

房地产估价报告

估价项目名称:宋玉锁位于唐山市丰润区银城铺镇南陈村住宅
的房产市场价值评估

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)

李敬华(注册号:1320200014)

估价报告出具日期:2020年4月13日

估价报告编号:河北君泰达估 2020 字第 SZ-009 号



致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵方委托，我对宋玉锁所有的位于唐山市丰润区银城铺镇南陈村住宅的房产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房产市场价值；

估价对象：唐山市丰润区银城铺镇南陈村住宅，宅基地登记表证号：10-0014，户主姓名：宋玉锁。估价对象包括：

正房3间，砖木结构，面积86.28 m²；

倒座房1间，面积91.03 m²，砌块砖墙体、彩钢板屋顶；

院内小房1间，面积6 m²，砖墙体、彩钢泡沫保温板屋顶。

价值时点：2020年4月3日

价值类型：市场价值；

估价方法：成本法；

估价结果：我公司注册房地产估价师于2020年4月3日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》等相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：

房产总价为：14.66万元

大写（人民币）：壹拾肆万陆仟陆佰元整

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。本报告交付委托人一式陆分，报告复印无效。

法定代表人：



河北君泰达房地产评估有限公司

2020年4月13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.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、 附件.....	10

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、本次估价项目估价人员对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，且现场勘察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，估价师依据估价委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。

6、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，估价人员不承担相应责任。

7、我们不作任何虚假估价，不按估价委托人或者其他个人、单位的高估或低估要求进行估价，且不按预先设定的价值或价格进行估价。

8、我们保守执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管委托人提供的资料，未经委托人同意，不擅自将其提供给其他个人和单位。

9、我们自觉维护良好社会形象及行业声誉，不采取迎合委托人或利害关系人的不正当要求，而搞虚假宣传、恶性压价、支付回扣、贬低同行等不正当手段招揽估价业务，不索贿、受贿或利用估价业务谋取不正当利益。

10、本次评估没有外部重要专业帮助。

注册估房地产价师	注册号	签字
刘亚莉	1320110038	刘亚莉
李敬华	1320200014	李敬华

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、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，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，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、估价委托人提供了估价对象的权属证明材料复印件，对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向登记机关进行查证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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，不存在产权纠纷，无司法行政机关禁止转让、抵押、租赁和落户的情形，产权人拥有合法处分权。

4、本报告估价结果是估价对象在 2020 年 4 月 3 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，有充裕的时间进行交易。

④不考虑特殊买家的附加出价。

（二）未定事项假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照相关规定缴纳或从估价结果中扣除。

（三）背离事实假设

1、本次评估假设估价对象房地产没有担保物权和其他优先受偿权，估价结果未扣除他项权利。估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(四) 不相一致假设：无。

(五) 依据不足假设：由于本次实地查勘中当事人不配合司法机关调查，导致估价人员未能进入估价对象内部查勘，故本次估价以假设为前提。

(六) 估价报告使用限制

1、报告用途及使用者

本估价报告仅为本次估价目的使用，报告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、报告使用期限

本估价报告自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，发生社会、经济、政治环境重大改变对估价结果产生明显影响的，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、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。

4、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。

5、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。

6、本评估报告一式陆份，复印无效。本估价报告的最终解释权为我公司所有。

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；

证书编号：冀建房估（唐）51 号；

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开展经营活动）***

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，本次估价范围为唐山市丰润区银城铺镇南陈村住宅，房屋坐落：丰润区银城铺镇南陈村。宅基地登记表证号：10-0014，户主姓名：宋玉锁。包括正房3间，砖木结构，面积86.28m²，建成年代1990年左右；倒座房1间，面积91.03m²，砌块砖墙体、彩钢泡沫屋顶；院内小房1间，面积6m²，砖墙体、彩钢泡沫屋顶。根据委托方提供的相关资料，估价对象未设立共有权、抵押权、地役权等他项权利，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

国土资源局丰润分局登记的《宅基地清理登记表》唐山市新区银城铺乡南陈村证号10-0014。

户主姓名：宋玉锁；使用时间：85；人口：4；发证时间：94年5月19日。

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，位于：丰润区银城铺镇南陈

村。

房屋	面积	结构	高度	设施
正房	86.28 m ²	砖木结构	3.12m	防盗门, 木窗, 外墙镶瓷砖
倒座	91.03 m ²	砌块砖墙体, 彩钢板屋顶	4.1m	铁门、铝合金窗、水泥地面、 南侧外墙镶瓷砖
院内小房	6 m ²	砖墙体、彩钢泡沫板屋顶,	2.6m	铁门

