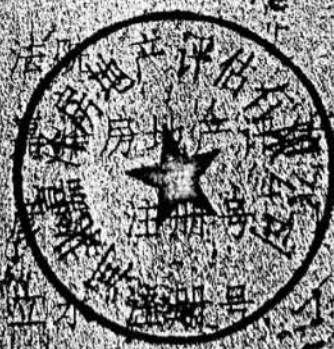


房地产估价报告

估价报告编号：冀嘉泽[2018]房估字第07502号
估价项目名称：唐县人民法院受理的申请执行人邱欣然与被
执行人郑亚雄、宋湘辉民间借贷纠纷一案中
涉及的位于唐县向阳街西南环路北南环居
民区的房地产价值评估
估价委托方：唐县人民法院
房地产估价机构：河北嘉泽房地产评估有限公司
注册房地产估价师：刘立刚 注册号：320060039
赵立刚 注册号：1320150131
估价报告出具日期：2018年8月2日



致估价委托人函

唐县人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的申请执行人邸欣然与被执行人郑亚雄、宋湘辉民间借贷纠纷一案中涉及的位于唐县向阳街西南环路北南环居民区的房地产（含建筑物及占用土地），房屋总建筑面积为 176.12 平方米（其中住宅面积为 142.65 平方米，配房面积为 33.47 平方米），土地面积为 261.5 平方米的房地产价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产价值。

价值时点：2018 年 3 月 14 日。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用基准地价系数修正法测算土地价值、成本法测算房产价值，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 3 月 14 日的房地产价值为人民币 48.14 万元，人民币大写：肆拾捌万壹仟肆佰元整。（详见估价结果明细表）

估价结果明细表

房屋产权人 (土地使用者)	项目	幢号	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
郑亚雄	房产	1	住宅	142.65	1663	23.72
		2	配房	16.50	1389	2.29
		3	配房	16.97	1389	2.36
耿志杰	土地			261.5	756	19.77
合计						48.14

特别提示：

估价委托人未提供估价对象他项权利登记状况证明，本次估价假设估价对象不存在他项权利，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。



本报告仅供估价委托人确定拍卖保留价时使用。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2018 年 8 月 2 日起至 2019 年 8 月 1 日止。

本估价报告交付估价委托人原件肆份，报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产评估有限公司
法定代表人：
二〇一八年八月二日



目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	7
六、 价值类型	7
七、 估价原则	7
八、 估价依据	9
九、 估价方法	10
十、 估价结果	10
十一、 注册房地产估价师	11
十二、 实地查勘期	11
十三、 估价作业期	11
十四、 估价报告使用期限及限制	11
估价技术报告	12
一、 估价对象区位状况描述与分析	12
二、 估价对象实物状况描述与分析	12
三、 估价对象权益状况描述与分析	13
四、 市场背景描述与分析	14
五、 估价对象最高最佳利用分析	15
六、 估价方法适用性分析	16
七、 估价测算过程	17
八、 估价结果确定	33
附件	34
1. 估价对象所处位置示意图及现场查勘照片	
2. 《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》复印件	
3. 《保定市房屋所有权初始登记申请书》复印件	
4. 《国有土地使用证》复印件	
5. 《1997. 2. 16 号转让人耿志杰交人宋振树契约》复印件	
6. 《郑亚雄核查结果材料》、《宋湘辉核查结果材料》复印件	
7. 房地产估价机构营业执照复印件	
8. 房地产估价机构资格证书复印件	
9. 房地产估价师资格证复印件	

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和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的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利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 本次估价所依据的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

(2) 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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 估价对象房地产的面积、权属状况、性质等依据《保定市房屋所有权初始登记申请书》确定。

(4) 估价对象房地产所占用的土地面积、土地权属、性质、使用年限等依据《国有土地使用证》确定。

(5) 本报告以估价委托人及双方当事人领勘准确性为估价前提。

(6) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明的真实、合法、准确、完整为前提。

(7) 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。

(8) 本次估价价值时点为 2018 年 3 月 14 日，实地查勘日期为 2018 年 7 月 18 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2. 未定事项假设

(1) 估价委托人未提供估价对象他项权利登记状况证明，本次估价

假设估价对象不存在他项权利，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

(2) 国有土地使用证未登记土地批准使用期限，本次估价推测为划拨用地，如有异议，需提供缴纳土地出让金和土地相关部门的证明后报告进行相应调整。

3. 背离事实假设

无背离事实假设。

4. 不相一致假设

根据估价委托人提供的《1997.2.16号转让人耿志杰接交人宋振树契约》，耿志杰于1997年2月16日转让给宋振树，但未办理变更登记手续，《国有土地使用证》证载土地使用者为耿志杰；《房屋所有权证》证载房屋所有权人为郑亚雄，房屋所有权人与土地权用者不一致。本次只对其价值进行评估，不对其权属进行确认。

5. 依据不足假设

估价人员于2018年7月18日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，由于被执行人的不配合，未能进入估价对象院内，在估价委托人的见证下，对估价对象进行了外围查勘。估价对象外墙清水，后窗木窗，入户门为大铁门。本次评估设定室内装修为简单装修（地砖地面、内墙刷白），如与实际状况不符，应对室内进行查勘后据实调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价结果是为估价委托人确定估价对象拍卖保留价的房地产市场价值提供参考依据，若用于其他用途，须另行评估。

(3) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(4) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(5) 未经本房地产估价机构书面同意，本估价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。

(6) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

7. 特殊说明事项

(1) 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。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价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估价结果的准确性。

(3) 估价结果为本房地产估价机构和房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

(4) 本次估价结果为房地产价值，含建筑物及占用的土地价值。

(5) 估价对象房屋所有权人与土地使用者不为同一人，故提醒报告使用人注意！

(6) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(7) 本评估项目的估价当事人如对估价结果有异议，需自收到估价报告之日起十日内，向唐县人民法院提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

唐县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产评估有限公司

机构地址：石家庄长安区中山东路 289 号长安广场 22 层

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）13 号

法人代表：魏宏全

联系电话：0311-85379919 85379918

三、估价目的

为委托估价人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

1. 估价对象基本状况

估价对象为位于唐县向阳街西南环路北南环居民区的房地产，总建筑面积 176.12 平方米（其中住宅面积为 142.65 平方米，配房面积为 33.47 平方米），土地面积为 261.5 平方米。

估价对象范围包含建筑物及所占用的土地。

2. 建筑物状况

（1）建筑物实物状况

估价对象坐落于唐县向阳街西南环路北南环居民区，门牌号 13 号，建筑结构为砖混，共 3 幢建筑物，总建筑面积为 176.12 平方米，用途为住宅、配房。

估价人员于2018年7月18日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，由于被执行人的不配合，未能进入估价对象院内，在估价委托人的见证下，对估价对象进行了外围查勘。估价对象外墙清水，后窗木窗，入户门为大铁门。本次评估设定室内装修为简单装修（地砖地面、内墙刷白），如与实际状况不符，应对室内进行查勘后据实调整。

