

房地产估价报告

估价项目名称：杨庆所有的位于滦州市雷庄镇雷庄村住宅的
房地产市场价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王东会（注册号：1320190021）

李敬华（注册号：1320200014）

估价报告出具日期：2021年11月29日

估价报告编号：河北君泰达估2021字第SZ-062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，我对杨庆所有的位于滦州市雷庄镇雷庄村建筑面积为139.14 m²住宅及宅基地的房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：滦州市雷庄镇雷庄村住宅，正房建筑面积为83.22 m²、厢房建筑面积为55.92 m²，宅基地面积292.00 m²及石围墙。

价值时点：2021年11月17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2021年11月17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：

房产及宅基地使用权价值：102851 元

大写（人民币）：壹拾万零贰仟捌佰伍拾壹元整

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份，报告复印无效。

法定代表人：



河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

2021年11月29日



目 录

| | |
|--------------------|----|
| 估价师声明..... | 3 |
| 估价假设和限制条件..... | 4 |
| (一) 一般假设..... | 4 |
| (二) 未定事项假设..... | 4 |
| (三) 背离事实假设..... | 5 |
| (四) 不相一致假设..... | 5 |
| (五) 依据不足假设..... | 5 |
| (六) 估价报告使用限制..... | 5 |
| 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..... | 10 |
| (十二) 实地查勘期..... | 10 |
| (十三) 估价作业期..... | 10 |
| 附件..... | 10 |

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、本次估价项目注册房地产估价师于2021年11月17日对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，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，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，不得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。

| 注册房地产估价师 | 注册号 | 签字 |
|----------|------------|-----|
| 王东会 | 1320190021 | 王东会 |
| 李敬华 | 1320200014 | 李敬华 |

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、本次评估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，不存在居住权，产权人拥有合法处分权。

4、本次评估根据委托方估价目的，假设估价对象不存在租赁权、用益物权的使用情况，且不存在欠缴税金及相关费用（包括水电费、燃气费等）为前提的。

5、本报告估价结果是估价对象在2021年11月17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（村集体成员之间）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

本次评估根据委托方提供的资料和评估调查结果，假设估价对象不存在租赁权、用益物权的使用情况，且不存在欠缴税金，不存在欠缴相关费用（包括宅基地使用相关费用等）为估价前提。

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：水电费等，应按照规定缴纳或从估价结果中扣除。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

根据委托人要求的评估范围，本次评估对没有面积登记的东、西厢房进行了实地测量，本次评估假设以实地测量面积为建筑面积进行评估。

（六）估价报告使用限制

应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

1、报告用途、使用人

本估价报告仅为本次估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）使用，报告使用权归委托方（河北省唐山市中级人民法院）所有。

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。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、特别提示

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。

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。

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：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：刘亚莉；

地址：唐山路北區茂华府友谊南路 131-2-3 号；

资格等级：壹级；

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，本次估价范围为杨庆所有的滦州市雷庄镇雷庄村住宅，正房 4 间、厢房 2 间、石院墙（包含宅基地使用权）。根据委托方提供的相关资料，本次评估不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象权益状况描述

根据委托方提供的《房屋所有权证》登记：所有权人：杨太兰；房屋座落：滦县雷庄镇雷庄村；结构：砖石木；房屋种类：平（房）；建筑面积：83.22（m²）（正房）；建购年份：1978 年自建；间数：4；四邻：东：杨德林，南：街道，西：杨全生，北：街道。围墙：长 28.9m，宽 0.40m，高 1.8m，20.81 立方米；结构：砖石；产权来源：自建；宅地类别：集体。

根据滦州市不动产登记中心出具的《农村宅基地验证复核表》登记：雷庄镇雷庄村；户主名称：杨庆（父亲杨太兰转）；占地面积：292.00 m²；四

至：东：杨德林，南：街道，西：杨全生，北：街道。

3、建筑物基本状况

根据现场查勘，估价对象与评估委托书载明的财产名称、坐落相一致，位于：滦州市雷庄镇雷庄村，估价对象为集体土地上正房4间、厢房2间，通水、电，其房地产维护及保养状况较差，无人居住。