通水、电、燃气。

其房地产维护及保养状况良好, 能正常使用。

(五) 价值时点

价值时点为2020年4月3日(注册房地产估价师实地查勘日)

(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2020年4月3日的房地产市场价值。

(七) 估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正原则, 合法原则, 价值时点原则, 替代原则, 最高最佳利用原则, 谨慎原则, 一致性与一贯性原则。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, 估价机构和注册房地产估价师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、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。

4、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。

5、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。估价对象的最高最佳利用状况包括：最佳的用途、规模和档次。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。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国物权法》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》；

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）《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）《宅基地清理登记表》复印件；

4、其他依据：

- （1）注册房地产估价师实地查勘资料；
- （2）注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。
- （3）本估价机构掌握的唐山市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料；

（九）估价方法

成本法：求取估价对象在价值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。

成本法公式：旧房屋价值 = 建筑物重置成本 * 成新率

成本法估价测算过程如下：

- （1）、确定具体估价技术路径；

(2)、测算重置成本

重置成本包括：建安工程费、其他费用。其中：建安工程费，参考当地同类建筑物、构筑物的现行工程造价，并结合估价对象的实际情况，调整计算当前建造应发生的建安工程费。其他费用主要包括：前期工程费及勘察设计费，其中基础配套费、建设单位综合管理费、规划管理费、质量监督费、市政工程配套设施费、不可预见费、建设期利息、合理利润等，其他费用本次评估按应付款项分别计算。

(3)、测算成新率

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，结合委估房地产的结构类型、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，最终得出综合成新率。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{实际成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

理论成新率计算公式：

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{实际使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

尚可使用年限依据评估人员，现场勘察各部位的新旧程度、使用维护和修缮保养等情况，分析测定。

(4)计算成本价值

(十) 估价结果

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价值如下：

房屋	面积 (m ²)	房产单价 (元/m ²)	总价 (万元)
正房	86.28	1050	9.06
倒座	91.03	585	5.33
院内小房	6	452	0.27
合计：			14.66