(2) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《保定市房屋所有权初始登记申请书》【唐县个字003562】，房屋所有权人为郑亚雄，房屋座落为唐县向阳街西南环路北南环居民区，总建筑面积为176.12平方米。

幢号	间数	建筑结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	建成年份	设计用途
1	4	砖混	1	1	142.65	1998年	住宅
2	2	砖混	1	1	16.50	1998年	配房
3	2	砖混	1	1	16.97	1998年	配房
合计					176.12		

3. 土地基本情况

(1) 土地实物状况

估价对象土地座落于向阳南街西侧，宗地地势平坦，形状规则，地基承载力好适宜建筑，宗地内外达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）及宗地内场地平整，基础设施完备。

(2) 土地权益状况

估价对象《国有土地使用证》（证号：唐国用（1994）字第0319号），土地使用权人为耿志杰，座落于向阳南街西侧，使用权面积为261.5平方米，用途为住宅，批准使用期限：无，宗地四至：东至耿宗福，南至胡同，西至赵佐彬，北至胡同。

根据估价委托人提供的《1997.2.16号转让人耿志杰接交人宋振树契

约》，耿志杰于1997年2月16日转让给宋振树。

3. 他项权利设立情况

估价委托人未提供估价对象他项权利登记状况证明，本次估价假设估价对象不存在他项权利，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

五、价值时点

依据河北省唐县人民法院司法技术事务对外委托书，确定本次估价的时点为2018年3月14日。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在实际用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇一八年三月十四日房地产的市场价值。

1. 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。

2. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 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的原则。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明及调档等资料进行评估。

3. 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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

本次评估中，土地基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，这些遵循了替代原则。

成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一) 法律、法规:

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号);
- 4、《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);
- 5、《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256号);
- 6、《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》(中华人民共和国国务院令第55号)。

(二) 技术规范及约束性文件:

- 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、《唐县城区土地级别与基准地价更新项目报告》(2016年)

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》复印件;
- 2、《保定市房屋所有权初始登记申请书》复印件;
- 3、《国有土地使用证》复印件
- 4、《1997.2.16号转让人耿志杰交人宋振树契约》复印件
- 5、《郑亚雄核查结果材料》、《宋湘辉核查结果材料》复印件;
- 6、估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 1、实地查勘记录及影像资料；
- 2、房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
- 3、市场调查获取的资料。

九、估价方法

本次估价选用成本法（房地合估路径），其中采用基准地价系数修正法测算土地价值，成本法测算建筑物价值。

1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

2. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用基准地价系数修正法测算土地价值、成本法测算房产价值，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 3 月 14 日的房地产价值为人民币 48.14 万元，人民币大写：肆拾捌万壹仟肆佰元整。（详见估价结果明细表）

房屋产权人 (土地使用者)	项目	幢号	用途	面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)
郑亚雄	房产	1	住宅	142.65	1663	23.72
		2	配房	16.50	1389	2.29
		3	配房	16.97	1389	2.36
耿志杰	土地			261.5	756	19.77
合计						48.14

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师		中华人民共和国注册房地产估价师	
姓名	注册号	姓名: 刘彦红 注册号: 1320060039	签名日期
刘彦红	1320060039	有效期至: 2018年09月29日 <i>刘彦红</i>	2018.8.2
赵立永	1320150131	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名: 赵立永 注册号: 1320150131 有效期至: 至2018年09月16日	8.2

十二、实地查勘期

2018年7月18日

十三、估价作业期

2018年3月14日至2018年8月2日

十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效,即自2018年8月2日至2019年8月1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。

估价技术报告

一、估价对象区位状况描述与分析

1. 位置状况

估价对象位于唐县向阳街西南环路北南环居民区 13 号，位置一般。

2. 道路状况

估价对象临南环居民区胡同，道路类型为支路，道路状况较差。

3. 交通便捷度

估价对象东临近向阳街，出行较便利，交通便捷度较高。

4. 基础设施

估价对象所在区域基础设施完善，土地开发程度达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气）。

5. 公共服务设施

估价对象所在区域有唐县妇幼保健院、唐县南环医院、小天使幼儿园、河北省唐县职教中心等公共服务配套设施齐全完善。

6. 商业繁华度

估价对象为向阳街西南环路北南环居民区，距离商服中心约 1 公里，商业繁华度一般。

二、估价对象实物状况描述与分析

1. 建筑物实物状况

估价对象坐落于唐县向阳街西南环路北南环居民区，门牌号 13 号，建筑结构为砖混，共 3 幢建筑物，总建筑面积为 176.12 平方米，用途为住宅、配房。

估价人员于 2018 年 7 月 18 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行

了实地查勘，由于被执行人的不配合，未能进入估价对象院内，在估价委托人的见证下，对估价对象进行了外围查勘。估价对象外墙清水，后窗木窗，入户门为大铁门。本次评估设定室内装修为简单装修（地砖地面、内墙刷白），如与实际状况不符，应对室内进行查勘后据实调整。

2. 土地实物状况

估价对象土地座落于向阳南街西侧，宗地地势平坦，形状规则，地基承载力好适宜建筑，宗地内外达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）及宗地内场地平整，基础设施完备。

三、估价对象权益状况描述与分析

1. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《保定市房屋所有权初始登记申请书》【唐县个字 003562】，房屋所有权人为郑亚雄，房屋座落为唐县向阳街西南环路北南环居民区，总建筑面积为 176.12 平方米。

幢号	间数	建筑结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	建成年份	设计用途
1	4	砖混	1	1	142.65	1998 年	住宅
2	2	砖混	1	1	16.50	1998 年	配房
3	2	砖混	1	1	16.97	1998 年	配房
合计					176.12		

2. 土地权益状况

估价对象《国有土地使用证》（证号：唐国用（1994）字第 0319 号），土地使用权人为耿志杰，座落于向阳南街西侧，使用权面积为 261.5 平方米，用途为住宅，批准使用期限：无，宗地四至：东至耿宗福，南至胡同，西至赵佐彬，北至胡同。

根据估价委托人提供的《1997.2.16 号转让人耿志杰交人宋振树契约》，耿志杰于 1997 年 2 月 16 日转让给宋振树。

四、市场背景描述与分析

1、行政区划

估价对象位于唐县县城内。

唐县位于河北中部、保定西部，地理坐标为东经 $114^{\circ}28' - 115^{\circ}03'$ ，北纬 $38^{\circ}38' - 39^{\circ}10'$ 。北倚巍巍太行山，南临华北大平原，地处北京、天津、石家庄三角地带，在“大北京”经济圈辐射之内。县城距北京 190 公里，距天津 220 公里，距石家庄 100 公里，距保定 60 公里。总面积 1417 平方公里。东与顺平县、望都县毗邻，西与曲阳县、阜平县相连，南与定州市相接，北与涞源县交界。

2、交通条件

唐县交通方便，全县公路通车时程 433 公里，境内公路四通八达，107 国道穿县而过，县城至各乡镇均为柏油路。县城距首都北京 190 公里、省会石家庄 100 公里、天津 220 公里、保定 50 公里。京昆高速的通车和即将完工的保阜高速大大提高了唐县的交通便利度，一小时内可直达保定。石家庄等周围城市，京深高速公路、京广铁路距县城 15 公里。

