



涉案房地产估价报告

项目名称：陈永强位于元氏县城区人民路南气象里农技推广
中心家属楼东单元四楼成套住宅市场价值估价

估价委托方：河北省石家庄市元氏县人民法院

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4日

报告编号：万汇[2021]房估字第2106015号

致估价委托人函

河北省石家庄市元氏县人民法院：

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，对贵院受理的关于河北元氏农村商业银行股份有限公司与陈永强、齐荣菊、陈绪山金融借款合同纠纷一案所涉及的陈永强位于元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼东单元四楼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陈永强位于元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼东单元四楼，建筑面积为 118.28 m²的房地产（房屋所有权证号为石房权证元字第 009000600 号），规划用途为成套住宅。

估价范围包含房产及其相应分摊国有土地使用权价值及不可移动的装修及附属设施，不包括动产、债权债务等。

三、价值时点：河北省石家庄市元氏县人民法院委托评估函委托日期，即：2021 年 5 月 24 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相应分摊国有土地使用权价值及不可移动的装修及附属设施（不包含动产、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 24 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 24 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：**总价为 ¥59.55 万元，人民币大写伍拾玖万伍仟伍佰元整，评估单价：5035 元/m²。**

七、特别提示：

1、估价报告仅作为河北省石家庄市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、由于产权人原因估价人员未能进入室内查勘，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、天然气设施齐全。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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 4 日起至 2022 年 6 月 3 日止。





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.....	12
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.....	17
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。


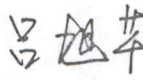
4、我们依照国家质量技术监督局及中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于 2021 年 5 月 26 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 4 日
吕旭芊	1320200056		2021 年 6 月 4 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《房屋所有权证书》和《房屋他项权证书》复印件等相关资料，估价人员对其提供的以上资料进行了审慎检查，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，实际用途为住宅，设定用途为住宅，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：（无）

3、不相一致假设：本次评估价值时点为河北省元氏县人民法院委托评估函委托日期即 2021 年 5 月 24 日，实地查勘期为 2021 年 5 月 26 日，价值时点与实地查勘日期接近，房地产市场状况无明显变化，本次估价假设房地产市场在价值时点到实地查勘期保持平稳。

4、背离事实假设：（无）

5、依据不足假设：由于产权人原因估价人员未能进入室内查勘，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、天然气设施齐全。

（二）报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为河北省石家庄市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相应分摊国有土地使用权价值及不可移动的装修及附属设施（不包含动产、特许经营权、债权债务等的价值）。

5、报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6、本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效。

7、本估价报告的评估结果为价值时点的市场价值，未考虑涉案房地产租赁、抵押、查封及其他优先受偿权因素对估价结果的影响。也未考虑房地产处置过程中发生的诉讼费、产权转移时需缴纳的税费等费用。

8、本次评估价值为价值时点的公开市场价值，随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的价格将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

9、评估报告应用的有效期自估价报告出具之日起一年内有效。在估价结果有效期内，随着时间的推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。超过一年，需重新进行评估。

（三）需要说明的特殊事项

1、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

2、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。



估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：河北省石家庄市元氏县人民法院

二、估价机构

估价单位：河北万汇房地产资产评估有限公司

单位地址：河北省石家庄市桥西区中华南大街 18 号保艺大厦 2201 室

法人代表：王 宣

备案等级：壹级

备案证书编号：冀建房估（石）24 号

统一社会信用代码：91130102745035469B

联系人：郭瑞景 13313317288

王 杰 13832308811

三、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。

四、估价对象

（一）估价范围

本次评估的估价对象为陈永强位于元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼东单元四楼，建筑面积为 118.28 m²的房地产（房屋所有权证号为石房权证元字第 009000600 号），规划用途为成套住宅。

估价范围包含房产及其相应分摊国有土地使用权价值及不可移动的装修及附属设施，不包括动产、债权债务等。

（二）估价对象权利状况

委托方提供了估价对象房地产的《房屋所有权证书》及《房屋他项权证书》复印件。



根据委托方提供的《房屋所有权证书》及《房屋他项权证书》复印件记载：

1、房屋所有权登记信息

房屋所有权证号为石房权证元字第 009000600 号；房屋所有权人为陈永强；共有情况为单独所有；房屋坐落为元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼东单元四楼；登记时间为 2015 年 06 月 05 日；规划用途为成套住宅；建筑面积为 118.28 m²；附记：产权转移原证号 0006126。

土地使用权取得方式、土地使用年限均无记载

2、房屋他项权登记信息

房屋他项权证号为石房他证元字第 3005459 号；房屋他项权利人为元氏县农村信用合作联社；房屋所有权人为陈永强；房屋所有权证号为 009000600；房屋坐落为元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼东单元四楼；他项权利种类最高额抵押；债权数额 250000；登记时间 2015 年 06 月 30 日；附记：期限 2015.6.30--2017.06.29；面积 118.28 平方米。

2、他项权利状况

至价值时点估价对象已设立抵押他项权利，依据估价目的，本次评估不考虑估价对象设定抵押他项权利的影响。

（三）估价对象实物状况

估价对象位于元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼，附近有元氏 3 路、元氏 5 路等公交线路经过，交通便捷，周围有荣仕名门、中鼎华庭、槐社里小区等多个生活小区，人流量较大，距离卧牛公园 1.4 公里，附近银行、学校、超市、商场等配套设施齐全。

估价对象所属元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼为混合结构单元楼房，外墙面粉灰，共三个单元，总层数为 5 层，估价对象位于东单元 4 层，一梯一户，由于产权人原因估价人员未能进入房屋室内查勘，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、天然气等设施齐全。