(十一) 注册房地产估价师

姓名：刘亚莉； 注册号 1320110038

姓名：李敬华； 注册号 1320200014



(十二) 实地查勘期

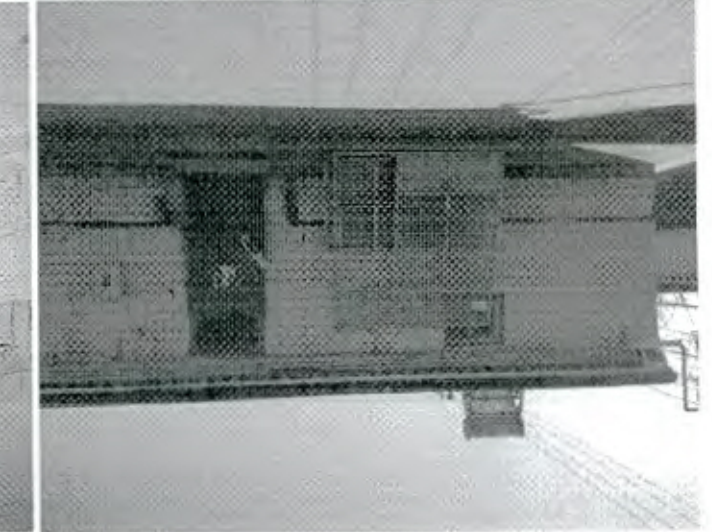
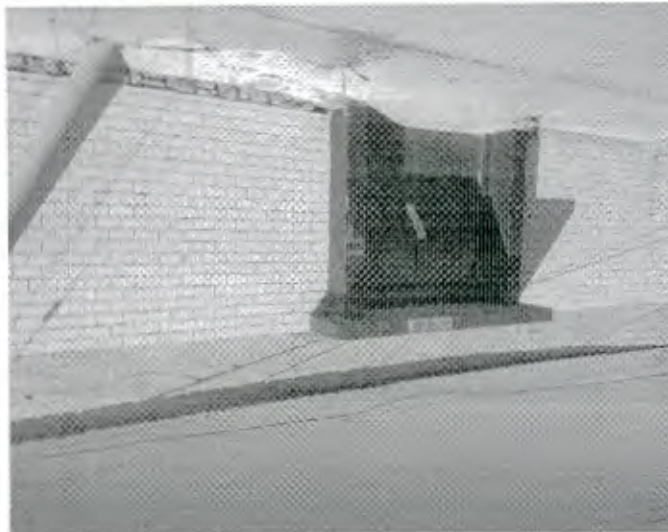
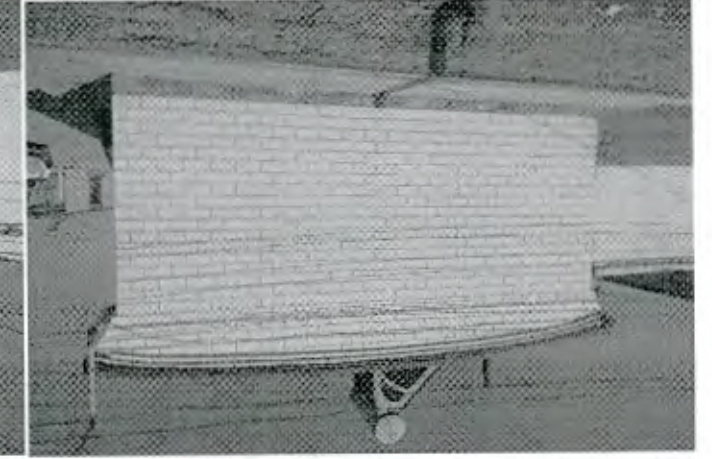
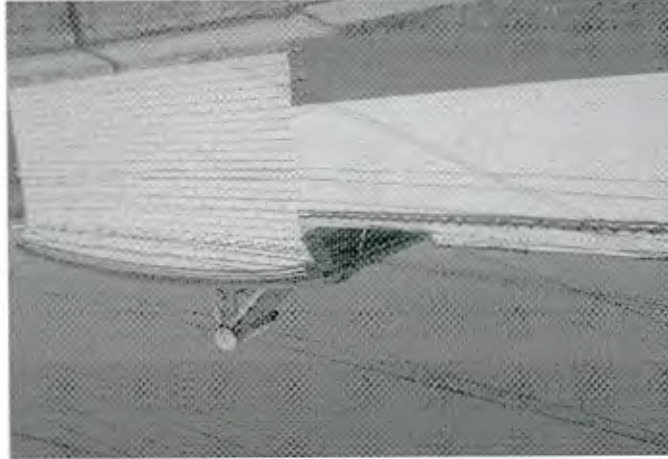
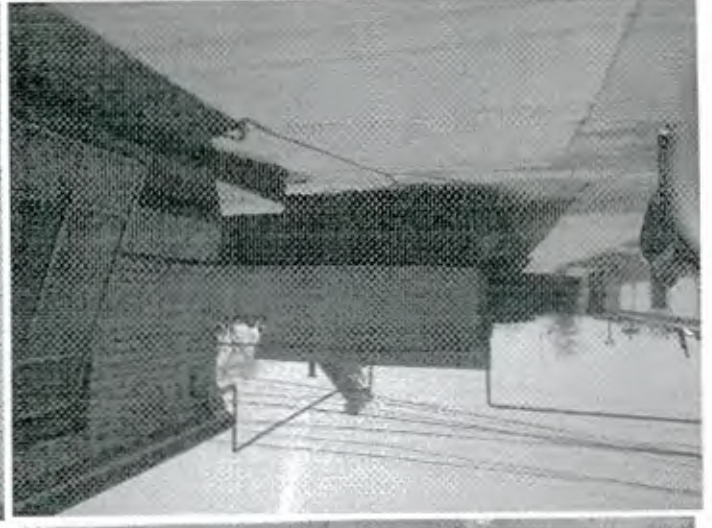
2020年4月3日

(十三) 估价作业期

2020年4月3日-2020年4月13日

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、《宅基地清理登记表》（复印件）
- 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）