3、经济发展

近年来，县委、县政府抢抓京津冀协同发展、军民融合发展和雄安新区建设等重大机遇，狠抓扶贫攻坚、项目园区、城镇建设、生态旅游、民生事业等重点工作，全县经济社会持续健康发展。2017 年，全县地方生产总值完成 89 亿元、增长 6.4%。固定资产投资、社会消费品零售总额分别完成 66.9 亿元、37.3 亿元，分别增长 14.6%、11.1%，增速居全市第 2 位、第 8 位。全部财政收入、一般公共预算收入分别完成 7.12 亿元、4.01 亿元，分别增长 23.3%、9.3%。城镇和农村居民人均可支配收入分别增长 10.3%、12.6%，均列全市第 2 位。

五、估价对象最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳使用状态主要从下列方面考虑：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最佳用途估价。

2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、财务上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最佳使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响，以预测未来价格和收益变动的趋势。

根据对估价对象区位状况及个别因素的分析，认为估价对象是在法

律、法规、政策以及规划等允许范围内的最高最佳利用。

六、估价方法适用性分析

（一）不选用的估价方法及理由

1. 不选用假设开发法的理由

估价对象已建成并投入使用，不适用于假设开发法。

2. 不选用比较法的理由

估价对象所在区域近期无类似房地产交易案例，不适用于比较法。

3. 不选用收益法的理由

估价对象周边类似房地产多为自住，无类似房屋租金可供参考；且房屋与土地收益无法剥离，故无法采用收益法。

（二）选用的估价方法及理由

由于可以搜集到估价对象建筑物的各种开发和建设费用，故房产可选用成本法。

唐县城区基准地价于 2016 年公布，且估价对象土地在基准地价范围内，故土地可选用基准地价系数修正法。

（三）估价思路

采用房地合估路径，技术路线如下：

- 1、采用基准地价系数修正法求取土地的取得成本（楼面地价）；
- 2、根据现行建筑定额、同类建筑物的建安工程造价指标等资料，结合估价对象建筑特征，采用单位比较法并通过必要的调整来求取建安工程费（单方造价）；
- 3、在单方造价的基础上分别求取前期费用等等，求得房地产单价；
- 4、房地产单价扣减楼面地价即为建筑物单价。

七、估价测算过程

采用房地合估路径。

（一）土地价值

划拨土地价值 = 出让土地价值 - 土地出让金

首先采用基准地价系数修正测算最高出让年限的土地价值，然后根据相关规定扣除土地出让金，得出划拨土地价值。

原理：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与《唐县城区土地级别与基准地价更新项目报告》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_2 = P_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

式中： P_2 —为估价对象地价

P_1 —为估价对象所在区域的级别基准地价

K_1 —宗地地价修正系数

K_2 —年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —期日修正系数

K_5 —开发程度修正

1. 基准地价成果介绍及内涵

基准地价的内涵：唐县城区基准地价是估价基准日在2016年1月1日，开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整），容积率为各用途平均容积率：商服2.0、住宅1.8、工业1.0，土地使用年限为各用途法定最高出让年限（商业40年、住宅70年、工业50年）

的完整土地使用权价格。唐县城区基准地价见下表：

表 1：唐县城区基准地价

土地级别		I 级地	II 级地	III 级地	IV 级地
商服用地	元 / m ²	1900	1470	780	540
	万元 / 亩	126.7	98.0	52.0	36.0
住宅用地	元 / m ²	1515	1140	720	500
	万元 / 亩	101.0	76.0	48.0	33.3
工业用地	元 / m ²	540	450	365	235
	万元 / 亩	36.0	30.0	24.3	15.7

2. 确定估价对象的土地级别及基准地价

估价对象位于唐县向阳街西南环路北南环居民区，土地用途为住宅用地，本次评估参照住宅用地进行修正。依据《唐县城区土地级别与基准地价更新项目报告》及级别图，估价对象位于住宅二级范围内，基准地价为 1140 元/平方米。

3. 编制估价对象地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

根据《唐县城区土地级别与基准地价更新项目报告》及住宅二级用地基准地价修正系数说明表，按照估价对象的区域因素及个别因素条件，可建立估价对象地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ $\sum Ki$ ）表。

（此页以下无正文）

唐县城区住宅用地宗地地价修正系数及影响因素指标说明表（Ⅱ级）

类	因子	权重	优	%	较优	%	一般	%	较差	%	劣	%
交通	距离中学距离	0.05	< 550m	1.009	550-1100m	0.505	1100-1650m	0	1650-2200m	-0.351	> 2200m	-0.702
	距离小学距离	0.06	< 450m	1.211	450-900m	0.605	900-1350m	0	1350-1800m	-0.421	> 1800m	-0.842
	距离幼儿园距离	0.05	< 1000m	1.009	1000-1400m	0.505	1400-1800m	0	1800-2200m	-0.351	> 2200m	-0.702
	距离医院距离	0.03	< 350m	0.605	350-700m	0.303	700-1050m	0	1050-1400m	-0.211	> 1400m	-0.421
	距离文体中心距离	0.02	< 700m	0.404	700-1400m	0.202	1400-2100m	0	2100-2800m	-0.14	> 2800m	-0.281
	距离公园距离	0.04	< 650m	0.807	650-1300m	0.404	1300-1950m	0	1950-2600m	-0.281	> 2600m	-0.562
交通	道路类型	0.13	生活型主干道	2.623	混合型主干道	1.312	混合型次干道、生活型次干道	0	交通型主干道、交通型次干道	-0.913	支路	-1.825
	距汽车站距离	0.07	< 700m	1.413	700-1300m	0.706	1300-1900m	0	1900-2500m	-0.491	> 2500m	-0.983
环境	环境质量	0.14	无污染	2.825	极轻污染	1.413	轻度污染	0	较重污染	-0.983	严重污染	-1.966
宗地条件	距商服中心距离	0.12	< 400m	2.422	400-800m	1.211	800-1200m	0	1200-1600m	-0.842	> 1600m	-1.682
宗地条件	宗地形状及可利用程度	0.05	形状规则，对土地利用合理	1.009	土地利用较为合理	0.505	土地利用无不良影响	0	形状不规则，对土地利用不合理	-0.351	形状不规则，对土地利用产生严重的影响	-0.702
	建筑朝向	0.06	南	1.211	东南	0.605	东	0	北	-0.421	西	-0.842
规划限制	区域土地利用方向	0.07	住宅用地	1.413	商住混合、公建用地	0.706	商服业	0	公用设施用地	-0.491	工矿仓储、交通及其他用地	-0.983
人口状况	人口密度	0.11	人口密度适中	2.22	人口密度较适中	1.11	一般	0	人口密度较高或较低	-0.772	人口密度过高或过低	-1.544

