

# 涉执房地产处置司法 评估报告

项目名称：霍静名下位于泊头市道东街的房地产司法鉴定估价

估价委托人：沧州市运河区人民法院

房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

注册房地产估价师：田立潮 注册号：1320150016

高国志 注册号：1319960017

估价报告出具日期：2022年7月4日

报告编号：冀金盛德【2022】（估）字第07002号

# 致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

受贵院委托，本公司对贵院受理的河北沧州农村商业银行股份有限公司与张金华、李天江、沧州正泰彩钢有限公司、霍静、白小康、张福泉借款合同纠纷一案涉及的霍静名下位于泊头市道东街的房地产价值进行了评估。

估价目的：为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：霍静名下位于泊头市道东街的房屋、土地，房屋建筑面积共计 431.08 m<sup>2</sup>，其中综合用房建筑面积 331.72 m<sup>2</sup>，住宅建筑面积 99.36 m<sup>2</sup>；土地使用权面积 184.23 m<sup>2</sup>。

财产范围为估价对象房屋所有权及土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

价值时点：2022 年 5 月 31 日。

价值类型：市场价值。

市场价值为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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确定估价对象在价值时点的市场价值总价为 280.52 万元，大写人民币：贰佰捌拾万伍仟贰佰元整，评估明细详见下表：

项目名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
泊头市道东街的 房地产	综合	331.72	6848	227.16
	住宅	99.36	5370	53.36
合计		431.08		280.52

特别提示:

1. 估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在此期间市场变化较快或国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化, 估价结果应做相应调整或重新估价。
2. 本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。
3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失!
4. 本次评估交付委托人评估报告原件玖份, 报告复印件无效。
5. 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的, 在收到评估报告后五日内以书面形式向沧州市运河区人民法院提出。
6. 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, 如果估价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。

特此函告

河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人:



2022年7月4日

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：沧州市运河区人民法院

住所：沧州市运河区朝阳路44号

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人：张雪

资格等级：壹级

资质证书号：冀建房估(石)14号

联系地址：河北省石家庄市新华区中华北大街50号军创园2-2-701

联系人：么玉霞

联系电话：0311-85368311

## 三、估价目的

确定估价对象于价值时点的公开市场价值，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

财产范围为估价对象房屋所有权及土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

### （二）估价对象基本状况

名称：霍静名下位于泊头市道东街的房地产；

坐落：泊头市道东街，交通大街东侧（远东泵业对面）；

规模：房屋建筑面积共计431.08 m<sup>2</sup>，土地使用权面积184.23 m<sup>2</sup>；

用途：经估价人员现场勘察，估价对象设计用途及实际用途为综合、住宅；

权属：权利人为霍静。

### （三）土地基本状况

1. 宗地四至：东临过道，南临李润凤，西临 104 国道，北临潘庆良。
2. 宗地形状：宗地形状较规则，土地利用度良好。
3. 开发程度：至价值时点，估价对象地上建筑物及附属工程已建成投入使用，宗地开发程度达到红线外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气）。

#### 4. 土地使用权类型及土地使用期限：

估价对象土地使用权为国有出让综合用地，土地使用权终止日期为 2034 年 08 月 03 日。

### （四）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

项目	描述与分析
1. 名称	泊头市道东街的房地产
2. 规模	综合用房建筑面积：331.72 m <sup>2</sup> 住宅建筑面积：99.36 m <sup>2</sup>
3. 建筑结构	混合结构
4. 设施设备	水、电等基础设施较齐全
5. 装饰装修	建筑物外墙贴砖，内墙、屋顶刷白，墙面有较大面积脱落。地砖地面，石膏板吊顶。
6. 房屋成新度	房屋建成于 1999 年，房屋维护保养情况一般，成新度一般。
7. 外观	建筑物外墙贴砖，外观一般。
8. 平面布置	平面布置合理
9. 楼幢位置	临交通大街
10. 朝向	东西朝向
11. 总楼层及层次	综合楼层数为地上 1-3 层，住宅楼层数为地上 1-2 层。
12. 建筑功能	综合、住宅
13. 物业管理	无物业管理
14. 工程质量	未见工程质量问题，工程质量较好。
15. 使用及维护状况	目前闲置；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，为完好房；设备管道运行基本正常。

