



## 致估价委托人函

迁西县人民法院：

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：

①估价目的：因民间借贷纠纷一案事宜，估价委托人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。

②估价对象：坐落于迁西县城关国兴金色家园 1 号楼 431 号，产权人为尹春友，建筑面积 138.22 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 60.45 m<sup>2</sup>，土地使用权类型为国有出让用地。本次评估包括房屋建筑物、土地使用权和配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

③价值时点：2019 年 3 月 12 日。

④价值类型：公开市场价值。

⑤估价方法：比较法。

⑥估价结果：价值总额¥62.20 万元，大写：人民币陆拾贰万贰仟元整。

房地产平均单价：4500 元/m<sup>2</sup>

⑦特别提示：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。

法定代表人：



河北欣华信房地产评估有限公司

2019年3月16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 .....	5
第三部分	房地产估价结果报告 .....	8
一、	估价委托人 .....	8
二、	房地产估价机构 .....	8
三、	估价目的 .....	8
四、	估价对象 .....	8
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 .....	13
十、	估价结果 .....	13
十一、	注册房地产估价师 .....	14
十二、	实地查勘期 .....	15
十三、	估价作业期 .....	15
十四、	附件 .....	15



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T5 0 2 9 1 - 2 0 1 5 ）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T5 0 8 9 9 - 2 0 1 3 ）以及相关专项标准《房地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号）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，由注册房地产估价师于 2018 年 11 月 12 日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，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

6. 在撰写过程中，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 本估价报告中依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。





## 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估价委托人提供资料，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、估价人员是在估价委托人的指认下对估价对象进行现场查勘的，本次估价是根据估价委托人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

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。

## 三、背离事实假设

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影响估价结果的其他瑕疵事项，估价委托人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

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估价委托人提供，本机构未向政府及有关部门核实，估价委托人应对其提供的情况和资料真实性、合法性和完整性负责，因估价委托人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。

## 六、估价报告使用限制

1、报告估价结果仅供估价委托人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，估价报告不得向估价委托人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、估价报告结论系为估价委托人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。



2019年3月16日



# 房地产估价结果报告

唐华信估字[2019]第 022 号

## 一、估价委托人

估价委托人为迁西县人民法院；

住所：栗乡街道开明街 3 号；

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：河北欣华信房地产评估有限公司

法定代表人：赵辉；

机构住所：唐山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：叁佰万元；

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

因民间借贷纠纷一案事宜，估价委托人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

估价对象位于迁西县城国兴里金色家园 1 号 431 号，为尹春友拥有的住





宅用房 1 套，建筑面积 138.22 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 60.45 m<sup>2</sup>，用途为住宅。本估价对象财产范围包括：估价对象房屋所有权、土地使用权及其与房屋相配套的附属设施等。

#### (二)、估价对象权益状况

《房屋所有权证》证号：迁西房权证私有字第 200501544 号；房屋所有权人：尹春友；坐落：迁西县城国兴里金色家园 1 号楼 431 号；建筑面积 138.22 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅；产别：私有房产。

《国有土地使用权证》证号：迁国用（2005）第 1235 号；土地使用权人：尹春友；坐落：开明街北侧；用途：住宅；使用权类型：出让；终止日期：2074 年 8 月 25 日；分摊土地面积：60.45 m<sup>2</sup>

#### (三)、估价对象实物状况

估价对象位于迁西县城关国兴金色家园 1 号楼 431 号，宗地内地势平坦，基础设施完善基础设施完善，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。

该楼总层数为 5 层，钢混结构，估价对象所在 4 单元 431 号，建筑面积 138.22 m<sup>2</sup>，室内客厅铺地砖，墙面刷涂料、贴壁纸，纸面石膏吊顶，窗户装塑钢窗加不锈钢罩；卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶有刷白的，有纸面石膏吊顶的，窗户装塑钢窗加不锈钢罩；厨房地面铺地砖，墙面刷涂料、贴壁纸，石膏造型吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶。室内配套有上下水、照明电、暖气、燃气等设施。

#### (四)、区位状况

(1)、交通状况，估价对象所在区域有开明街、滦河路、栗乡路等道路，交通较便利。

(2)、配套设施，周边有银行、商场、超市、医院、学校，居民就医、上学、购物均比较便利。

(3)、商业繁华程度，附近有远大购物中心、大棚数码城、街道两旁底商等，繁华程度一般。

(4)、环境景观，估价对象周边绿化一般，无特殊景观；

估价对象位置图



## 五、价值时点

估价人员现场勘查日定为价值时点：2019年3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，建筑面积 138.22 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 60.45 m<sup>2</sup>，住宅用途，在估价时点 2019 年 3 月 12 日的当前房地产市场价值。

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、《迁西县人民法院司法鉴定委托书》（2019）迁法技委鉴（018）；