（此页以下无正文）

估价对象修正因素具体条件说明及修正系数表

因素	因子	优劣度	修正系数%	
基础设施状况	距离中学距离	约 800 米	较优	0.505
	距离小学距离	约 1000 米	一般	0
	距离幼儿园距离	约 750 米	优	1.009
	距离医院距离	约 350 米	优	0.605
	距离文体中心距离	约 1200 米	较优	0.202
	距离公园距离	约 1500 米	一般	0
交通条件	道路类型	混合型主干道	较优	1.312
	距汽车站距离	约 3200 米	劣	-0.98
环境状况	环境质量	极轻污染	较优	1.413
商服繁华度	距商服中心距离	约 1000 米	一般	0
宗地条件	宗地形状及可利用程度	形状规则, 对土地利用合理	优	1.009
	建筑朝向	南	优	1.211
规划限制	区域土地利用方向	住宅用地	优	1.413
人口状况	人口密度	人口密度适中	优	2.22
合计				9.916

则 $K_1 = 1 + 9.916\% = 1.09916$ 。

4. 确定土地使用年期修正系数 (K₂)

由于估价对象土地使用年限与基准地价设定土地使用年限一致, 故不需进行年期修正, 估价对象的使用年限修正系数 $K_2 = 1$ 。

5. 确定容积率修正 (K₃)

估价对象为住宅用地, 容积率为 0.67, 与基准地价设定容积率不一致, 故需要对容积率进行修正。依据《唐县城区土地级别与基准地价更新项目报告》, 住宅用地容积率修正系数表:

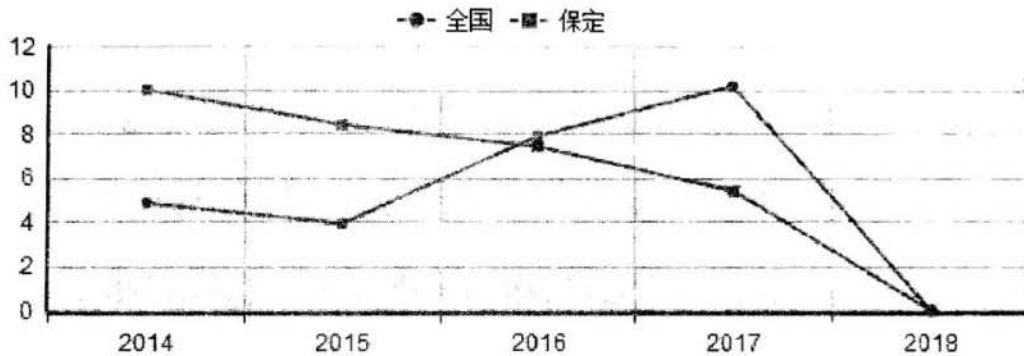
住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.6	1.8	2.1
修正系数	0.81	0.84	0.87	0.9	0.93	0.96	1	1.06
容积率	2.40	2.7	3.00	3.5	4	4.5	> 5	
修正系数	1.12	1.2	1.28	1.41	1.52	1.63	1.75	

由上表得出估价对象容积率修正系数为 $K_3 = 0.8205$ 。

6. 确定期日修正系数 (K_4)

本次评估的估价期日为 2018 年 3 月 14 日, 唐县城区基准地价估价基准日为 2016 年 1 月 1 日。经调查唐县在此期间用地地价变动情况, 唐县住宅用地地价水平整体呈增长趋势。详见地价增长率曲线统计图:



根据上图可得出 2016 年至 2017 年度的住宅用地的地价指增长指数及对应的比较因素修正指数, 详见下表:

年份	2016 年度	2017 年度	2018 年 1 季度
地价增长率	7.44%	5.41%	/
修正指数	100	107.44	113.25

$$\begin{aligned} \text{住宅用地期日修正系数 } K_4 &= 113.25 / 100 \\ &= 1.1325 \end{aligned}$$

7. 确定开发程度修正系数 (K_5)

基准地价所界定的开发程度为宗地外“五通”, 宗地内“场平”, 本次估价对象设定的开发程度宗地外“七通”, 宗地内“场平”, 与基准地价界定的开发程度不一致, 根据《唐县县城区土地开发程度修正表》确定开发程度修正系数 $K_5=48$ 。

唐县县城区土地开发程度修正表

土地开发程度	通路	通水	通电	排水	通讯	供暖	供气
费用	30	16	23	16	12	30	18

8. 基准地价系数修正法估价结果

(1) 出让地价

根据以上分析过程,可得到估价对象为出让用地的用地价格:

$$\begin{aligned} P_2 &= P_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 + K_5 \\ &= 1140 \times 1.09916 \times 1 \times 0.8205 \times 1.1325 + 48 \\ &= 1212 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(2) 划拨地价

依据《划拨土地使用权管理暂行办法》(国家土地管理局令 [1992] 第 1 号)第二十六条规定:土地使用权出让金,区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式,按标定地价的一定比例收取,最低不得低于标定地价的 40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价,按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。本次土地使用权出让金暂按照 40% 计算,则:

$$\begin{aligned} \text{划拨用地土地单价} &= \text{出让用地土地单价} - (\text{标定地价} \times 40\%) \\ &= 1212 \text{ 元/平方米} - (1140 \times 40\%) \\ &= 756 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地总价值} &= \text{土地面积} \times \text{土地单价} \\ &= 261.5 \text{ 平方米} \times 756 \text{ 元/平方米} \\ &= 19.77 \text{ 万元} \end{aligned}$$

9. 楼面地价

(1) 容积率

依据《保定市房屋所有权初始登记申请书》【唐县个字 003562】和《国有土地使用证》【唐国用(1994)字第 0319 号】,本次估价对象的容积率以估价对象的建筑面积除以该楼所占用的土地面积计算得出,即

$$176.12 \div 261.5 = 0.67.$$

(2) 楼面地价

$$\begin{aligned} \text{楼面地价} &= \text{土地单价} \div \text{容积率} \\ &= 756 \text{ 元/平方米} \div 0.67 \\ &= 1128 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(二) 成本法(房地合估)计算房地产价值(以第1幢建筑物为例)

1. 土地取得成本

(1) 土地价款

由上述计算过程,可知土地价款(楼面地价)为1128元/平方米。

(2) 土地购置税费

主要包括契税、印花税,根据《河北省契税征收管理业务规程》及印花税法相关规定,契税税率为4%,印花税税率为0.05%,取土地购置价款的4.05%(契税4%,印花税0.05%)。

$$\begin{aligned} \text{土地购置税费} &= \text{土地购置价款} \times 4.05\% \\ &= 1128 \times 4.05\% \\ &= 46 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(3) 土地开发费

达到宗地红线外“七通”及宗地红线内“场地平整”条件下的土地开发费用。土地开发成本主要是指估价对象红线外的基础设施建设费(道路、给排水、电力、通讯等)、红线内场地平整的费用,由于在求取土地价款时已经包含土地开发成本,在此不再单独计取。

