



涉案房地产估价报告

项目名称：崔增强位于元氏县城区井元路王全口村西
涉案房地产（住宅）市场价值估价项目

估价委托方：河北省元氏县人民法院

房地产估价机构：河北万汇房地产资产评估有限公司

房地产估价师：王宣（注册号：1320020003）

吕旭芊（注册号：1320200056）

估价报告出具日期：2021年6月1日

报告编号：万汇[2021]房估字第2106007号



致估价委托人函

河北省元氏县人民法院：

接受贵院委托，我公司遵循“独立、客观、公正”的原则，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和有关法律、法规，对贵院受理的关于黄竹芳与张惠芳、崔增强民间借贷纠纷一案所涉及的崔增强位于元氏县城区井元路王全口村西成套住宅房地产的市场价值进行了评估。

一、估价目的：为委托方办理案件提供参考依据而评估委估房地产的市场价格。

二、估价对象：本次评估的估价对象为崔增强位于井元路王全口村西，建筑面积为 276.25 m²的房产（不动产权证号 0300700412），规划用途为成套住宅。

估价范围包括房产及其不可移动的装修及设备设施，不包括其占用的土地、动产、特许经营权、债权债务等。

三、价值时点：河北省元氏县人民法院鉴定委托书委托日期，即：2021年5月10日。

四、价值类型：

（一）价值类型：根据本次估价目的，确定价值类型为估价对象的公开市场价值。

（二）价值内涵

本次估价结果包括估价对象房产及其不可移动的装修及设备设施（不包含其占用的土地、动产、特许经营权、债权债务等的价值）。是估价对象在价值时点 2021 年 5 月 10 日，混合结构，房屋规划用途为成套住宅，设定用途为住宅的房地产市场价格。



五、估价方法：根据估价对象的具体情况 & 石家庄市元氏县房地产市场等客观条件，本次采用成本法评估。

六、估价结果：我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，选用合适的估价方法，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 5 月 10 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

建筑面积：276.25 m²

评估单价：1847 元/ m²

评估总值：51.02 万元

大写人民币伍拾壹万零贰佰元整。

七、特别提示：

1、估价报告仅作为河北省元氏县人民法院确定涉案房地产市场价值的参考，若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、根据委托方提供的资料显示，估价对象房产占用土地的土地权属性质为集体土地建设用地使用权，终止日期为 2007 年 3 月 7 日，土地使用者为元氏县南苑建材经销处，土地所有者为元氏县槐阳镇王全口村，用途为建材经销，使用权类型为占用。价值时点土地使用权已过期，产权人未提供土地续期相关资料，根据估价目的，本次评估不考虑估价对象占用土地的土地使用权的价值。

3、本估价结果已包含了估价对象附属用房及围墙等附属物价值。

4、由于产权人原因估价人员未能进入院内及室内查勘，本次评估假设该房屋能够正常居住，室内简单装修，水、电、暖气设施齐全。

5、委托方应在充分考虑快速变现情况及其时间长短的情况下，在评估价值的基础上进行适当减价确定拍卖底价。



6、本估价报告的评估结果为在价值时点的市场价值，未考虑房地产处置过程中发生的诉讼费、水、电费及产权转移时需缴纳的税费等费用。

7、本估价报告的评估价值没有考虑涉案房地产存在的抵押、查封、租赁等他项权和其他优先受偿权因素对估价结果的影响。

8、如对本报告有异议，当事人应在收到报告之日起五日内向法院提出书面申请。

八、估价报告应用有效期：自 2021 年 6 月 1 日起至 2022 年 5 月 31 日止。

河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年六月一日





目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘日期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告应用有效期.....	17
附 件.....	18



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的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和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照国家质量技术监督局及中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2021年5月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，相关权属资料以委托方提供的复印件为依据；我们不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、我们会妥善保管委托方的文件资料，未经委托方的书面许可，不会将委托方的文件资料擅自公开或泄露给他人；

8、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
王宣	1320020003		2021年6月1日
吕旭芊	1320200056		2021年6月1日

估价假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1、一般假设

(1) 委托方提供了估价对象《房产登记信息查询情况说明》和批准建设用地许可证复印件等相关资料，我们未向相关部门进行核实，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。

(2) 估价人员对估价对象的安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，估价人员只对估价对象的外观和使用状况进行了查勘，未发现安全和环境污染隐患，在没有相应的专业机构对估价对象进行鉴定、检测的情况下，估价人员没有理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患，故本次评估假设估价对象不存在安全和环境污染隐患。

(3) 本次评估假定产权人拥有估价对象的完全产权为前提，不考虑涉案房地产租赁、抵押、查封、征收等因素影响。

(4) 以估价对象产权人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。

(5) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1) 交易双方自愿地进行交易；
- 2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- 3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(6) 本次评估设定报告有效期内建筑市场、房地产市场稳定、政策未有重

大变化，并排除不可抗力影响。

(7) 估价对象的规划用途为成套住宅，设定用途为成套住宅，根据本次估价目的以估价对象按规划用途持续使用为假设前提，即估价对象按住宅用途持续使用为假设前提。

2、未定事项假设：估价对象规划用途为成套住宅，因产权人原因估价人员未进入室内勘察，评估设定估价对象用途为规划用途成套住宅。

3、不相一致假设：（无）

4、背离事实假设：根据委托方提供资料显示，至价值时点，估价对象已被查封，本次估价未考虑司法查封对估价对象价值的影响。

5、依据不足假设：由于产权人原因估价人员未能进入院内及室内查勘，本次评估假设该房屋能够正常居住，室内简单装修，水、电、暖气设施齐全。

（二）报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为河北省元氏县人民法院办理案件提供价格参考依据，若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关权利管理部门认定为准。

3、本估价报告的评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价值的影响，委托方在利用本估价结果时应予以充分的考虑及重视。

4、本次估价报告之结果是估价对象在本次评估的假设和限定条件下的市场价值，本次估价结果包括估价对象房产及其不可移动的装修及设备设施（不