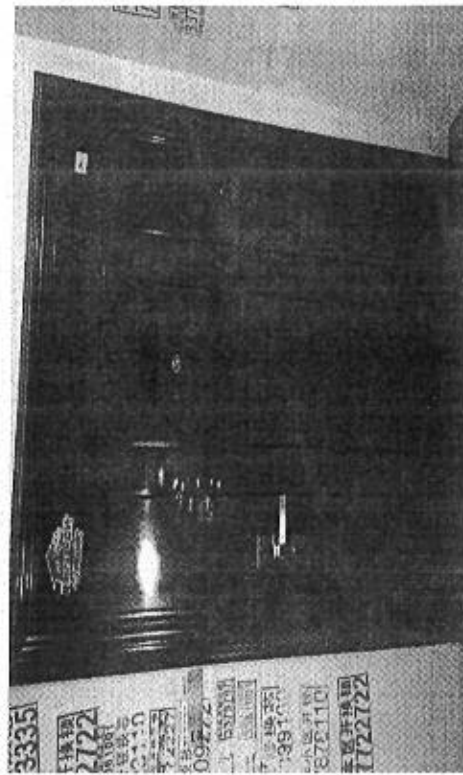
估价机构(章)：河北致华信房地产评估有限公司

复核：董世明

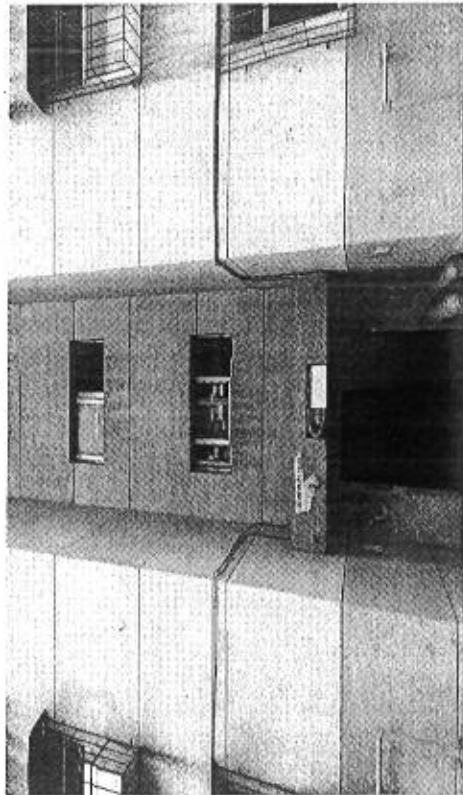
填表：吴志慧



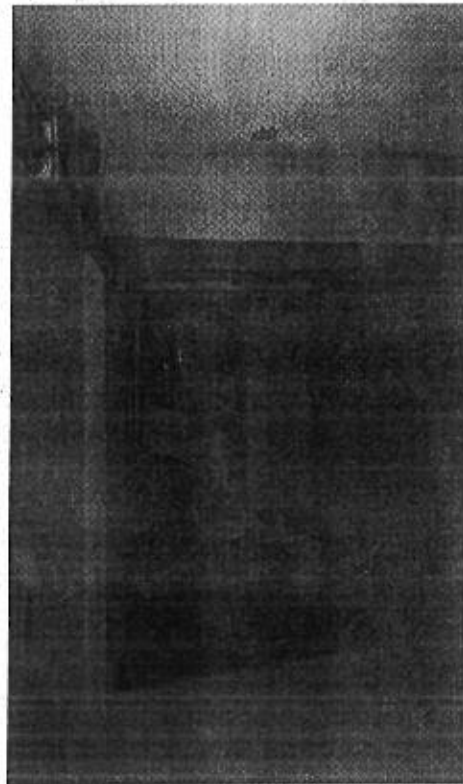
半壁店 902 楼



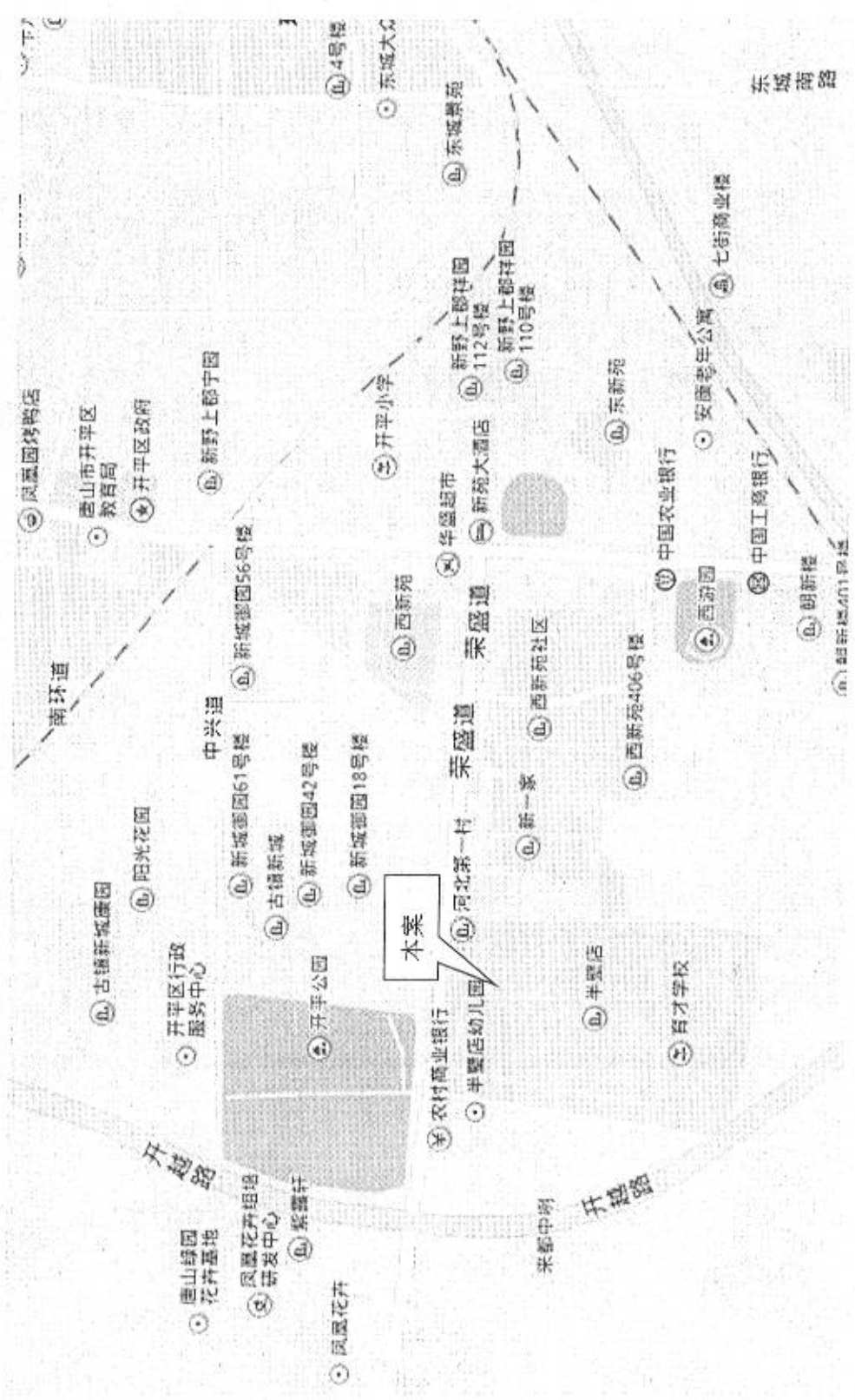
半壁店 902 楼 3 单元 302 室



半壁店 902 楼 3 单元



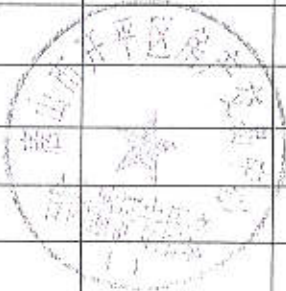
地下室



估价对象所在位置图

房产档案

目录号:	BSC	案卷号:	001632			
所有权人:	谭桂香	身份证号:	130205651101002			
共有权人:	姜树合	身份证号:	130205620601091			
房产坐落:	开平镇半壁店902-3-302					
用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积	产权来源	房产价值
住宅	砖混	5	3	88.0000	购买	226113.0000
地下室	砖混	5	-1	16.5700	购买	0
抵押情况						
查封情况	查封日期: 2015年10月28日; 查封法院: 河北省唐山市开平区人民法院 查封日期: 2016年1月15日; 查封法院: 河北省唐山市开平区人民法院 查封日期: 2016年1月15日; 查封法院: 河北省唐山市开平区人民法院 查封日期: 2016年1月28日; 查封法院: 河北省唐山市开平区人民法院 查封日期: 2016年3月14日; 查封法院: 河北省唐山市开平区人民法院 查封日期: 2016年10月26日; 查封法院: 河北省唐山市中级人民法院					
附记						



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. 00107930

姓名 / Full name

董世明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130203198009150634

注册号 / Registration No.

1320100022

执业机构 / Employer

唐山华信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

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.



No. 00107929

姓名 / Full name

吴志慧

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330381198502072213

注册号 / Registration No.

1320130015

执业机构 / Employer