### （五）估价对象权益基本状况

#### 1. 不动产权利登记状况：

根据委托人提供的《房屋所有权证》等资料显示，估价对象房屋所有



权人为霍静，房屋坐落为道东街，产别为私产，房屋为混合结构。其中，综合用房总层数为3层，所在层1-3层，建筑面积331.72 m<sup>2</sup>，设计用途综合；住宅总层数为2层，所在层1-2层，建筑面积99.36 m<sup>2</sup>，设计用途住宅。

所在宗地土地使用权证号为泊企事国用（2008）第052号，宗地座落于道东街，地类（用途）为综合，使用权类型为出让，终止日期为2034年08月03日，使用权面积184.23 m<sup>2</sup>。宗地四至为：东临过道，南临李润凤，西临104国道，北临潘庆良。

## 2. 其他权益状况：

- (1) 用益权设立情况：国有建设用地使用权（出让）；
- (2) 担保物权设立情况：已抵押；
- (3) 租赁或占用情况：无；
- (4) 拖欠工程款、税费情况：无；
- (5) 查封等形式限制权利情况：已查封；
- (6) 权属清晰情况：权属清晰。

结合本次估价目的需要，不考虑产权纠纷、查封及抵押、其他担保等因素的影响。

## 五、价值时点

结合本次估价目的，本次以完成估价对象现场勘察之日为价值时点，即2022年5月31日。

## 六、价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

市场价值为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。其价值包含房屋及与房屋不可分割的附属设施设备价值，以及土地使用权价值。

## 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、文件依据：

1. 《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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，自2021年1月1日起施行）；

5. 《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6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起实施）；

最后选用相应公式计算收益价值。

## 十、估价结果

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确定估价对象在价值时点的市场价值总价为 280.52 万元，大写人民币：贰佰捌拾万伍仟贰佰元整，评估明细详见下表：

项目名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)
泊头市道东街的房屋、土地	综合	331.72	6848	227.16
	住宅	99.36	5370	53.36
合计		431.08		280.52

## 十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	签字	签字日期
田立潮	1320150016	田立潮	2022年7月4日
高国志	1319960017	高国志	2022年7月4日

## 十二、实地查勘期

2022年5月31日

## 十三、估价作业日期

2022年5月31日至2022年7月4日

河北金盛德房地产估价有限公司

2022年7月4日



房权证

字第 28160

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证房产，经审查属实，特发此证。

取领



发证机关盖章

中华人民共和国建设部监制

权利人 王静  
 地址 道东街

产别	所在层数	房屋总层数	结构	物号	私产		设计用途
					建筑面积(平方米)	建筑面积(平方米)	
	1-3	3	混合		331.72		综合
	1-2	2	混合		99.36		住宅

权利人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地号 008-052  
 使用面积(平方米) 184.23  
 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期



过 道

潘 庆 良

22.25

34021999	34021999
331.72	99.36
12.70	1.00
田 亩	田 亩

李 润 成

104 国道

附

图



泊企事 国用 (2008) 第 052 号

土地使用权人	霍静		
座 落	道东街		
地 号		图 号	
地类(用途)	综合	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2034年08月03日
使用权面积	184.23 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 184.23 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

泊头市人民政府 (章)  
2008 年 06 月 06 日

泊头  
2008

与...  
...  
...  
...  
...

# 宗地图



潘庆良  
22.25米

104国道

8.28米

本户





根据《中华人民共和国物权法》，房屋  
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的  
证明。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号 13141

泊房他证 字第 13577 号

房屋他项权利人	沧州融信农村商业银行股份有限公司
房屋所有权人	霍静
房屋所有权证号	泊房权证字第 28160 号
房屋坐落	道东街
他项权利种类	抵押
债权数额	2400000.000
登记时间	2014-3-26

附 记

2014.03.24—2016.03.23

填发单位 (盖章)

## 注 意 事 项

本证是权利人享有房屋他项权利的证明。

一、房屋他项权利人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

二、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

三、除房屋登记机构外，其他单位和个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

四、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



编号： 00014962

中华人民共和国住房和城乡建设部