2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》；

3、法律、法规和政策文件

3.1、《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）；

3.2、《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）；

3.3、《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）；



- 3.4、《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日国务院令第55号, 1990年5月19日施行);
  - 3.5、《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);
  - 3.6、《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);
  - 3.7、《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);
  - 3.8、《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);
  - 3.9、《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);
  - 3.10、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;
- 4、技术规程
    - 4.1、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
    - 4.2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
  - 5、估价委托人提供的有关资料
    - 5.1、估价委托人提供的其他资料;
  - 6、受托方收集的资料
    - 6.1、估价对象所在地自然、社会、经济、行政及人口条件等;
    - 6.2、估价对象所在地城市规划资料;



6.3、估价对象所在地基础设施基本情况资料；

6.4、估价人员实际勘查收集的现场资料

## 九、估价方法

### (一)、估价技术路线

1、明确估价对象、估价目的、价值时点等基本事项；

2、拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

3、实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需数据及资料。

### (二)、估价方法

#### 1、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，当前本市房地产交易市场较活跃，近期同一供需圈内同类房地产交易实例较多，故采用比较法作为估价方法。

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。

### (三)、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 2019 年 3 月 12 日，公开市场价值总额 ¥62.20 万元，**大写：人民币陆拾贰万贰仟元整。**



## 十一、注册房地产估价师

印章	签名	签名日期
 <p>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2022年3月18日</p>		2019年3月16日
 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：付金博 注册号：1320170086 有效期：至2020年8月14日</p>		2019年3月16日

## 十二、实地查勘期

2019年3月12日

## 十三、估价作业期

1、估价报告作业日期：2019年3月12日-2019年3月16日

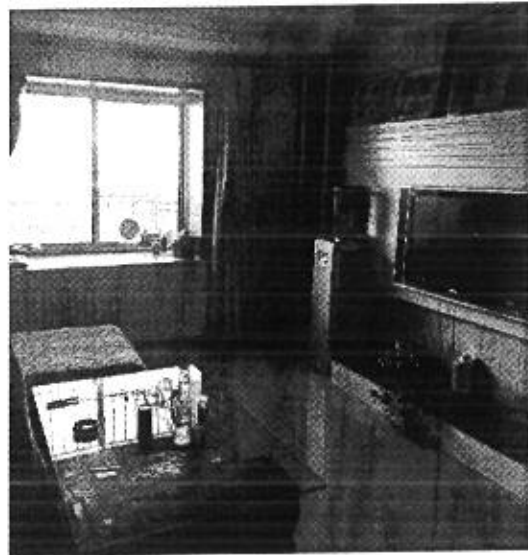
2、估价报告提交日期：2019年3月16日

## 十四、附件

- 1、《迁西县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、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》(复印件)
- 5、房地产估价师注册证书(复印件)
- 6、房地产价格评估机构资格证书(复印件)
- 7、估价机构营业执照(复印件)



金色家园 1 号楼



室内客厅一角



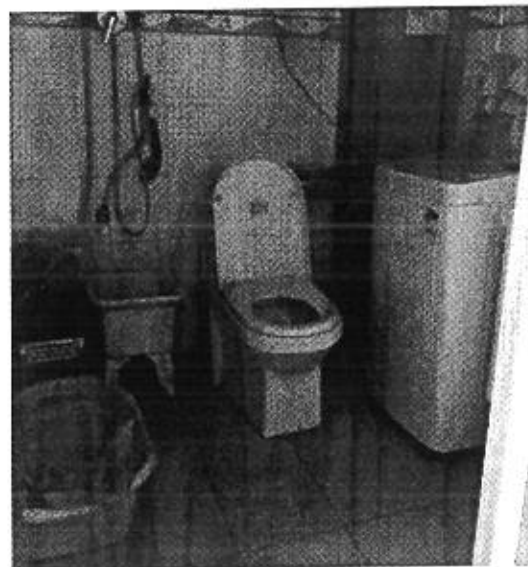
金色家园 1 号楼 4 单元



室内卧室一角



金色家园 1 号楼 4 单元 431 室



室内卫生间一角



迁西 房权证 私有 字第 200501544 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



张新

张新

房屋所有权人		尹春友					
房屋坐落		连西县城国兴里金色家园1号楼431号					
丘(地)号				产别	私有房产		
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	52		钢混	5	3	138.22	住宅
共有人		等0人	共有权证号自		至		
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		国有出让	使用年限	年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	



