

致委托方函

河北省清河县人民法院:

接受贵院的委托，我们对清河县天宇百货门市部（腾电仁）位于清河县马双阜村北、清渡公路北侧的综合用途房地产进行了实地勘查和有关资料的收集、评估等工作。依据委托方提供的清国用（2009）第 0152 号《国有土地使用证》复印件记载，估价对象土地使用权面积为 700 平方米。依据委托方提供的清河房权证乡镇字第 0900192 号《房屋所有权证》复印件和《情况说明》及已签字的现场勘查测量记录，已办理《房屋所有权证》的 1#房（二层楼）房屋建筑面积为 707 平方米，未办理《房屋所有权证》的院内西房 69.75 平方米（房屋 2 间）、院内东彩钢棚 42.3 平方米（彩钢棚 1 处）。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能及土地利用状况等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，对其以 2022 年 8 月 10 日为价值时点的市场价值进行了评估，为贵院确定房地产处置参考价提供参考依据。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确认估价对象在价值时点的市场价值采用成本法进行的测算结果为人民币 1245400 元，人民币大写壹佰贰拾肆万伍仟肆佰元整。

估价结果明细如下:

房号	名称	层数	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值合计(元)
1	二层楼	2	砖混	707	1690.66	1195300
2	院内西房	1	简易	69.75	659.50	46000
3	彩钢棚	1	简易	42.3	96.93	4100
合 计						1245400

特殊提示:

1、当事人或者其他利害人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

2、按照法律法规规定，本估价结果为在房地产交易时的税费由转让人和买受人各自负担。提请报告使用者应正确理解和合理使用本估价报告及估价结果。

3、本次估价不考虑法院查封限制对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。

4、评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、应委托方要求未办理《房屋所有权证》的院内西房、院内东彩钢棚纳入评估范围，面积以现场实际勘验测量为准，未考虑后期能否办理产权登记及办理相关产权登记时产生的税费影响，本次估价假设现场勘验面积与实际面积相一致为假设前提，提请报告使用者特别关注。

6、估价对象存在地役权（通行权），估价结果考虑了地役权对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。

7、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。

本报告交付委托方估价报告原件五份，报告复印件无效。

特此函告

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年九月十日

目 录

- 致委托方函 -----第 1 页
- 目 录-----第 3 页
- 估价师声明-----第 4 页
- 估价的假设和限制条件-----第 5 页
- 估价结果报告-----第 7 页
- 相关资料附件-----第 13 页

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价以委估对象按现状用途继续使用为假设前提。

2、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产价值保持稳定，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为假设前提。

3、因为查看时只能对委估建筑物外观、土地利用现状进行一般性查看，对其内部质量未进行实质性检测，只以其房地产质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

4、应委托方要求未办理《房屋所有权证》的院内西房、院内东彩钢棚纳入评估范围，面积以现场实际勘验为准，未考虑后期能否办理产权登记及办理相关产权登记时产生的税费影响，本次估价假设现场勘验面积与实际面积相一致为假设前提。

二、未定事项假设

产权人未能提供书面地役权合同或相关协议，本次依据委托方提供的《情况说明》和《要求保留拍卖土地上共用通道申请书》，设定估宗地上存在地役权（通行权）。共用通道东西宽4米，南北长20米向清渡路通行。

三、依据不足假设

无。

四、背离事实假设

估价对象在价值时点已被法院查封，本次估价不考虑法院查封限制对估价结果的影响。

五、不相一致假设

无。

六、本报告使用的限制条件

- 1、估价结论为满足以上全部假设与限制条件下的市场价值，本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。
- 2、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。
- 3、本估价报告使用期限自出具日起壹年内有效，超过使用期限需重新估价。
- 4、评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。
- 6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。
- 7、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

司法鉴定估价结果报告

一、委托方

河北省清河县人民法院

二、估价方

河北卓勤房地产资产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邢）21号

法人代表：霍志宏

联系人：许乐

联系电话：18631932781

地 址：河北省邢台经济开发区中兴东大街 1889 号河北工业大学科技园（邢台）园区 8 号楼 801 层

三、估价目的：为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为天字百货门市部（腾电仁）所有位于清河县连庄镇马双阜村北、清渡公路北侧一宗使用权面积为 700 m² 的混合用地（综合）国有土地使用权，及土地使用权上的 1 幢 707 m² 的综合用房及院内西房 69.75 平方米（房屋 2 间）、院内东彩钢棚 42.3 平方米（彩钢棚 1 处）。综合用房的一层现状商业、办公，部分闲置或居住；二层现状为居住或空闲，设有室内楼梯。

