

衡水评估公司

产品名称	衡水评估公司
公司名称	河北瑞致房地产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	河北省衡水市桃城区中华大街与新华路交叉口西北角泰一尚城2#楼2420室
联系电话	0318-7278111 0318-7278111

产品详情

河北瑞致评估公司多年来凭借着客户口碑逐步发展壮大，更以精、专二字受到客户好评！我们依旧不忘初心，砥砺前行以更专业的技术为您服务！！

瑞致管家”是从事评估、测绘、拍卖等业务的综合性服务机构，办公地址位于衡水市桃城区中华大街与新华路交叉口西北角泰一尚城2#2420室，公司环境优美，设备齐全;我们秉承"业精为首，诚信为佳，优质高效，持续改进"的服务宗旨，将严格遵守职业道德和行业规范，保证服务质量，以独立、客观、公正的态度，更好地为社会各界服务。

瑞致旗下有河北瑞致房地产评估有限公司、衡水信德致房地产登记代理有限公司、河北小木槌拍卖有限公司、衡水汇公不动产评估有限公司。

公司目前有中国注册房地产估价师7名，注册土地估价师4名，土地登记代理人3名，房产经纪人3名，土地招拍挂主持人1名，注册拍卖师3名，拍卖从业人员4名，国际不动产咨询师2名，英国皇家特许测量师会员2名等专业技术20余名，具有丰富的评估、测绘、拍卖及不动产登记代理经验和一流的技术水平。

公司业务涵盖：房产评估、土地评估、拆迁评估、不动产测绘，工程测量，拍卖，不动产登记代理等业务。

房屋在办理过户等手续的时候都要做房屋评估,那么如何进行房屋评估呢??一、房屋评估计价办法是依照被评估房屋的常用结构、标准、用料情况计算重置的完全价值,然后按照各类房屋的结构、装修、设备组成情况的新旧程度折扣,来确定现值。城镇所有制房屋进行交易、互换、抵押、拍卖、典当、转让、析产、兼并、价拨、划拨、拆迁或以房抵债、入股、投资等,但凡涉及了房屋价格的活动,都按照这个办法评估作价。

描述

二、房屋评估的计价原则:是指以房屋重置完全价值确定各类房屋的价值为房屋评估计价的基本原则。

房屋重置的完全价值是指房屋评估时前一年重新建造该类房屋应花费的全部投资。

重置完全价值的确定,包括了建筑安装工程造、室外工程费、土地征用费、拆迁补偿费和房屋座落地段、朝向、楼层等调节因素的增减价值。

1.建筑安装工程造(简称工程造),一律按房屋评估时前一年执行的《XX省建筑工程预算定额》及各市发布的单位估价表、《XX省统一安装工程预算定额单位价目表》、XX省建筑安装工程费用定额以及有关规定,编制预算成本。在编制预算成本时,施工安装企业取费标准的确定,省辖市按地市级企业取费,县或县级市按县市级企业取费;材料价格的调整系数,一律按当年当地政府规定的材料价格调整系数及规定按实际调整的材料差价,合理确定。工程造为确定重置完全价值的基础。

2.室外工程费,系指建筑物以外与建筑物直接配套的上下水设备、电照、甬路和化粪池等工程费用。

3.土地征用费,系指按《土地管理法》核定的征用土地补偿和安置补助费。

4.拆迁补偿费,系指拆除房屋收购费、临时过渡费、搬家费、停业损失费等。

5.房屋座落地段因素,具体表现为以级差地租为基础的地段差价。各市、县房地产管理机关可根据各地土地级差情况,划分若干地段,确定相应的地段差价。朝向差价,各地房地产管理机关可根据当地情况,依据房屋的不同朝向,确定不同的差价率。单元内各朝向增减差价率的代数和应趋近于零。楼层差价,各地房地产管理机关可根据多层或高层住宅的具体情况,确定标准价格楼层和其余各楼层的差价率。各楼层增减差价率的代数和应趋近于零。