唐山华信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北欣华信房地产评估有限公司
法定代表人：赵辉
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区天源里二期大里路商业4-189号

统一社会信用代码：130200000021674

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估(唐)49号

有效期至：截至2018年4月29日

仅供出具评估报告使用



发证机关(公章)

2018年1月8日



以供出具评估报告使用

营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203741518659U

名称 河北欣华信房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区天源里二期大里路商业4-189号
 法定代表人 赵辉
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2002年08月07日
 营业期限 2002年08月07日 至 2021年04月22日
 经营范围 房地产价格评估; 房地产中介服务 (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

2017



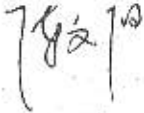


提示: 务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

有限责任公司变更登记审核表

注册号/统一社会信用代码： 91130203741518659U

项 目	原登记事项	登记变更事项
名 称	唐山华信房地产估价有限公司	河北欣华信房地产评估有限公司
住 所		<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; color: red; font-weight: bold;"> 仅供出具评估报告使用 </div>
法定代表人姓名		
注册资本		
公司类型		
经 营 范 围		
所属行业		
行业代码		
营业期限		
变更 后股 东情 况	股东名称或者姓名	证照号码
备案事项		



受理日期	2017年12月21日	受理通知书文号	(唐)登记内变受字(2017)第9750号
受理意见	<p style="text-align: center; color: red; border: 1px solid red; padding: 5px;">仅供出具评估报告使用</p> <p>受理人员签字:  2017年12月21日</p>		
审核意见	<p>准予登记。</p> <p>核准人员签字:  2017年12月21日</p> <div style="text-align: center;">  </div>		
核准通知书文号	(唐)登记内变核字(2017)第9652号		

(2)