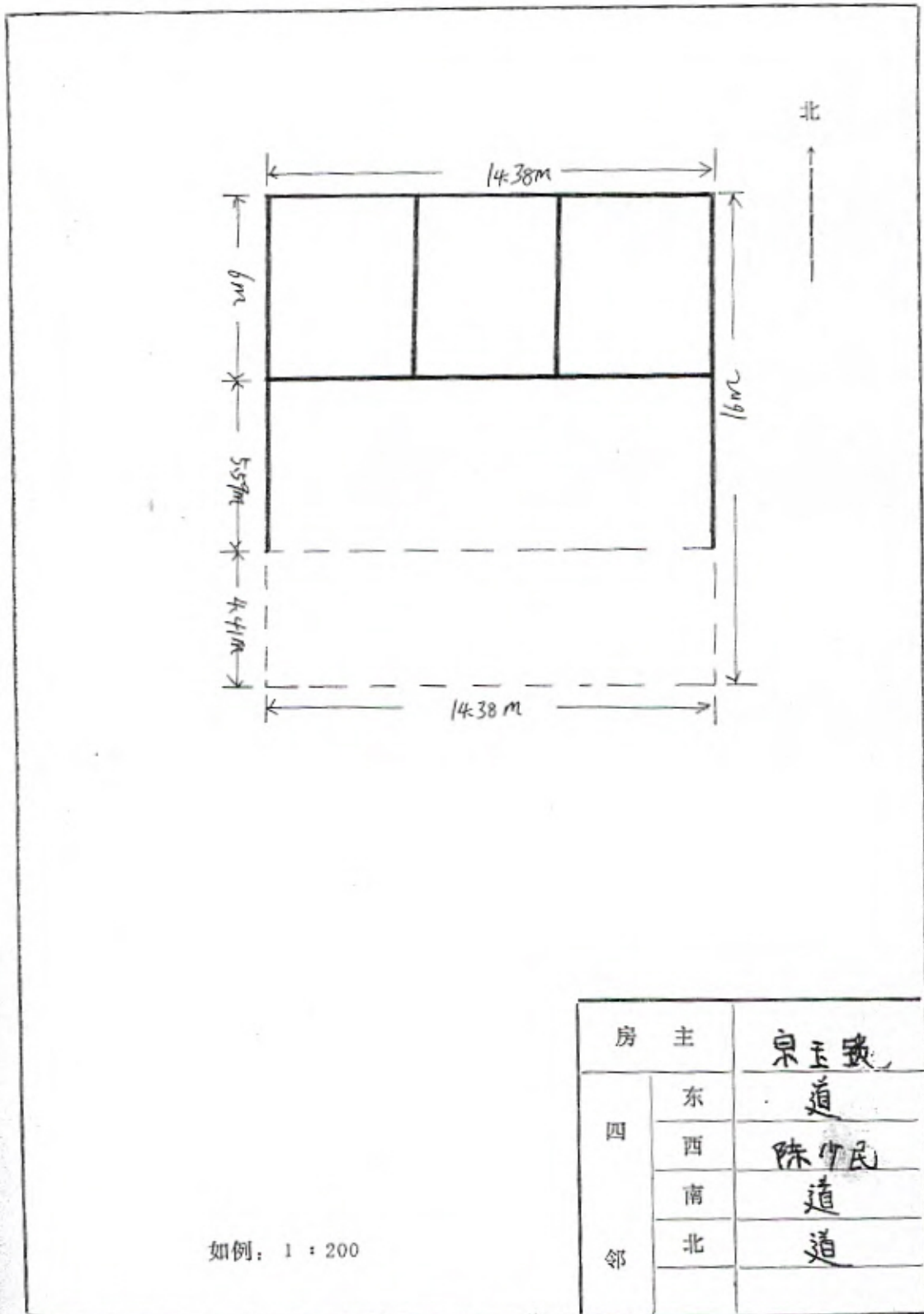
宅基地清理登记表

唐山市新区**银城铺乡南陈村**

户主姓名	宗玉锁	使用时间	85	证号	10-0014
人口	4	发证时间	94年5月19日		
家庭成员状况	姓名	性别	出生年月日	与户主关系	占地类别
	宗玉锁	男	57.1.14	户主	东边长m
	徐桂环	女	58.7.11	妻	西边长m
	宗进平	男	81.3.26	长子	南边长m
	宗进贺	女	82.6.13	次子	北边长m
					总平方m ²
					折亩
					批准亩数
					超标准m ²
户主	宗玉锁			丈量时间	丈量人
签字	92年10月11日			92.10	郭宝良 张会
村民委员会意见	[Redacted]			[Redacted] 月 日	
乡政府审查意见	[Redacted]			[Redacted] 年 月 日	
区土管机关审批	[Redacted] 经审核批准确权			0.25亩	
权属变更记录					

装订线

宅基地平面示意图



如例：1 : 200

说明：1.粗线为本样 2.细线为邻样
3.虚线为超点 4.未划线为无样



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1



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。

统一社会信用代码

91130503579569529H

名称 河北君泰达房地产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2011年07月26日

法定代表人 刘亚莉

营业期限 2011年07月26日至 2031年07月25日

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、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)***

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

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北新西道87号二层v10

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

有效期限：截至2020年10月12日

发证机关(公章)

2019年9月11日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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

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



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. 00200759

姓名 / Full name

李敬华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13020419771106123X

注册号 / Registration No.

1320200014

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

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