(4) 年期修正系数

土地取得成本中已进行了年期修正,此处不再进行年期修正。

$$\text{土地取得成本} = (\text{土地取得成本} + \text{土地购置税费} + \text{土地开发成本})$$

× 年期修正系数

$$= (1128+46+0) \times 1$$

$$=1174 \text{ 元/平方米}$$

2. 建设成本

(1) 建筑安装工程费

包括建造房屋及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。按照相关造价文件及政府发布的数据并考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费，详见下表：

表一 建筑安装工程费一览表

项目名称	单价	单位	备注
(一) 土建工程费	600	元/平方米	1+2
1. 基础工程费	200	元/平方米	
2. 结构工程费	400	元/平方米	
(二) 安装工程费	100	元/平方米	
(三) 装饰装修工程费	100	元/平方米	
(四) 附属工程费	50	元/平方米	
合计	850	元/平方米	(一)至(四)之和

(2) 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费包括前期调研费用（含市场调研费、可行性研究费、项目策划费等）、勘查设计费（含工程勘察费、环境影响评价费、交通影响评价费、规划及设计费等）、建设工程招标费以及施工现场“三通一平”和临时用房等项目前期工作的必要开支。以建筑安装工程费为基数，按项目规模及复杂程度确定取值，一般按 5%-10% 的比例综合确定。根据项目具体情况，本次取值为 10%，则：

$$\text{勘查设计和前期工程费} = \text{建筑安装工程费} \times 10\%$$

$$= 850 \times 10\%$$

$$= 85 \text{ 元/平方米}$$

(3) 基础设施建设费

包括城市规划要求配套的从项目用地红线到楼基座的道路、给水、排水、电力、通信、燃气等设施的建设费用。以建筑安装工程费为基数，一般按 3%-5% 的比例综合确定。根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象所在项目内基础设施较齐全，故取值为 5%，则：

$$\text{基础设施建设费} = \text{建筑安装工程费} \times 5\%$$

$$= 850 \times 5\%$$

$$= 42.5 \text{ 元/平方米}$$

(4) 开发期间的税费

包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如城市基础设施配套费，临时用地费、建筑垃圾处置费、人防工程费、绿化建设费等其他费用，以上各项费用以建安费用为基数，一般按 2%-4% 的比例确定，结合当地收费标准及项目实际进度，本次评估取 3%。则：

$$\text{开发期间税费} = \text{建筑安装工程费} \times 3\%$$

$$= 850 \times 3\%$$

$$= 26 \text{ 元/平方米}$$

(5) 建设成本

建设成本 = 勘察设计和前期工程费 + 建筑安装工程费 + 基础设施建设费 + 开发期间的税费

$$= 85 + 850 + 42.5 + 26$$

$$= 1003 \text{ 元/平方米}$$

3. 管理费用

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以土地取得成本、建设成本为基数，一般按 2%-4% 的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 3% 计取，则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= (\text{土地取得成本} + \text{建设成本}) \times 3\% \\ &= (1174 + 1003) \times 3\% \\ &= 65 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

4. 销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费，企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，销售费用通常按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算，通常为房地产总价值的 2%。则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= V \times \text{销售费率} \\ &= V \times 2\% = 0.02V \end{aligned}$$

5. 投资利息

投资利息是指开发经营者为筹措资金而发生的各项费用，包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费，以及企业筹资发生的其它财务费用。设定项目在购买土地后即开始建设，根据估价对象的建设规模及项目特点，建设周期为 1 年，设定土地成本在建设周期开始时一次性投入，建设成本、管理费用、销售费用在建设周期内均匀投入，按复利计算，贷款利率按当期中国人民银行公布的 1 年贷款利息率 4.35% 计算，则：

$$\begin{aligned}
 \text{投资利息} &= \text{土地成本} \times [(1 + \text{银行贷款利率})^{\text{建设周期}} - 1] + (\text{建设成本} + \text{管} \\
 &\quad \text{理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + \text{银行贷款利率})^{\text{建设周期}/2} - 1] \\
 &= 1174 \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + (1003 + 65 + 0.02V) \times [(1 + 4.35\%) \\
 &\quad 1/2 - 1] \\
 &= 74 + 0.0009V \quad \text{元/平方米}
 \end{aligned}$$

6. 销售税费

销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），增值税征收率为5%；在增值税基础上征收的城市维护建设费（费率5%）、教育费附加（费率3%）、地方教育费附加（费率2%），即增值税及附加合计按重置价值的5.24%（重置价值/（1+5%）×5%×（1+5%+2%+3%）=重置价值×5.24%）计缴。上述四项合计按估价对象房地产重置价值的5.24%计取。在此设定房地产重置价值为“V”，则：

$$\begin{aligned}
 \text{销售税费} &= V \times \text{销售税费率} \\
 &= 0.0524V \quad \text{元/平方米}
 \end{aligned}$$

7. 开发利润

开发利润是把房地产作为一种生产要素，以固定资产方式投入并发挥作用应获得相应的投资回报。开发利润是该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发企业所能获得的平均利润。开发利润的计算基数和相应的利润率主要有以下四种：

- 1) 直接成本利润率=开发利润÷建设成本
- 2) 投资利润率=开发利润÷（建设成本+管理费用+销售费用）
- 3) 成本利润率=开发利润÷（建设成本+管理费用+销售费用+投资利息）

4) 销售利润率=开发利润÷开发完成后的房地产价值

结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素取值，本次测算采用投资利润率，投资利润率取 20%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times 20\% \\ &= (1174 + 1003 + 65 + 0.02V) \times 20\% \\ &= 448 + 0.004V \end{aligned}$$

8. 房地产重置成本单价

房地产重置成本价格=(土地取得成本+建设成本+管理费用+投资利息常数项+投资利润常数项)÷(1-销售费用率-投资利息系数项-投资利润系数项-销售税费率)。

$$\begin{aligned} &= (1174 + 1003 + 65 + 74 + 448) \div (1 - 2\% - 0.0009 - 0.004 - 5.24\%) \\ &= 2996 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(三) 计算建筑物重置价值及折旧

1. 建设成本

由上述房地合估计算房地产价值过程可知，建筑物建设成本=1003 元/平方米。

2. 管理费用

综合考虑估价对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以建设成本为基数，一般按 2%-4% 的比例计算。本次评估根据估价对象所在区域经济状况等因素按 3% 计取，则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= \text{建设成本} \times 3\% \\ &= 1003 \times 3\% \\ &= 30 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

3. 销售费用

本次考虑估价对象项目的规模、所在区域的经济水平等影响因素，以待求的估价对象建筑物价值为基数计算，设定待求建筑物价值为“V”，本次考虑估价对象项目的规模、所在区域的经济水平等影响因素，按待求建筑物价值的 2% 计算，则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= V \times \text{销售费率} \\ &= V \times 2\% = 0.02V \end{aligned}$$

4. 投资利息

建筑物建设周期取 1 年，1 年期贷款利息率按 4.35% 计算。

$$\begin{aligned} \text{建筑物投资利息} &= (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1 + \text{银行贷款} \\ &\quad \text{利率})^{\text{建设周期}/2} - 1] \\ &= (1003 + 30 + 0.02V) \times [(1 + 4.35\%)^{1/2} - 1] \\ &= 22 + 0.0004V \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5. 销售税费

