

房产估价报告

估价项目名称：张术云所属的位于遵化市遵化镇教厂村住宅用

途房产估价

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23日

估价报告编号：河北君泰达估 2019 字第 SZ-057 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，我公司对位于遵化市遵化镇教厂村，权利人为张术云，建筑面积为 357.51 平方米的住宅用房产价值进行了评估。

价值时点：2019 年 9 月 9 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 9 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产市场资料和长期积累的房产估价经验，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：

房产单价：人民币 3700 元/平方米

房产总价：人民币 132.28 万元

大写（人民币）壹佰叁拾贰万贰仟捌佰元整

（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



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

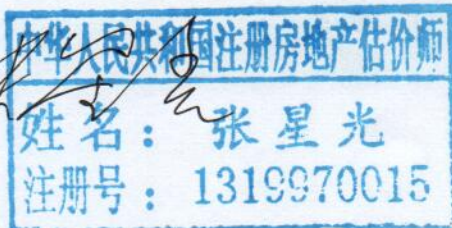
刘亚莉

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《集体土地使用权证》为依据；估价面积以本次测量为依据，最终面积以房产测绘部门为准。

3、本次评估仅对委估房产在估价目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准。

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 9 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，本次估价范围为遵化市遵化镇教厂村，房屋所有权人为张术云，建筑面积共 357.51 平方米。根据委托方提供的相关资料，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

《集体土地使用权证》证号：遵集用（2010）第398号；土地使用权人：张术云；土地所有权人：遵化镇教厂村；座落：教厂村；用途：宅基地；使用权类型：集体；使用权面积：200m²。

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。位于遵化市遵化镇教厂村。防盗门、断桥铝窗、防盗窗、七通一平，一层：地砖、壁纸墙、造型吊顶、厨房厕所墙砖地砖集成吊顶；二层：地砖、壁纸墙、造型吊顶、厨房厕所墙砖地砖集成吊顶；其房产维护及保养状况良好，能正常使用。由于评估房产未取得产权证，本次评估面积以测量为准。

(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9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 9 日的房产市场价值。

（七）估价原则

房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) 《集体土地使用权证》

(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

①、估价技术路线

1、明确估价对象、估价目的、估价时点等基本事项；

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。

②、估价方法的选用

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价值或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格和价值的方法。

③、估价测算过程

1、房屋开发成本

开发成本包括：建安工程费、前期工程及基础设施费、其他费用等。其中：建安工程费，参考当地同类建筑物的现行工程造价，并结合被估对象的实际情况，调整计算当前建造应发生的建安工程费。其他费用包括：质量监督费、工程监理费、不可预见费等，本次评估按应付款项分别计算。

2、管理费、合理利润等费用的计算。

按各自的基数乘以相应的费率进行计算。

3、建设期利息的计算

计息的项目包括开发成本、管理费和销售费用，对于建设期内投入的费用按均匀投入计算。

4、重置成本的计算

重置成本=开发成本+管理费+合理利润+建设期利息+销售税费+装修

5、综合成新率的确定

(1)、物质折旧：由专业估价人员深入现场，对全部建筑物及附属设施进行详细勘查核实，在勘查的基础上，结合委估房产的结构类型、使用年限、生产腐蚀程度及维修保养情况，现场填写《房屋完损鉴定表》，综合考虑成新因素，确定实际成新率；理论成新率以耐用年限法为主。然后将两种成新率加权计算，得出房产物质折旧。

(2)、功能折旧：依据最高最佳使用原则及该地区市场上对同类房屋消费观念的变更、设计更新、技术进步等因素确定其功能折旧。

(3)、经济折旧：通过对估价对象所在区域的环境、交通、工农业分布、整体规划及政府政策的变化确定估价对象的经济折旧。

综合成新率=100-(物质折旧率±功能折旧率±经济折旧率)

6、房产评估现值的计算

重置成本与综合成新率相乘，计算得出房屋当前的估价现值。

(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，对影响房产市场的因素进行分析、测算，综合确认估价对象房产总价为132.28万元；大写（人民币）壹佰叁拾贰万贰仟捌佰元整

(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9日

(十三)估价作业期

2019年9月9日到2019年9月23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。

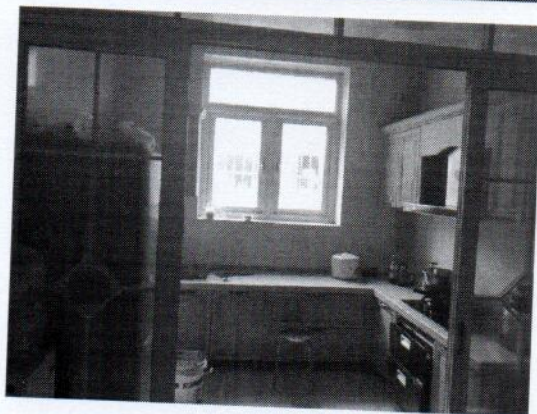
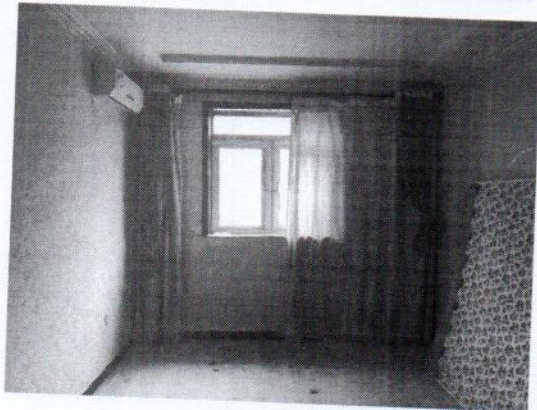
3、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