6.根据房屋的特殊结构,对于房屋的重置完全价值还可作出增加或减少的规定。对于房屋特殊屋面做法和墙体厚度,应以当地的标准和通用的做法及厚度为基础计算调整分值。室内净高,一般居住用房以室内净高2.8米为基础,在其他条件不变的情况下,每增高或降低10厘米,房屋建筑造即增加或减少2%左右,可按此计算其调剂分值。对于礼堂、剧院以及房屋的地下室、暗楼、借墙、共墙等,均可结合房屋建筑的实际情况和技术、业务上的具体规定,作出增减价值的规定。

三、房屋分类:按部颁《城市房产会计制度》的规定,房屋常用结构分为四类七等

1.钢筋混凝土结构:全部或承重部分为钢筋混凝土结构,包括框架大板与框架轻板结构等房屋。这类房屋一般内外装饰良好,设备比较齐全。

2.砖混结构一等:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。外墙部分砌砖、水刷石、水泥抹面、涂料粉刷或清水墙等,并有阳台,内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋。

3.砖混结构二等:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。外墙是清水墙,没有阳台,内部设备不全的非单元式住宅或其它房屋。

4.砖木结构一等:材料上等、标准较高的砖木(石料)结构,这类房屋一般是外部有装修处理,内部设备完善的庭院式或花园洋房等高级房屋。

5.砖木结构二等:结构正规,材料较好,一般外部没有装修处理,室内有专用上、下水等设备的普通砖木结构房屋。

6.砖木结构三等:结构简单、材料较差,室内没有专用上、下水等设备,较低级的砖木结构房屋。

7.简易结构:如简易楼、平房、木板房、砖坯、土草房、竹木捆绑房等。

在评估时,如建筑情况复杂,各地可根据具体情况,在每等内可再分级。有些房屋介于两个等级之间,应以主要结构为主定级。

四、房屋耐用年限及残值率:

五、房屋新旧程度的评估标准:房屋新旧程度评估标准(见附表一),是根据部颁《房屋完损等级评定标准(试行)》,参考典型代表城市的有关资料确定,原则上将房屋按常用结构分为钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、简易结构四种类型。这四种类型房屋的新旧程度,都是以各类房屋的结构、装修、设备三个组成部分十二个工种项目的状况评估的。评估的房屋新旧程度,应与相应的质量等级相吻合。

六、房屋建筑面积的计算:房屋评估计价一律按房屋的建筑面积(平方米)计算其价值。户建筑面积计算公式:本栋房屋总建筑面积户建筑面积=户使用面积×-----本栋房屋总使用面积房屋建筑面积按国家经委《建筑面积计算规则》的规定计算。房屋使用面积按建设部《住宅建筑设计规范》的规定计算(其规定附后)。

七、房屋评估计价方法:以房屋的建筑面积(平方米)、按测定的重置单价计算房屋重置完全价值(原值),根据评估的房屋新旧程度,计算房屋现值(净值)。其计算公式如下:

1.房屋重置完全价值(原值)=房屋建筑总面积×房屋重置单价±房屋的增减价值

2.房屋现值(净值)=房屋重置完全价值(原值)×评估的房屋新旧程度(%)

3.房屋应提折旧=房屋重置完全价值(原值)-房屋现值(净值)。

4.年折旧额=房屋重置完全价值(原值)×(1-残值率)÷耐用年限

5.年折旧率=年折旧额÷房屋重置完全价值(原值)×100%

6.尚可使用年限=房屋的耐用年限×评估的房屋新旧程度(%)

八、房屋评估计价工作程序:

1.凡进行房屋评估作价的单位和个人,必须持有关证件向当地房地产交易管理处(所)申报,由当地房地产交易管理处(所)安排专业评估人员进行评估作价。

2.评估人员要对房屋图卡资料复查核对,进行现场勘察、测绘、评议,准确丈量房屋的建筑面积、使用面积,调查房屋的建筑年代、朝向、层次和用途,按照房屋评估标准勘察记录房屋的结构、装修、设备的完损等级、新旧程度和房屋的增减价值。

3.整理勘察记录,计算房屋的重置完全价值(原值)、现值(净值),尚可使用年限、残值等。

4.整理填写房屋完损等级勘估表和房屋价值评估表(见附表二、三),作为提供确定房屋价格的依据。

九、各市、县房地产主管部门可依据本办法结合当地实际,制定具体实施细则。