设定建筑物重置价值为“V”，则：

$$\begin{aligned} \text{销售税费} &= V \times \text{销售税费率} \\ &= 0.0524V \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

6. 开发利润

结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途、类似房地产竞争状况等影响因素取值，本次测算采用投资利润率，投资利润率取 20%，则：

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times 20\% \\ &= (1003 + 30 + 0.02V) \times 20\% \\ &= 207 + 0.004V \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

7. 建筑物重置成本

建筑物重置成本 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 投资利

润+销售税费

$$V=1003+30+0.02V+22+0.0004V+207+0.004V+0.0524V$$

$$V=1367 \text{ 元/平方米}$$

8. 计算建筑物折旧

(1) 求取建筑物成新率

建筑物折旧为各种原因造成的建筑物价值减损，其金额为建筑物在价值时点的重置成本或重建成本与在价值时点的市场价值之差，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。本次测算采用实际观察法确定，即指对估价对象结构、装修、设备（水、电、暖）三大部分的主要部件的完好程度进行打分，然后分别乘以不同结构类型房屋成新率的评分修正系数。

成新率=（结构部分合计得分×结构修正系数+装修部分合计得分×装修修正系数+设备部分合计得分×设备修正系数）

表二 打分法确定成新率表

分项	状况	标准分	评定分	权重	
结构部分	地基基础	无不均匀沉降	25	23	
	承重构件	梁板柱墙坚固	35	33	
	非承重件	节点坚固严实	10	8	
	屋面	完整无渗漏	15	13	
	楼地面	一定程度磨损	15	10	
	小计		100	87	0.7
装修部分	门窗	少量磨损	25	20	
	外墙	局部涂料脱落	25	20	
	内墙	基本完好	25	20	
	顶棚	基本完好	25	20	
	小计		100	82	0.15
设备部分	水卫	设备管线完好	60	50	
	电照	开关正常	40	30	
	小计		100	80	0.15
成新率	$87 \times 0.7 + 82 \times 0.15 + 80 \times 0.15 = 85\%$				

(2) 计算建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重置成本×（1-建筑物成新率）

$$=1367 \times (1-85\%)$$

=205 元/平方米

(四) 计算房产价值

房地产单价=房地产重置成本价格-建筑物折旧

=2996-205

=2791 元/平方米

建筑物单价=房地产单价-楼面地价

=2791-1128

=1663 元/平方米

建筑物总价值=建筑面积 × 建筑物单价

=142.65 × 1663

=23.72 万元

其他建筑物测算过程同上，不再逐一赘述，通过计算可得其他房地产重置价格，各房地产重置价格见下表：

表三 房地产重置价格测算表（房地合估） 单位：元/平方米

项目	2#	3#	取费标准
1. 土地取得成本	1174	1174	---
1.1 土地价款	1128	1128	1128
1.2 土地税费	46	46	4.05%
1.3 土地开发费	0	0	0
1.4 年期修正系数	1	1	---
2. 建设成本	767	767	---
1.1 勘察设计和前期工程费	65	65	10%
1.2 建筑安装工程费	650	650	---
1.2.1 土建工程费	500	500	---
1.2.1.1 基础工程费用	200	200	
1.2.1.2 结构工程费用	300	300	
1.2.2 安装工程费	50	50	
1.2.3 装饰装修工程费	50	50	
1.2.4 附属工程费	50	50	
1.3 基础设施建设费	32.5	32.5	5%
1.4 开发期间税费	20	20	3%
3. 管理费用	58	58	3%

4. 销售费用	2%V	2%V	2%
4. 投资利息	69 0.0009	69 0.0009	4.35%
5. 投资利润	400 0.004	400 0.004	20%
6. 销售税费	0.0524V	0.0524V	5.24%
7. 房地产重置成本单价	2674	2674	—

表四 房地产折旧测算表 单位：元/平方米

项目	2#	3#	取费标准
1. 建设成本	767	767	—
1.1 勘察设计和前期工程费	65	65	10%
1.2 建筑安装工程费	650	650	—
1.2.1 土建工程费	500	500	—
1.2.1.1 基础工程费用	200	200	—
1.2.1.2 结构工程费用	300	300	—
1.2.2 安装工程费	50	50	—
1.2.3 装饰装修工程费	50	50	—
1.2.4 附属工程费	50	50	—
1.3 基础设施建设费	32.5	32.5	5%
1.5 开发期间税费	20	20	3%
2. 管理费用	23	23	3%
3. 销售费用	2%V	2%V	2%
4. 投资利息	17	17	4.35%
	0.0004	0.0004	
5. 投资利润	158	158	20%
	0.0040	0.0040	
6. 销售税费	0.0524V	0.0524V	5.24%
7. 建筑物重置成本单价	1045	1045	
8. 成新率	85%	85%	
9. 建筑物折旧	157	157	

表五 建筑物单价测算表 单位：元/平方米

项目	2#	3#	备注
1. 房地产重置成本单价	2674	2674	
2. 建筑物折旧	157	157	
3. 房地产成新单价	2517	2517	3=1-2
4. 楼面地价	1128	1128	
5. 建筑物单价	1389	1389	5=3-4

八、估价结果确定

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用基准地价系数修正法测算土地价值、成本法测算房产价值，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 3 月 14 日的房地价值为人民币 48.14 万元，人民币大写：肆拾捌万壹仟肆佰元整。（详见估价结果明细表）