张雪涛 张

附 记

经办人：王海艳

填发单位 (盖章)  
填发日期 2005年2月6日



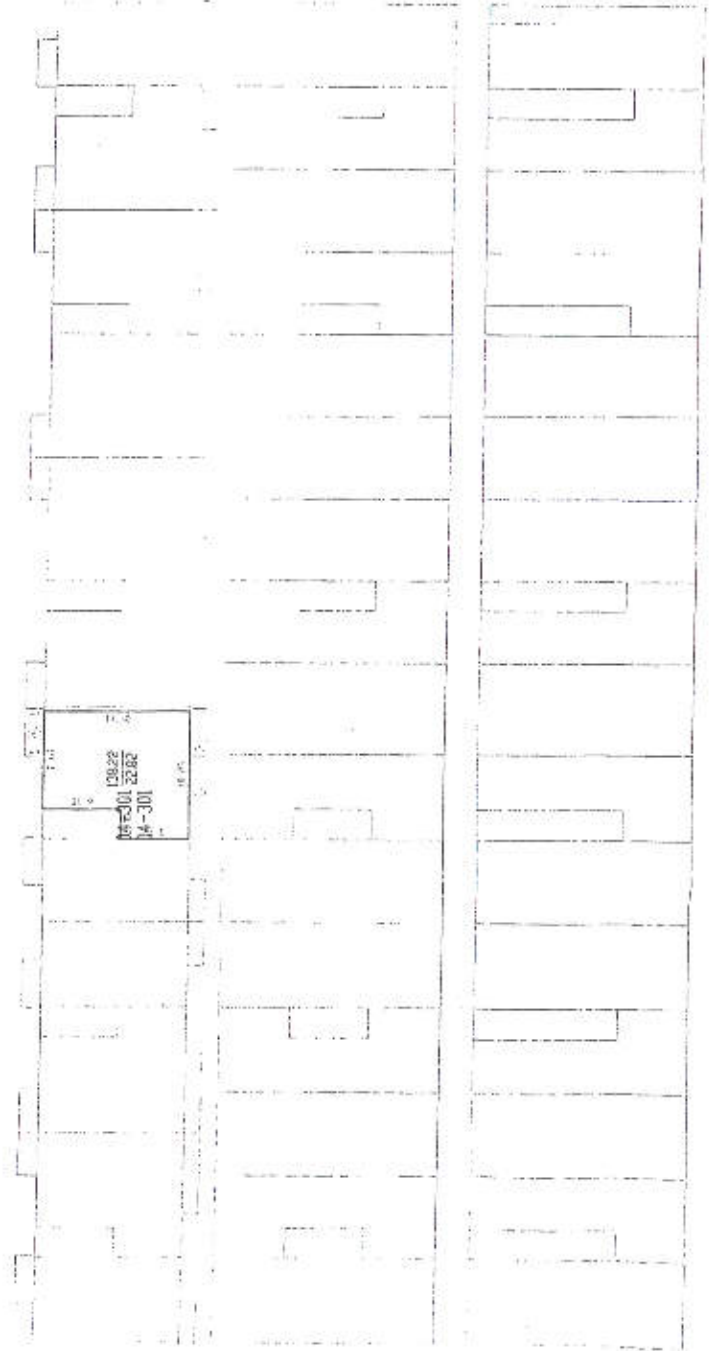
# 房屋分层分户平面图

0000051001

丘号	0000051001	结构	框混	建筑面积(m <sup>2</sup> )	138.22
幢号	0052	总层数	5	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	115.40
单元号		层数	3	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	22.82

坐落 西县城国兴里居委会(金色家园A座)

中



房屋所有权的合法证件。房屋所有  
共和国法律保护。

所有权人必须严格遵守国家有关房  
法规和规章。

发生转移(买卖、交换、赠与、  
继承、转让、判决等)、变更(房地  
产改变或者房屋坐落的街道、门牌  
号、设定他项权利)(房地产抵押权  
房地产权利因房屋或者土地灭失  
届满、他项权利终止等、权利人)  
限内持有相关证件到房屋所在地人  
权登记机关申请登记。

登记机关及填发单位外,其它单位  
证件上登记事项或加盖印章。

产管理部门因工作需要核查产权时  
持证人应出示此证。

应妥善保管,如有遗失、损毁的,

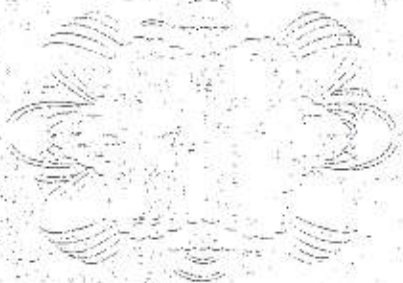
编号: 0000051001

1:1000

国用(2005)第1235号

土地使用权人	甲春友		
座落	开明街北侧		
地号		图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074.8.25
使用权面积	M <sup>2</sup>	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
			分摊面积 60.45 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



  
 人民政府 (章)  
 2006 年 7 月 11 日

张

张

记 事

分推面积 6045 亩

登 记 机 关

证书监制机关



附  
图  
粘  
贴  
线