

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：邹凤杰与郝永忠借款合同纠纷一案涉及位于沧州市运河区御河西路金鼎领域1号楼2单元1410的房地产市场价值评估

估价委托人：莘县人民法院

房地产估价机构：河北泰吉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姜红伟（注册号1320180029）

崔畅（注册号1320200129）

估价报告作业日期：2022年7月11日-2022年7月15日

估价报告出具日期：2022年7月15日

估价报告编号：冀泰吉房估2207007号

致估价委托人函

莘县人民法院：

受贵单位委托，我们对邹凤杰与郝永忠借款合同纠纷一案涉及位于沧州市运河区御河西路金鼎领域1号楼2单元1410的房地产价值进行了评估。

一、估价对象：

1. 财产范围：估价对象位于沧州市运河区御河西路金鼎领域1号楼2单元1410的房地产，本报告评估结果为房地产价值，包括估价对象所对应的内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值，不包含可移动的家具、电器等生活物品的价值。

2. 名称：沧州市运河区御河西路金鼎领域1号楼2单元1410的房地产。

3. 坐落：估价对象坐落于沧州市运河区御河西路金鼎领域1号楼2单元1410的房地产。

4. 规模：依据委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》，估价对象建筑面积为：公寓：1-2-1410室建筑面积为30.09平方米。

5. 用途：建筑物实际用途为公寓。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022年7月11日，为实地查勘之日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用市场法、收益法进行评估。

六、估价结果确定：

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情及综合分析有关资料的基础上，并结合估价经验与对影响估价对象价

格诸因素的分析，经周密测算，确定估价对象的房地产市场总价值为 33.1 万元（人民币大写叁拾叁万壹仟元）。

房地产估价评估结果表

房屋所有权人	房屋坐落	用途	所在层数	单价（元/平方米）	面积（平方米）	总价（万元）
郝永忠、 肖凤兰	沧州市运河区御河西路 金鼎领域1号楼2单元 1410的房地产	住宅	14/27	11000（评估 单价保留至 佰位）	30.09	33.1

七、特别提示：

1、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，用于其他目的估价报告无效。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

3、本报告提交委托方一式五份，报告复印件无效。

河北泰吉房地产评估有限公司

法定代表人（签字）： 

二〇二二年七月十一日

目 录

估价师声明	- 4 -
估价假设和限制条件	- 5 -
一、估价委托人	- 8 -
二、房地产估价机构	- 8 -
三、估价目的	- 8 -
四、估价对象	- 8 -
五、价值时点	- 10 -
六、价值类型	- 10 -
七、估价原则	- 11 -
八、估价依据	- 12 -
九、估价方法	- 13 -
十、估价结果	- 15 -
十一、注册房地产估价师	- 15 -
十二、实地查勘期	- 16 -
十三、估价作业期	- 16 -
附 件	- 17 -

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和可靠的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
4. 我们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)、《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师于2022年7月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，因被申请人个人原因，估价人员未能进入现场。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 如对报告有异议，请在收到之日起五日内书面向法院提出。
8. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或者个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
9. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房屋价值均产生一定的影响，委托人在办理有关事宜时需要全面考虑，本次评估不考虑他项权对本报告的影响。

注册房地产估价师盖章及签字：



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本次评估所依据估价对象的《中华人民共和国房屋所有权证》等资料复印件由委托方提供，注册房地产估价师对估价所依据的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，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、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。

3、本次评估是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

4、本次评估，委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、本次评估，委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故本次评估假定评估对象不存欠缴税金及相关费用。

6、产权面积以委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》复印件为准。

7、注册房地产估价师已经关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。在无相应的专业机构对估价对象进行鉴定、检测的情况下，经过实地查勘并依据常规判断，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。本次评估以估价对象不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

8、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。

9、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

10、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值。该价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平

交易方式在价值时点自愿进行的交易价格。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

二、未确定事项假设

1、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2、估价对象法定优先受偿权设立状况以估价委托人在房地产估价委托书中申报的数值为依据，未申报则估价中不考虑法定优先受偿权设立情况对估价结果的影响，估价师未向相关权力机关及利害关系人进行查证。估价时，以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