详细如下：

建筑物基本状况

| 序号 | 房屋名称 | 数量 | 单位 | 结构 | 建成年代 |
|----|------|-------|-----|-----|------|
| 1 | 正房4间 | 83.22 | 平方米 | 砖石木 | 1978 |
| 2 | 东厢房 | 20.52 | 平方米 | 砖石木 | 1978 |
| 3 | 西厢房 | 35.4 | 平方米 | 砖石木 | 1978 |
| 4 | 石围墙 | 20.81 | 立方米 | 砖石 | 1978 |

（五）价值时点

价值时点为2021年11月17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2021年11月17日的房产市场价值。

（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，一致性与一惯性原则。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) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；

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) 《房屋所有权证》、《农村宅基地验证复核表》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。

(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：

综合成新率=实际成新率×60%+理论成新率×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、使用维护和维修保养等情况，分析测定。

(4)计算成本价值

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用运用经济学等投资理念，加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±区位修正系数)×年期修正系数。

(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

房产及宅基地使用权价值：102851 元，大写（人民币）：壹拾万零贰仟捌佰伍拾壹元整。



(十一) 注册房地产估价师

姓 名：王东会 注 册 号 1320190021
姓 名：李敬华 注 册 号 1320200014

(十二) 实地查勘期

2021 年 11 月 17 日

(十三) 估价作业期

2021 年 11 月 17 日-2021 年 11 月 29 日

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、《房屋所有权证》、《农村宅基地验证复核表》（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）