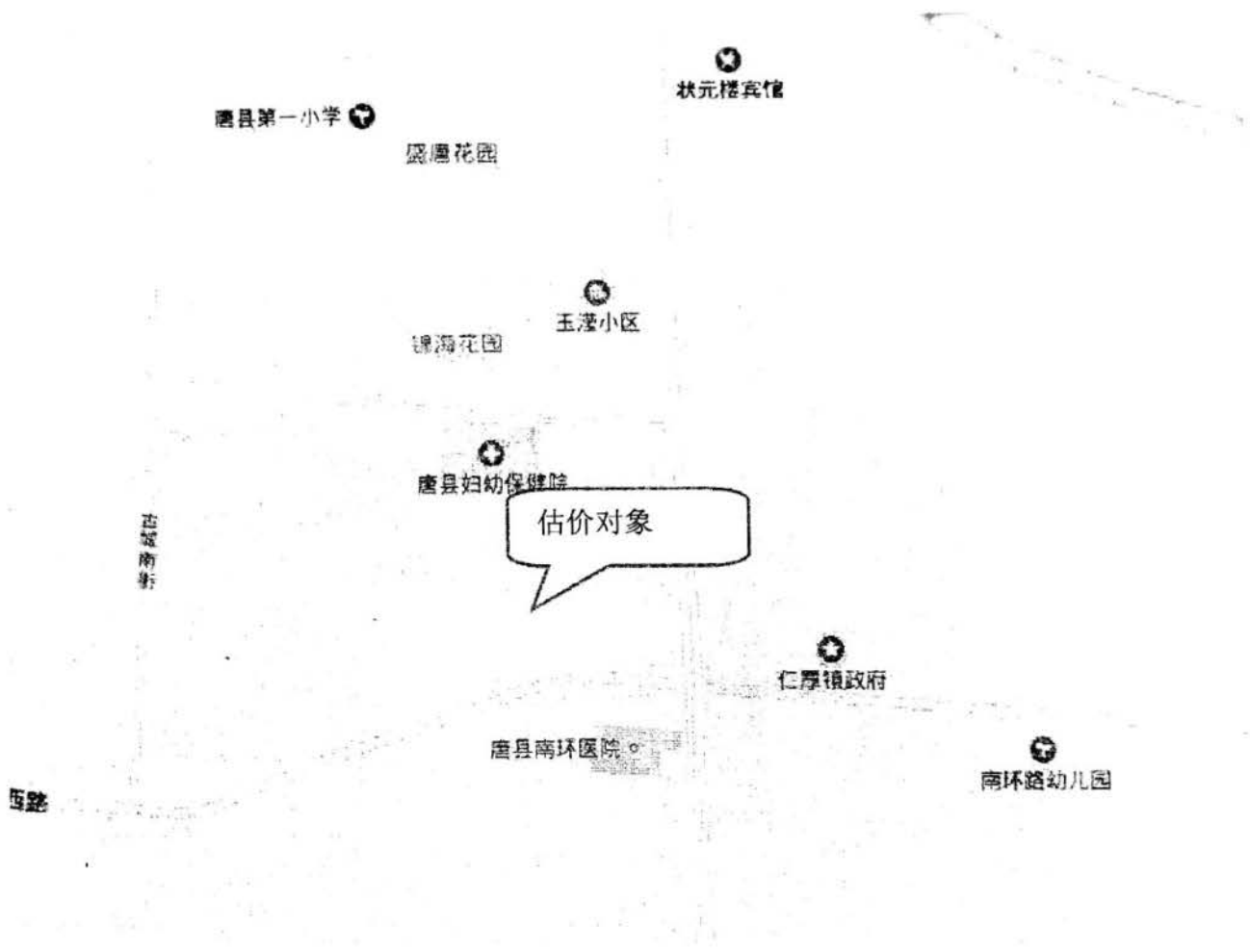
估价结果明细表

房屋产权人 (土地使用者)	项目	幢号	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
郑亚雄	房产	1	住宅	142.65	1663	23.72
		2	配房	16.50	1389	2.29
		3	配房	16.97	1389	2.36
耿志杰	土地			261.5	756	19.77
合计						48.14

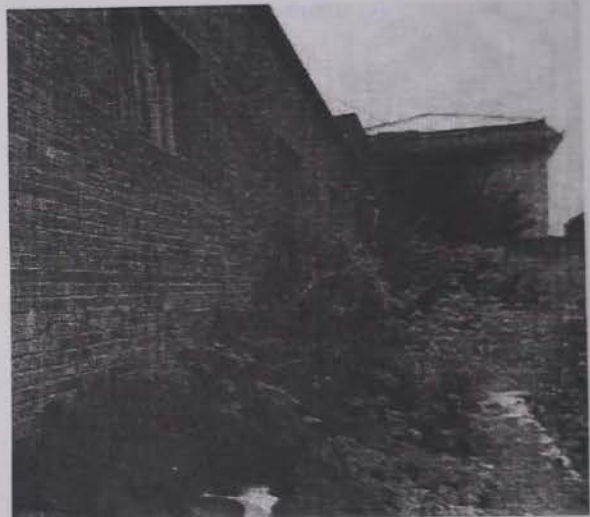
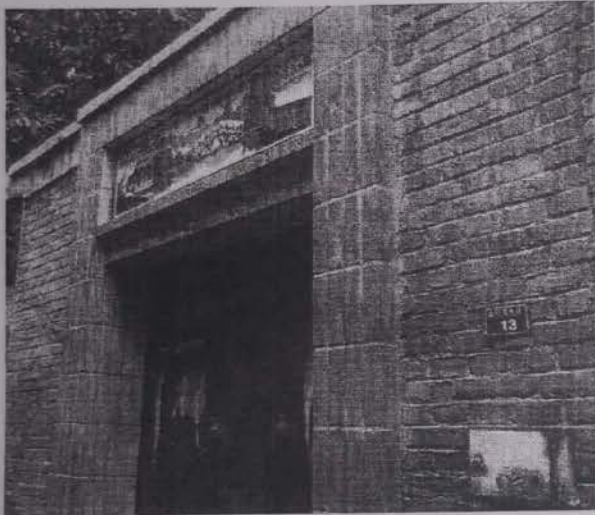
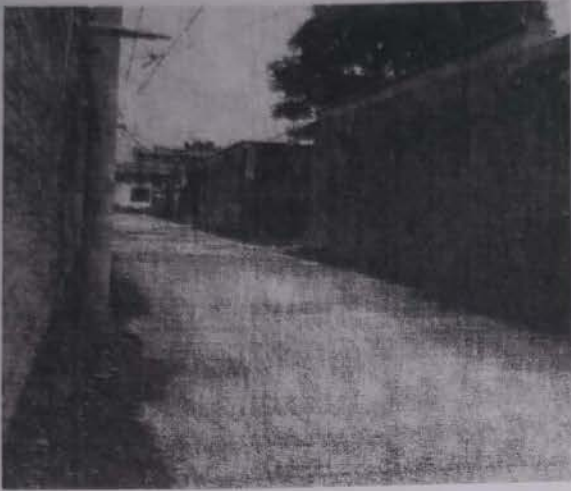
附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》复印件
- 附件四 《保定市房屋所有权初始登记申请书》复印件
- 附件五 《国有土地使用证》复印件
- 附件六 《1997.2.16号转让人耿志杰交人宋振树契约》复印件
- 附件七 《郑亚雄核查结果材料》《宋湘辉核查结果材料》复印件
- 附件八 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件九 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件十 房地产估价师资格证复印件

估价对象坐落示意图



现场查勘照片



河北省唐县人民法院 司法技术事务委托书

(2018)冀0627委评3号

河北嘉泽房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人郎欣然申请执行被执行人郑亚雄、宋湘辉民间借贷纠纷一案，需要进行对外委托评估，依照《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》规定，确定你单位为受委托机构，请依据有关规定办理。委托司法技术事务如下：

一、司法技术项目：评估被执行人郑亚雄、宋湘辉所有房产证03562号房产一套的价值。

二、评估对象所坐落于唐县向阳街西南环路北居民区。

三、评估基准日：2018年3月14日。

四、自接受委托之日起三日内，预算本项目评估费数额，结算时多退少补，同时确定你单位缴（收）费账户，以书面材料移交我院。

五、应当自接受委托之日起30个工作日内完成本项委托。如需要延长期限，应当于委托期限届满前以书面方式向我院提出。

六、如需要查询案件情况、补充材料，向公务电话17731206718（法官）联系并交接。



【附件】《河北省唐县人民法院司法技术室公务信息》

唐县(市)房产证 003562

保定市房屋所有权初始登记

申 请 书

申请人(单位)