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、《集体土地使用权证》
- 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）



连 集用 (2010) 第 398 号

土地使用权人	张木云			
土地所有权人	连化镇教丁村			
座落	教丁村			
地号		图号		
地类(用途)	宅基地	取得价格		
使用权类型	集体	终止日期		
使用权面积	200 M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》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。



记 事

该宗地系教厂村集体所有

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关

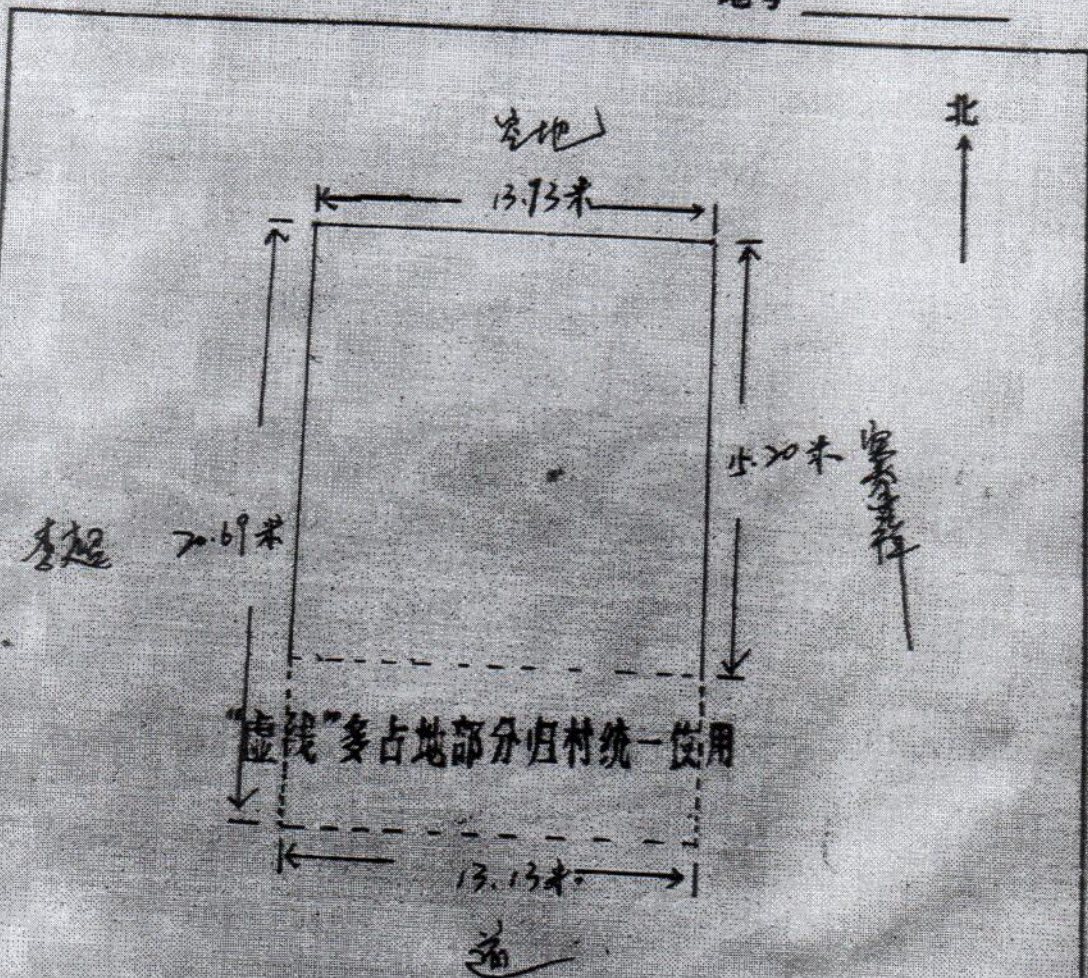
证 书 监 制 机 关



宗地平面图

图号 _____

地号 _____



遂化市土地管理局制

东至: 东户楼外墙	土地使用者 张木公
西至: 东户楼外墙	宗地面积 211 平方米
南至: 东户南院墙外墙	比例尺 1: 250 单位: 米
北至: 东户楼外墙 0.60 米外	测图 年 月 日

营业执照

(副本)

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。

副本编号: 2-1

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、房地产信息咨询服务、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

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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

备案等级：贰级

证书编号

冀建房估(唐)51号

有效期

截至2020年10月12日



2018年5月11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. 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