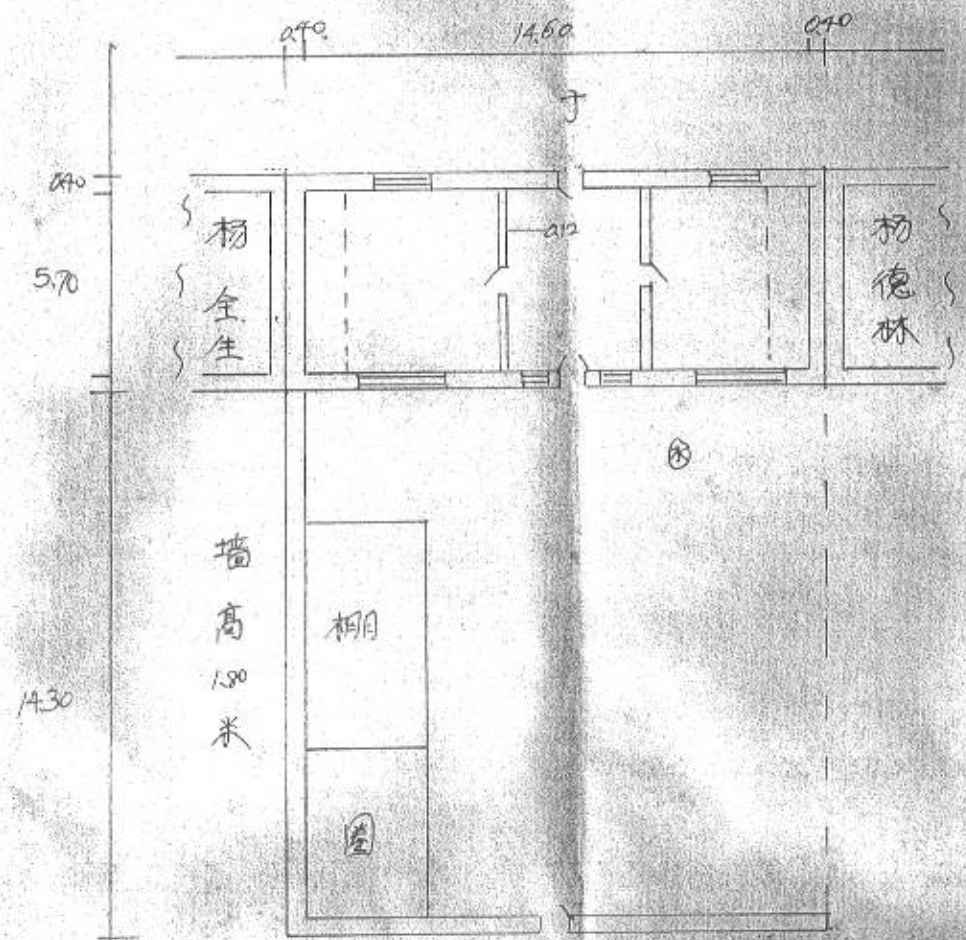
12. 15. 75

房屋状况

| | | | | |
|------|----------|-----------------------|--------|-------|
| 所有权人 | 杨木三 | | 共有权人 | |
| 房屋座落 | 深县富平镇曹庄村 | | 房屋编号 | 00129 |
| 房屋幢数 | 幢数 | 房屋层数 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| | 1 | 1 | 81 | 81 |
| 房屋名称 | 砖石木平 | | | |
| 地址 | 东 | 西 | 南 | 北 |
| 房屋号 | 4 | | | |
| 面积 | 81 | | | |
| 共用部位 | 使用性质 | | | |
| 西 | 东 | 南 | 北 | 其他 |
| | 杨德林 | (1) 街道 | 西 | 西 |
| | | 杨定生 | 北 | 北 |
| | | | (1) 街道 | 02405 |
| 面积 | 128 | 5. 14m x 18m x 20. 81 | | 0. 20 |
| 房产价值 | 5000元 | 土地产别 | | |
| 产权来源 | 自建 | 经办人 | | |
| 其他 | | (盖章) | | |

房屋明细表

| | | | | | | | |
|----|------|------|------|------|------|------|-----|
| 幢号 | 房屋名称 | 房屋层数 | 使用性质 | 房屋面积 | 建筑面积 | 建造年份 | 购买价 |
| | 砖石木平 | 4 | | 81 | 81 | 1984 | 0元 |



| | |
|------------|--------------------------|
| 户主 杨太兰 | |
| 房屋 | 面积: 83.22 m ² |
| 屋 | 结构: 砖木 |
| 园 | 体积: 20.81 m ³ |
| 墙 | 结构: 砖石 |
| 制 | 柴淑美 |
| 造 | |
| 1987年5月23日 | |

增社

农村宅基地验证复核表

增社

杨庆

14.60

78
杨德林
杨全生

12.55
1.146

于道
大道

2000



292.00

292.00

杨庆 父亲杨太兰转



前开建

村委会意见
乡政府意见
县土地部门意见

授地政办(95)号第4号

同意发证

经办人 兵



复核时间

复核人

填表人

注：此表县、乡、村



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130503579569529H



扫描二维码
“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 河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

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、房地产信息咨询、房地产经纪服务、土地评估、资产评估、工程造价咨询、社会稳定风险评估、工程项目管理咨询、工程测量服务、土地规划服务、土地复垦、土地调查评估服务、土地登记代理服务、市场分析调查、会议及展览服务、工程建设项目招标准代理服务、大地测量服务、测绘航空摄影服务、不动产测绘服务、摄影测量与遥感服务、土壤污染治理与修复服务、土地整治服务、(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)

住所

河北省唐山市路北区范大里茂华府24楼及
范南路131-2-3号



机关



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

机构名称：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

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范大里茂华府24楼友谊南路131-2-3号

邮政编码：063000

联系电话：13582882959

统一社会信用代码：91130503579569529H

组织形式：有限责任

注册资本：300万元
(出资数额)

备案等级：一级

证书编号：冀建房估(唐)51号

有效期限：2024-10-25



企业最新信息
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年10月26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 process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00245742

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 process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00244013



姓名 / Full name

李尔会

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

3603197207191520

注册号 / Registration No.

0020190021

执业机构 / Employer

北岩泰达房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Director's Signature



姓名 / Full name

李刚江

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

36030419771126423X

注册号 / Registration No.

320206014

执业机构 / Employer

北岩泰达房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-24

持证人签名 / Director's Signature