

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：行唐县人民法院委托的甄志会位于行唐县衡  
阳大街东南角的房地产市场价格评估

估价委托人：行唐县人民法院

房地产估价机构：河北天诚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈亚博（注册号：1320160070）

辛 露（注册号：1320190040）

估价报告出具日期：2021年10月29日

估价报告编号：天诚【2021】估字第1018号

## 致估价委托人函

行唐县人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对位于行唐县衡阳大街东南角的房地产市场价值进行了评估。

**估价对象：**房产总建筑面积为 1415.57 平方米（其中已登记房产建筑面积为 793.08 平方米，未登记房产建筑面积为 622.49 平方米），土地面积为 1101.97 平方米。财产范围包括房产、土地及附着于内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备、装修等，但不包含大厅内吊灯、大门口铁门一副、院内西侧车棚、东侧二楼彩钢棚及可移动的家具、家电等物品。

### 已登记房产明细表

证号	房屋所有权人	坐落	结构	所在层/总层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
行房权证龙字第 130000129 号	甄志会	衡阳大街东南角	砖混	1/3	116.80	商业
行房权证龙字第 130000321 号	甄志会	衡阳大街东段路南	其它	1/3	54.66	其它
行房权证龙字第 130002225 号	甄志会	衡阳大街东头 南侧永昌路西	其它	1/3	20.46	商业
			其它	2/3	300.58	商业
行房权证龙字第 130002224 号	甄志会	衡阳大街东头 南侧永昌路西	其它	3/3	300.58	住宅
合计	--	--	--	--	793.08	--

### 未登记房产明细表

名称	所在层/总层数	建筑面积（平方米）
门卫室及门垛	1/1	25.92
婚宴大厅	1/1	346.36
厨房	1-2/2	183.38
东房配楼及防雨铝合金棚	1-2/2	66.83
合计	--	622.49

### 已登记土地明细表

证号	土地使用者	土地所有者	坐落	土地性质	用途	使用权类型	使用权面积
冀行集用 (2004) 字 第 125 号	甄志会	南关村农民集体	衡阳大街南侧	集体	综合楼	占用	1、独自使用面积：1045.54m <sup>2</sup> 2、与霍光辉共有使用权面积 112.86m <sup>2</sup> ，其中共用分摊面积 56.43m <sup>2</sup>

## 3、估价对象权益状况

根据委托方提供的资料，估价对象权益状况如下：

房产登记状况一览表

依据	证号	权利人	坐落	结构	所在层/ 总层数	建筑面积（平 方米）	设计用 途
房屋所有权证	行房权证龙字第130000129号	甄志会	衡阳大街东南角	砖混	1/3	116.80	商业
房产登记信息查询情况说明及司法鉴定委托书	行房权证龙字第130000321号	甄志会	衡阳大街东段路南	其它	1/3	54.66	其它
房屋所有权证	行房权证龙字第130002225号	甄志会	衡阳大街东头南侧永昌路西	其它	1/3	20.46	商业
				其它	2/3	300.58	商业
房产登记信息查询情况说明及司法鉴定委托书	行房权证龙字第130002224号	甄志会	衡阳大街东头南侧永昌路西	其它	3/3	300.58	住宅

土地登记状况一览表

依据	证号	土地使用者	土地所有者	坐落	用途	使用权类型	使用权面积（平方米）	发证日期
集体土地使用证	冀行集用（2004）字第125号	甄志会	南关村农民集体	衡阳大街南侧	综合楼	占用	1、独自使用面积：1045.54m <sup>2</sup> 2、与霍光辉共有使用权面积112.86m <sup>2</sup> ，其中共用分摊面积56.43m <sup>2</sup>	2004年9月28日
行唐县自然资源和规划局关于协助查明土地性质的复函	土地登记档案记载土地性质为集体							

他项权利状况一览表

证号	抵押情况	查封情况	租赁情况
行房权证龙字第130000129号	已抵押	已查封	已出租，租赁期限至2023年8月1日止
行房权证龙字第130000321号	未抵押	已查封	已出租，租赁期限至2023年8月1日止
行房权证龙字第130002225号	已抵押	已查封	已出租，租赁期限至2023年8月1日止
行房权证龙字第130002224号	未抵押	已查封	已出租，租赁期限至2023年8月1日止
冀行集用（2004）字第125号	未显示	已查封	已出租，租赁期限至2023年8月1日止

其他限制条件：

依据委托方提供的《协议书》及《司法鉴定委托书》记载，霍光辉对自己房屋以南土地享有地役权，即甄志会允许霍光辉留后窗、后门，允许

其在房屋南墙放置生活用品，允许其通行，甄志会距离霍光辉房屋 12 米内不得建设楼房，霍光辉可在甄志会顶部装置太阳能设施。

依据《司法鉴定委托书》及《红楼饭店承包协议书》记载，该整体楼东楼梯一至二层楼梯及楼梯平台为甄志会与刘辉共同使用，一楼至东侧储藏间归刘辉使用，一楼西侧储藏间归甄志会使用。

### 3、估价对象区域状况

估价对象位于行唐县衡阳大街东南角，北临衡阳大街(又名恒阳大街)，东临永昌南路，区域内有衡阳大街、永昌南路、幸福南路等多条主次干道，道路通达性好。通行唐 3 路、4 路、5 路、6 路、8 路等多路公交车，交通便利。周边有南城小镇、永昌小区、花园小区等多个住宅小区，居住氛围好。区域内有多家幼儿园、行唐县实验小学、南街小学、行唐县实验中学、行唐县中医医院及多家商业银行等，公共服务设施完善。区域内基础设施达到“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)，基础配套设施齐全。自然环境较好，人文环境较好。

### 五、价值时点

以现场勘查之日为价值时点，即 2021 年 10 月 9 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。

市场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交易的金额。

### 七、估价原则

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的原则。

2、合法原则，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的原则。

3、价值时点原则，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的原则。

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的原则。

5、最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及技术规范、约束性文件：

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日）

2、《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）

3、《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7月2日）

4、《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）

5、《关于印发〈农村集体土地价格评估技术指引〉的通知》（中估协发[2020]16号，2020年4月22日）

6、《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8月28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、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号，2021年8月18日）

9、中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》

10、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》

### （二）估价委托人提供的资料