盖章 郑雄

2001年5月29日

申 请 书

此表由产权人填写

产 权 人	郑亚雄					共 有 人					
房 屋 座 落	向阳街西南路路北南居民区										
收 件 人						产 权 来 源					
交 验 证 件	土地证复印件 身份证复印件										
房 屋 状 况	幢 号	房 号	间 数	建 筑 结 构	总 层 数	所 在 层 数	建 筑 面 积	建 成 年 份	设 计 用 途	使 用 状 况	
										自 住	出 租
	1		4	砖混	1	1	142.65	88年	住宅		
	2		2	...	1	1	16.50	..	附属		
	3		2	1	1	16.97		
	合 计										
四 邻 (墙 权 属)						邻 户 姓 名			备 注		
东	东至					李 某某					
南	南至					胡 同					
西	西至					胡 金如					
北	北至					胡 同					
兹遵章申请房屋登记, 如有不实, 申请人愿负法律责任。										房屋价值	
申请人(单位) 郑亚雄											


第 1000 (1977) 号

国有土地使用证

土地使用者：[模糊]

土地坐落：[模糊]
土地用途：[模糊]
土地面积：[模糊]

发证日期：[模糊]

土地使用者	张立杰
地址	何阳南村西侧
图号	
地号	
用途	住宅
批准使用期限	
四	东至 耿宗福
	西至 耿佐彬
	南至 胡同
	北至 胡同
至	
填发机关	 年 月 日

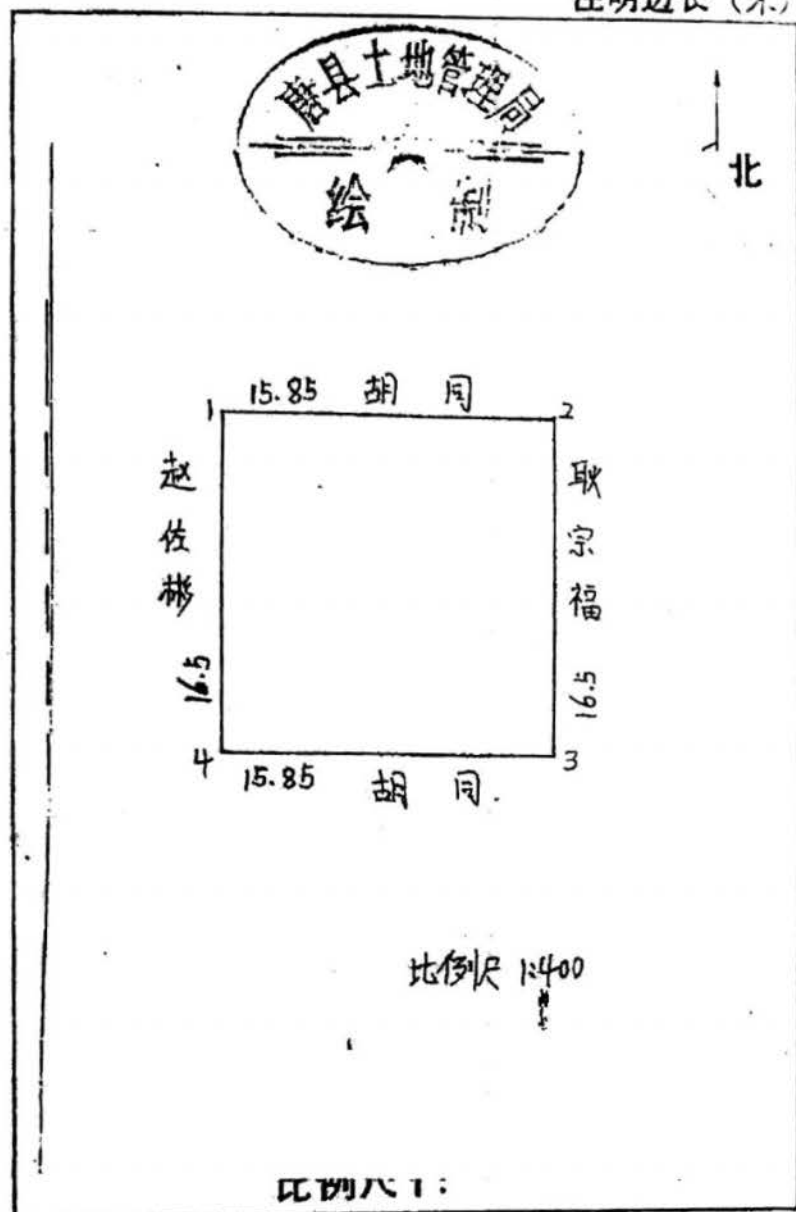
石家庄市西里印刷厂印制

其中：建筑占地	
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	

农村土地 (亩)

土地总面积			
其中地类面积			
耕地		居民点及 工矿用地	
其中旱地		其中企业建 设用地	
其中水田		其中宅基地	
园地		交通用地	
林地		水域	
牧草地		未利用土地	

注明边长(米)



注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，经以上人民政府和填发机关（政府土地管理部门）共同盖章生效。

本证登记的土地使用权受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

二、本证不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效。

三、本证应妥善保管，凡有丢失、损坏的，须及时申请补发。

四、土地使用者必须遵守国家土地法规，按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

五、凡变更土地权属或改变土地用途的，必须按照法定程序申请办理变更登记。

六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。

国家土地管理局监制

河北省唐县春秋针织厂公用信笺

契 约

耿志杰座落在针织厂前茅三排道西
中向一户宅基地长18.5米宽15.85米(有
国有土地使用证一套)因不盖鞋让给宗振树
价格2500元一次付清 管口无凭 此
为证。

转让人: 耿志杰

接收人: 宗振树

中向人: 耿宗仁

见证人: 张世仁、刘礼全

1997.2.16号

地址: 唐县南环路口

电话区号: 0312-6412100

007326



营业执照

(副本) 副本编号: 3-1

统一社会信用代码 911301007468586013

名称 河北嘉泽房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 石家庄市长安区中山东路289号长安广场2209室
 法定代表人 魏宏全
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2003年01月21日
 营业期限 2003年01月21日 至 2099年01月21日
 经营范围 房地产价格评估、土地评估、土地项目信息咨询、房地产投资咨询；房产买卖租赁中介；房屋面积测绘。（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）

再复印无效



登记机关



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称:河北嘉泽房地产评估有限公司

法定代表人:魏宏全
(执行合伙人)

住所:石家庄市中山路289号长安广场2209室

营业执照注册号:911301007463586013

资质等级:壹级

行政许可决定书号:建住房许(2013)501

证书编号:冀建房估(石)13号

有效期限:截至2019年10月10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.



No. 00101580

姓名 / Full name

刘彦红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13242719800926386X

注册 / Registration No.

132006009

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-29

持证人签名 / 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.



No. 00100667

姓名 / Full name

赵立永

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130103196712181833

注册 / Registration No.

1320150131

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-18

持证人签名 / Bearer's signature