三、背离实际情况假设

本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

我公司估价人员于价值时点2022年7月11日对估价对象进行了现场查勘，因被申请人个人原因，未能进入估价对象内部查勘，本次评估估价对象装修设定为简单装修。如与事实不符，需提供补充鉴定资料，评估结论据实调整。

六、估价报告限制条件

1、本项评估仅对估价对象价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

2、本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即作为司法鉴定提供价值参考依据而评估其房地产市场价格。若改变评估目的及使用条件需重新

评估。

3、本报告评估结果仅作为估价委托人审理邹凤杰与郝永忠借款合同纠纷一案所涉及的房地产提供价格参考依据，不得作其它用途。

4、若估价对象涉及财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、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。

6、本评估报告结果有效期自出具评估报告日起一年内有效。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，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

7、未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

8、可能影响估价结果的瑕疵事项，估价委托人未作特别说明，而估价人员根据其执业经验一般无法知晓时，估价机构和估价人员不承担责任。

9、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

10、本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

11、本估价报告由河北泰吉房地产评估有限公司负责解释。

12、本估价报告同时具有注册房地产估价师签字和估价机构加盖公章方视为有效，否则无效。

此页以下无正文

估价结果报告

一、估价委托人

名称：莘县人民法院

地址：山东省聊城市莘县政府街004号

联系电话：18596351807

邮编：252000

二、房地产估价机构

公司名称：河北泰吉房地产评估有限公司

公司地址：石家庄市裕华区槐安东路158号鑫科国际广场商业办公楼01单元1505号

房地产估价资质级别：贰级

资质证书号：冀建房估（石）35号

法人代表：万琴

联系人：许丽

联系电话：0311-83024118

三、估价目的

为司法鉴定提供价值参考依据而评估其房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于河北省沧州市运河区御河西路金鼎领域1号楼2单元1410的房地产，本报告评估结果为房地产价值，包括估价对象所对应的内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值，不包含可移动的家具、电器等生活物品的价值。

（二）估价对象基本情况

估价对象是郝永忠、肖凤兰位于河北省沧州市运河区御河西路金鼎领域

1号楼2单元1410的住宅用途房地产（包括土地），房屋所有权证号为房权证沧字第00031053号，建筑面积30.09平方米，规划用途为公寓。

1、登记状况

登记状况详见下表。

房屋所有权证

房屋所有权人	郝永忠
证件类型	身份证
证件号码	372523197106075115
房屋所有权证号	房权证沧字第00031053号
房屋坐落	运河区御河西路金鼎·领域1#楼2-1410
共有情况	共同共有
建筑结构	钢筋混凝土
建筑面积	公寓:30.09平方米
签订日期	2014年6月9日
附记	共有人如下: 共有人名称:肖凤兰 共有方式:共同共有 等1人。

2、权益状况

估价对象是公寓，依据估价委托人所提供的《中华人民共和国房屋所有权证》记载，房屋所有权人为郝永忠、肖凤兰。本次评估未考虑房地产存在抵押、租赁、纠纷、查封等因素对房地产价值影响。

3、建筑物基本状况

根据现场查勘，估价对象房地产实际位于河北省沧州市运河区御河西路金鼎领域1-2-1410。金鼎领域一号住宅楼，两面临街，为地上27层钢混结构楼房，估价对象为公寓，因被申请人个人原因，未能进入估价对象内部查

勘；楼道地砖地面、墙面抹白，楼梯水泥地面、不锈钢扶手。

4、土地基本状况

根据现场勘查，估价对象位于运河区御河西路金鼎领域1#楼2-1410。据估价对象《自然资源部房地产权结果信息一览表》，该房地产所在土地为住宅。估价对象所占地形形状较规则，地形地势平坦，便于利用。宗地红线内实际开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整），基础设施较完善。

（三）区位状况

估价对象所在位置东临开元南大道，南临双金路，西临御景街，北临御河路辅路，万泰豪景、万泰家园、天成首府，第十四中学、沧州市第一中学、迎宾路小学、黄河路小学，泰合商业广场、荣盛国际购物广场，双金公园、狮城公园、沧州国际会展中心，沧州爱尔眼科医院、沧州市中心医院南院，16路、158路、528路、236路、中国银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行。估价对象所在地区市政基础设施较好，基础设施情况达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气）。

五、价值时点

以现场勘察日期2022年7月11日为价值时点。

六、价值类型

本次评估采用的价值类型是市场价值。

1、价值定义

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、

债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立、客观、公正要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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。