2、估价对象区位状况

估价对象南临清渡公路、西距青银高速清河站约 10 公里，西距清河城站约 8 公里，交通较为便利，通达性较好；附近基础设施齐全，市政基础

设施条件达到“五通”（通路、通电、通上水、通讯、通天然气）；连庄中心卫生院双城集分院医院、双城集小学、清河县农村信用合作联社双城集信用合作公共服务机构。经现场勘查周边房地产闲置情况较多，沿公路两侧局部建有 1 到 2 排房屋，设计利用为商业、住宅居多部分用于仓储、工业生产，其余部分为农地。

2、估价对象权属状况

根据委托方提供的清河房权证乡镇字第 0900192 号《房屋所有权证》复印件记载，房屋所有权人为清河县天宇百货门市部（腾电仁），产别为私人房产，房屋坐落于马双阜村北、清渡公路北侧，填发日期为 2009 年 04 月 14 日，设计用途为综合用房；房屋状况记载，幢号 1#，混合结构、总楼层 2 层，所在层 1-2 层、建筑面积 707 m²。

根据委托方提供的清国用（2009）第 0152 号《国有土地使用证》复印件记载，土地使用权人为清河县天宇百货门市部（腾电仁），座落于马双阜村北、清渡公路北侧，地类（用途）为混合用地（综合），使用权类型为出让，终止日期为 2058 年 8 月 2 日，使用权面积为 700 m²。四至：东至张庆国，南至清渡公路，西至道，北至地。

根据委托方提供的相关资料显示：至价值时点估价对象已被法院查封，且存在地役权，需为北侧邻居提供通行权。共用通道东西宽 4 米，南北长 20 米向清渡路通行。

4. 估价对象实物状况

据现场勘查，估价对象位于清河县马双阜村北、清渡公路北侧。临街综合用房总层数为 2 层，混合结构、建成于 2008 年、直观八成新，维护使用状况良好。外墙贴面砖、一层临街设有卷帘门窗、内无框玻璃门窗、木门、合金门，室内 80 地砖地面、内墙涂料、石膏造型吊顶、部分 pvc 吊顶。

二层部分 80 地砖地面、部分 60 地砖地面，内墙及顶棚涂料、木门、塑钢门、外塑钢窗，南侧有通阳台。

院内西房为混合结构，借两面短墙，砖墙维护，一面贴砖，其余内外抹灰，水泥地面，彩钢板顶。院内东彩钢棚为一面砖墙、上彩钢板顶。

五、价值时点

本次估价以现场勘查日 2022 年 8 月 10 日为价值时点。

六、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。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则。估价机构和房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则。以估价对象最高最佳使用为原则，这种使用须是法律上允许，技术上可能，财务上可行的。

4、替代原则。房地产的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。

5、价值时点原则。房地产估价实际上只是求取某一时点的价值，价值结果必须为价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《城市房地产转让管理规定》
- (4) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
- (5) 河北省建筑工程技术经济指标
- (6) 《河北省土地管理条例》
- (7) 财税[2009] 128号 财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知
- (8) 《河北省土地管理条例》
- (9) 《中华人民共和国民法典》
- (10) 《不动产登记暂行条例》
- (11) 《中华人民共和国资产评估法》
- (12) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)
- (13) 《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》
- (14) 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》
- (15) 《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》
- (16) 《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》
- (17) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)
- (18) 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012)
- (19) 《邢台建设工程造价信息》2022 第3期总第133期

2、委托方提供的有关资料

- (1) (2022)冀0534委评128号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》
- (2) 清河房权证乡镇字第0900192号《房屋所有权证》复印件

(3) 清国用(2009)第0152号《国有土地使用证》复印件

(4) 《情况说明》和《要求保留拍卖土地上共用通道申请书》复印件

3、估价方搜集的有关资料

(1) 现场勘查的资料照片

(2) 区域内房地产市场状况

九、估价方法

根据估价目的、估价对象的实际情况及《房地产估价规范》，本次估价采用成本法进行评估，已办理产权证书的房地产分别求取土地使用权和房屋建筑物的价值，未办理产权证书的房地产仅计算其建筑物价值。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：房地产价值=土地使用权价值+建筑物价值