五、价值时点：河北省石家庄市元氏县人民法院委托评估函委托日期，即：2021年5月24日。

六、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相应分摊国有土地使用权价值及不可移动的装修及附属设施（不包含动产、特许经营权、债权债务等的价值），其他限定条件如下：

1、价值时点 2021年5月24日。

2、房地产用途：房屋规划用途为成套住宅，实际用途为住宅，评估设定用途为住宅。

3、房产权利状况：

（1）估价对象在价值时点已取得房屋所有权证书，其权属来源合法。

（2）抵押登记权利状况：价值时点估价对象已设立抵押等他项权利，依据估价目的，本次评估不考虑估价对象设定抵押他项权利影响。

4、房地产利用条件：估价设定房地产在现状利用条件下、在可使用年限内，房产的建筑物结构、设施状况满足正常使用。

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、客观、科学的基本原则的前提下，结合评估目的对委估房产的价格进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平



正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

估价人员和本估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价，并不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒任何一方，坚持原则、公平正直。

2、合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提条件，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

本次评估以委托方提供的《房屋所有权证书》和《房屋他项权证书》等复印件为依据。

3、价值时点原则：房地产价值随着房地产市场的变化而发生改变，即：同一房地产在不同的时间会有不同的价值，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

本次评估价值时点为河北省石家庄市元氏县人民法院委托评估函委托日期，即：2021年5月24日。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

与估价对象相类似的房地产在市场中有大量出租或出售交易实例，市场处于完全竞争状态，本次评估在运用比较法遵循替代原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

估价对象位于元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼，附近有荣仕名门、中鼎华庭、槐社里小区等生活住宅小区。估价对象规划用途

为成套住宅，现用途为住宅且与周围用途相一致，并能够产生最大的经济利益，符合最高最佳利用原则。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 年第 46 号，2016 年 12 月 1 日实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起实施）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 2019 年第 32 号，2020 年 1 月 1 日实施）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 2019 年第 32 号，2020 年 1 月 1 日实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 2019 年第 29 号，2019 年 4 月 23 日实施）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 653 号，2014 年 7 月 29 日实施）；

8、《中华人民共和国不动产登记暂行条例》（国务院令 第 710 号，2019 年 3 月 24 日实施）

9、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第 588 号，2011 年 1 月 8 日实施）；

10、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令 第 588 号，2011 年 1 月 8 日实施）；

11、《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日修正版）；

12、《司法鉴定程序通则》（司法部令 第 132 号）；

(二)本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范条文说明》（GB/T 50291—2015）；

（三）委托方提供的有关资料

- 1、河北省石家庄市元氏县人民法院委托评估函
- 2、《房屋所有权证书》复印件
- 3、《房屋他项权证书》复印件

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。根据估价对象的特点和石家庄市元氏县房地产市场的实际状况及估价目的，选用适当的评估方法。

估价对象规划为住宅，近期石家庄市元氏县住宅房地产交易较活跃，与估价对象类似的房地产有成交实例，故可选用比较法评估；

通过调查周边的相同用途房屋租赁市场，在同一供求范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易获得，可选用收益法评估。

估价对象为已建成的成套单元住宅，无二次改造或重新开发规划，不适于选用假设开发法评估。

另外由于估价对象为整幢住宅楼中的一套单元住宅，采用成本法分别计算房产、土地价值是基于历史成本价格之上简单累加，无法准确估算估价对象的现时市场价值，不适宜房地分估，故本次评估不宜采用成本法评



估价对象位置示意图



河北省石家庄市元氏县人民法院 委托评估函

(2021)冀0132委评102号

河北万汇房地产资产评估有限公司：

河北元氏农村商业银行股份有限公司与陈永强、齐荣菊、陈绪山金融借款合同纠纷一案，河北元氏农村商业银行股份有限公司申请对陈永强名下坐落于元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼单元四楼的住宅（不动产权证书号：009000600）房产一套进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对陈永强名下坐落于元氏县城区人民路南气象里农技推广中心家属楼单元四楼的住宅（不动产权证书号：009000600）房产一套进行评估。评估报告应由现场勘验时的专业人员及评估单位在评估报告上签字（盖章）并注明异议期。

元氏县人民法院司法技术室

2021年5月24日

申请人：牛云鹏 13315131848

被申请人：

估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法两种方法，具体技术思路及公式如下：

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式为：比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

交易情况修正：是把可比实例的实际而可能是不正常的成交价格变成正常市场价格；

市场状况调整：是把可比实例在成交日期的价格变成在价值时点的价格；

房地产状况调整：是把可比实例在其自身状况下的房地产价格变成在估价对象房地产状况下的价格；

2. 收益法：是根据估价对象预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。是预测估价对象的未来收益，利用资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为：收益价值=持有期内年净收益× $[1-1/(1+报酬率)^{持有年限}]$ /
报酬率+转售收益/(1+转售折现率)^{收益年期}

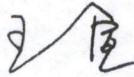
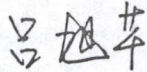
十、估价结果

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 24 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：总价为 ¥59.55 万元，人民币大写伍拾玖万伍仟伍佰元整，评估单价：5035 元/m²。



十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
王宣	1320020003		2021年6月4日
吕旭芊	1320200056		2021年6月4日

十二、实地查勘日期：2021年5月26日

十三、估价作业期：2021年5月24日至2021年6月4日

十四、估价报告应用有效期：本估价报告应用的有效期限自出具报告之日起壹年内有效。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告应用有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。



河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二一年六月四日



附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象实地勘察照片；
- 3、河北省石家庄市元氏县人民法院委托评估函复印件；
- 4、《房屋所有权证书》复印件；
- 5、《房屋他项权证书》复印件；
- 6、受托方企业法人营业执照、备案证书复印件；
- 7、估价师资格证书复印件



估价对象实地勘察照片