（二）合法原则

遵循合格原则，即必须以估价对象的合法产权、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。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和实效性。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的实效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，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

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件；

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日）；

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）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过，2021年9月1日）；

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

6、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》（法办发[2007]5号，2007年9月1日）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；

8、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》（2007年8月14日河北省高级人民法院审判委员会第22次会议通过，2009年9月1日）；

9、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》（2007年

8月14日河北省高级人民法院审判委员会第22次会议讨论通过，2007年9月1日)；

10、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15号，2018年9月1日)

(二) 有关技术标准

- 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、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》；
- 4、中华人民共和国国家标准 (GB/T 21010-2017) 《土地利用现状分类》

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 莘县人民法院委托书；
2. 《房屋所有权证》复印件。
3. 《房屋分屋分户平面图》复印件。
4. 《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件。
5. 估价机构、估价师掌握和搜集的估价所需资料。

(四) 估价机构、估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、现场查勘资料及影像资料；
- 2、估价机构掌握的房地产市场资料；
- 3、估价对象所处区域状况资料；
- 4、估价对象自身条件资料；
- 5、估价对象坐落示意图；
- 6、估价对象图片；
- 7、估价人员实地踏勘、调查、收集的其他资料。

九、估价方法

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托

方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和市场调查的基础上认为本次评估宜采用收益法、比较法评估估价对象的价值。

1、比较法的适用条件是在估价对象同一供求圈内有较多的成交案例，其基本路线是根据成交案例的实际成交价格，基于对房地产价格影响因素分析基础上，对估价对象与可比案例的差异进行修正，以此估算估价对象客观合理价值的方法。

计算公式如下：

$$\text{估价对象比较价值 } V = A \times j \times s \times t \times q$$

式中：V—评估价格；A—可比价格；s—市场状况修正系数

j—交易情况修正系数；t—交易期日修正系数；

q—房地产状况修正系数

2、收益法是利用比较法或用市场调查提取市场租金，并对该租金未来的租金水平合理预测，扣除经营费用，得出净收益。选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

估价对象为住宅用途房地产，对外出租可为所有权人带来连续收益，符合收益法基本条件可适用收益法测算。其计算公式为：

$$\text{估价对象收益价值 } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中 V—收益价值(元，元/m²)；

A_i—未来第 i 年的净收益(元，元/m²)；

Y_i—未来第 i 年的报酬率(%)；n—收益期(年)。

根据估价人员搜集到相关资料，类似房地产租金在较长时间内按照一定比例递增。根据房地产估价规范，本次采用按年递增公式进行测算，公式如下：

估价对象收益价值
$$V = \frac{A}{Y-g} [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n]$$

其中：V—收益价值(元，元/m²)；

A—第1年的净收益(元，元/m²)；

Y—报酬率(%)；

g—收益年递增比例(%)；n—收益期(年)

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情及综合分析有关资料的基础上，并结合估价经验与对影响估价对象价格诸因素的分析，经周密测算，确定估价对象的房地产市场总价值为 33.10 万元（人民币大写叁拾叁万壹仟元）。

房地产估价评估结果表

房屋所有权人	房屋坐落	用途	所在层数	单价(元/平方米)	面积(平方米)	总价(万元)
郝忠永、肖凤兰	运河区御河西路金鼎·领域1#楼2-1410	公寓	14/27	11000(评估单价保留至佰位)	30.09	33.10

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	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：姜红伟 姜红伟 签名日期 注册号：1320180029 有效期：至2024年6月8日
姜红伟	1320180029	2022年7月15日
崔畅	1320200129	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：崔畅 崔畅 2022年7月15日 注册号：1320200129 有效期：至2023年6月18日

十二、实地查勘期：2022年7月11日。

十三、估价作业期：2022年7月11日-2022年7月15日。

十四、报告有效期：2022年7月15日-2023年7月14日。

河北泰吉房地产评估有限公司



二〇二二年七月十五日

附 件

- 1、估价对象位置图及现场勘查照片
- 2、莘县人民法院委托书复印件
- 3、《中华人民共和国房屋所有权证》复印件
- 4、自然资源部房地产权结果信息一览表
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置图及现场勘查照片



●：委估房地产