建筑物价值=建筑物重置成本×成新率。

土地使用权价值 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × 区位修正系数

十、估价结果：估价工作人员在2022年8月10日进行了现场勘查，本次评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析、修正，综合确认估价对象在价值时点的市场价值为人民币1245400元，人民币大写壹佰贰拾肆万伍仟肆佰元整。

估价结果明细如下:

房号	名称	层数	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值合计(元)
1	二层楼	2	砖混	707	1690.66	1195300
2	院内西房	1	简易	69.75	659.50	46000
3	彩钢棚	1	简易	42.3	96.93	4100
合 计						1245400

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

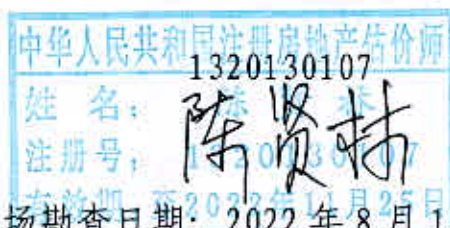
十一、估价人员:

刘 剑



注册房地产估价师

陈贤林



注册房地产估价师

十二、现场勘查日期: 2022年8月10日

十三、估价作业日期: 2022年8月10日至2022年9月10日。

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二二年九月十日

附 件

- 一、 委估房地产坐落示意图
- 二、 委估房地产现状照片
- 三、 河北省清河县人民法院（2022）冀 0534 委评 128 号《司法技术
委托书》复印件
- 四、 清河房权证乡镇字第 0900192 号《房屋所有权证》复印件
- 五、 清国用（2009）第 0152 号《国有土地使用证》复印件
- 六、 法院回复情况说明
- 七、 要求保留拍卖土地上共用通道申请书
- 八、 房地产价格评估机构营业执照复印件
- 九、 房地产价格评估机构资格证书复印件
- 十、 房地产估价师执业资格证书复印件

委估房地产坐落示意图

北



委估房地产部分图片



委估对象南面临路外观照片



委估对象北面外观照片



东侧过道口照片



一层室内照片



一层室内及楼梯照片



二层室内照片

河北省清河县人民法院

司法技术委托书

(2022)冀 0534 委评 128 号

河北卓勤房地产资产评估有限公司：

清河县人民法院执行的邢台银行股份有限公司小企业信贷中心申请执行黄艳君、王春瑞、河北春瑞羊绒制品有限公司、清河县天宇百货门市借款合同纠纷一案，执行庭委托我室对查封被执行人清河县天宇百货门市名下清河县马双阜村北、清渡公路北侧房地产一处《土地使用权证号：清国用 2009 第 0152 号；房屋所有权证号：清河房权证乡镇字第 0900192 号》进行司法价值评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，采取摇号方式确定本案评估机构为河北卓勤房地产资产评估有限公司。请于接到委托后指定具有相关鉴定专业资质人员从事此项工作并于三十个工作日内完成工作，鉴定结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。



清河房权证

乡镇字第

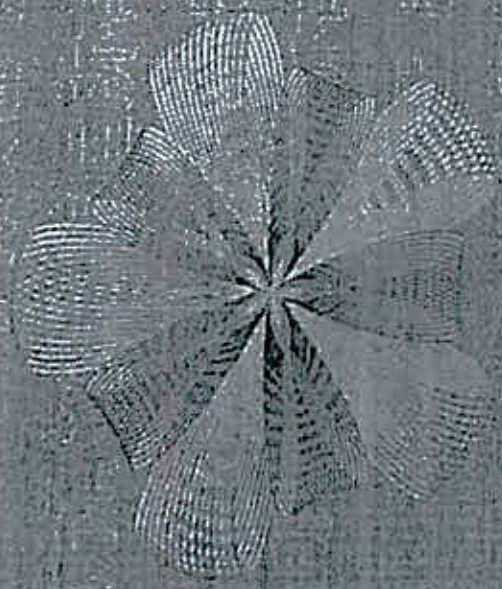
0900192



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》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

建房注册号

房屋所有权人 周利基 身份证号：[模糊]

房屋坐落 5双草村北、南双公路北侧

丘(地)号 [模糊] 产别 私人房产

幢号	房号	结构	房屋所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
1#		混合	2	707	综合用房

共有 3 人 共有权证号自 [模糊] 至 [模糊]

土地证号 20090152 土地实用情况摘要

权属性质 国有 使用面积(平方米) 200.00

使用年限 2009 年 4 月 7 日至 2058 年 8 月 2 日

设定他项权利摘要

权利人	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



清河縣天守百貨門市部

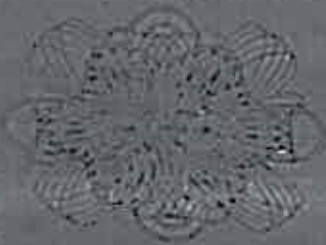
2002年 015号

清河县天字百源门市部(滕电仁)

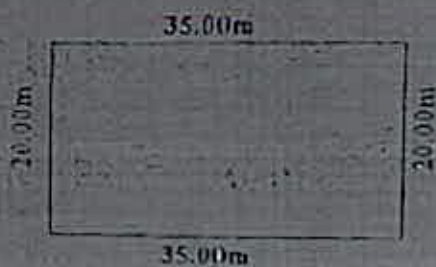
马双堂村北、清波公路北边

图号	图号	取得价格
用途(用途)	出让	终止日期
使用权类型	出让	2052年12月31日
使用权面积	700.00 M ²	其中 使用面积 700.00 M ² 分摊面积 M ²

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。



附
图
地
址
图



四至：
东：张庆国
南：清波公路
西：道
北：地

登记机关

证书监制机关



要求保留拍卖土地上共用通道申请书

清河县人民法院：

你院因邢台银行股份有限公司小企业信贷中心申请执行滕电仁位于清河县马双阜村北、清渡公路北侧房产一处（房产证号：清河房权证乡镇字第 0900192 号、土地使用权证号：清国用 2009 第 0152 号）一案，因该房产后侧系滕电仁的儿子滕训昌所有并使用，按照原来的设计，共同使用东侧通道东西宽 4 米，南北长 20 米向清渡路通行，没有其他通道。故此在法院拍卖该不动产时，应保留土地东侧向后通行的通道东西宽 4 米，南北长 20 米，并告知竞拍人不能在通道区域修建建筑、不得阻碍后侧使用人正常通行权利。

特此申请，请法院准许。

申请人：滕电仁 滕训昌

2022 年 8 月 31 日

情况说明

河北卓勤房地产资产评估有限公司：

关于清河县天宇百货门市名下土地使用权证号：清国用2009第0152号、房屋所有权证号：清河房权证乡镇字第0900192号房地产，评估过程中。

1、证载土地使用权上除已办理了《房屋所有权证》的一幢二层楼外，应将建有2面借墙的房屋2间及彩钢棚1处纳入本次估价范围。

2、一楼东侧为北侧邻居唯一通道，存在地役权，本次评估应考虑地役权影响。





统一社会信用代码

91130500682796121F

营业执照

副本编号: 2-1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

名称 河北卓勤房地产资产评估有限公司

注册资本 伍佰捌拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年12月26日

法定代表人 霍志宏

营业期限 2008年12月26日至 2058年12月25日

经营范围 按资质承揽: 房地产价格评估、土地价格评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估、征地社会稳定风险评估、自然资源分等定级估价; 经济与商务咨询服务(不含证券、期货、投资咨询)、咨询类评价、评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号
河北工业大学科技园(邢台)园区8号楼
801层

登记机关

2020





中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍志宏
(执行事务合伙人)

住所：河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号河北工业大学科技园(邢台)园区8号楼801层

邮政编码：054001

联系电话：0319-5252183

统一社会信用代码：91130500682796121F

组织形式：有限公司

注册资本：580万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(邢)21号

有效期限：2024-03-23

本使用件仅用于：用于生产经营与项目承接

使用期限：2022年05月29日至2022年11月29日



企业最新信息
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年06月21日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00261782

姓名 / Full name

刘剑

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130525198605055718

注册号 / Registration No.

1320160012

执业机构 / Employer

河北卓勤房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00245375

姓名 / Full name

陈贤林

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

352227198206134514

注册号 / Registration No.

1320130107

执业机构 / Employer

河北卓勤房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature