

柏乡县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称：葛国友名下的位于柏乡县东环路西侧的住宅用途房地产价值
评估

估价委托人：柏县人民法院

估价方：河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员：李云峰（注册号：1319970031）

陈怀坤（注册号：1320190146）

估价报告出具日期：2020年9月26日

估价报告编号：冀泽估[2020]字第111-09027号

致估价委托人函

柏乡县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对柏乡县东环路西侧的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象房屋总建筑面积 260.8 平方米（其中证载建筑面积为 250.4 平方米，未上证建筑面积为 10.4 平方米）、土地使用权面积为 199 平方米，以 2020 年 9 月 22 日为价值时点，对该估价对象在强制处置目的下的市场价值进行了评估，为贵院处置该处房地产提供价值参考依据。

我公司在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行分析，房屋采用成本法、土地采用基准地价系数修正法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象总评估价值为 46.73 万元（大写：人民币肆拾陆万柒仟叁佰元整）。

	房号	建筑面积 (m ²)	价值 (万元)
房产价值	证载 1#北屋 (2 层)	232.40	29.49
	证载 2#东屋 (平房)	18.00	1.52
	未上证南屋 (平房)	10.4	0.75
土地价值		199	14.97
合计			46.73

特别提示：当事人或其他利害关系人对本估价报告有异议的可以在收到本估价报告后五日内以书面形式向柏乡县人民法院提出。

特此函告

单位负责人签章：

河北泽丰房地产评估有限公司

2020 年 9 月 26 日





目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
四、附 件.....	10

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的估价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或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
- 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观状况，除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 本次估价所依据的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

(2) 估价对象房产的建筑面积、平面布局及权属状况等依据《房屋所有权证》确定，土地使用权面积、宗地四至及权属状况等依据《国有土地使用证》确定。

(3) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(4) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(5) 根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

2. 未定事项假设

本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

3. 背离事实假设

无背离事实假设。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

6. 估价报告使用的限制

(1) 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(3) 本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

(4) 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(5) 本估价报告用途为委托方处置该处房地产提供价值参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(6) 本估价报告之结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

(7) 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。

(8) 估价报告的使用期限

本评估报告自出具之日起一年内有效，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时，估价报告的有效期限不超过半年。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人：柏县人民法院

(二)、估价方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证书号：冀建房估（邢）11号

法人代表：王成钢

地 址：邢台市桥西区中兴西大街9号

(三)、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于柏乡县东环路西侧，小区东临东环路（现为槐东大街），交通便利。

估价对象区域内教育性场所有幼儿园及石家庄小学柏等；医疗机构有柏乡县中医院；商业性服务场所有临街门市、超市、饭店等。

住宅主要为家属院及村民宅基地。

周边基础服务设施、配套设施较齐全，适宜居住。

2、估价对象状况：

(1) 房屋权益情况

据《房屋所有权证》证号柏房权证柏字第2012018号记载，房屋所有权人为葛国友，房屋坐落前三里粮库，登记时间2012.4.16，房屋性质私产。

房	房号	结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）
屋	1	砖混	2	232.40
状	2	砖混	1	18.00
况	合计			250.4

未上证房屋为南屋，建筑面积为10.4平方米。

(2) 土地权益情况

据《国有土地使用证》证号柏国用(98)字第111152号记载，土地使用者葛国友，座落前三里村南，用途住宅，使用权面积199平方米，发证日期1998年12月20日。

四至：

东至：赵海世

西至：王中夺

南至：巷

北至：巷

3、估价对象实体状况：

证载房屋：

1#房北屋，二层，砖混结构，外墙面贴面砖，铝合金门窗，部分木窗，一层瓷砖地面，瓷踢脚线，木墙裙，石膏顶角线，木包门窗套，设有客厅、卧室、厨房、餐厅、卫生间；二层水磨石地面，木门，铝合金封阳台；内置楼梯，水磨石地面，木质扶手。

2#房东屋，一层，砖混结构，外墙面贴面砖，木门木窗，水泥地面。

过道水泥地面，双开大铁门。

未上证房屋：

南屋，一层，外墙面贴面砖，铝合金门，水泥地面。

以上房屋约建成于1995年，直观评定八成新。

土地为规则矩形，临街面宽10米，进深19.9米，开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、燃气）及宗地内场地平整。

(四)、估价目的：

为委托方处置该处房地产提供价值参考依据。

(五)、价值时点：2020年9月22日

(六)、价值类型：为委托方处置该处房地产提供价值参考依据。

(七)、估价依据：

- 1、(2020)冀0524委评16号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；
- 2、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 3、估价对象《国有土地使用证》复印件；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、中华人民共和国国家标准(GB/T18508-2014)《城镇土地估价规程》；
- 6、估价对象现场查勘记录；
- 7、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 8、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(八)、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求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均是公平合理的价值。

2. 合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

3. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

4. 价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

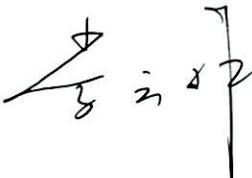
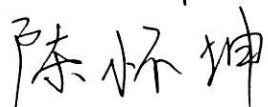
(九)、估价方法

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际状况，房屋采用成本法、土地采用基准地价系数修正法。分别求取房产及土地市场价值。

(十)、估价结果

估价对象房屋总建筑面积 260.8 平方米（其中证载建筑面积为 250.4 平方米，未上证建筑面积为 10.4 平方米）、土地使用权面积为 199 平方米，总评估价值为 46.73 万元（大写：人民币肆拾陆万柒仟叁佰元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李云峰	1319970031		2020 年 9 月 26 日
陈怀坤	1320190146		2020 年 9 月 26 日

(十二)、实地查勘期：2020 年 9 月 22 日

(十三)、估价作业期：2020 年 9 月 22 日-26 日

四、附 件

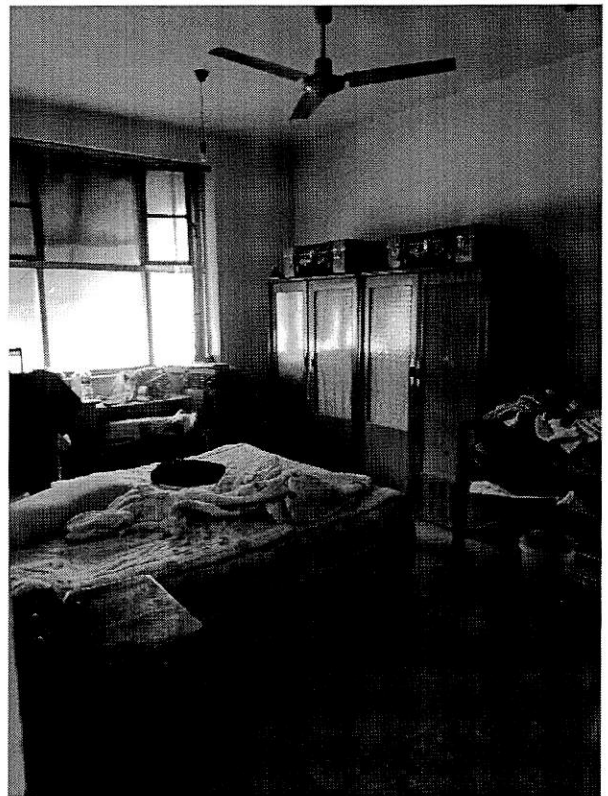
- 1、估价对象照片；
- 2、(2020)冀 0524 委评 16 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 4、估价对象《国有土地使用证》复印件；
- 5、估价机构营业执照副本复印件；
- 6、估价机构资格证明复印件；
- 7、估价人员资格证明复印件。

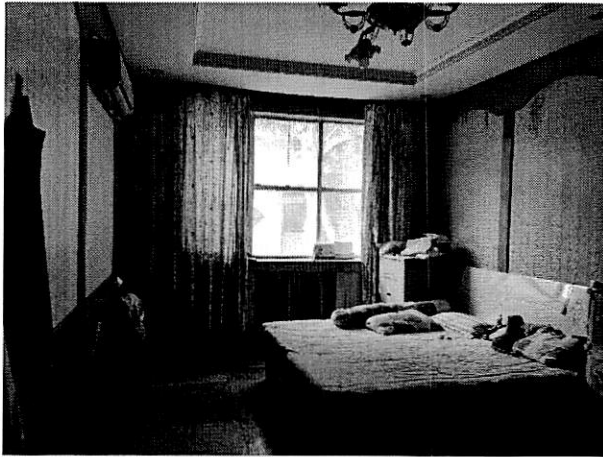
估价对象照片

1#房（北屋）外观



1#房（北屋）内部





2#房内部



未上证南屋



河北省柏乡县人民法院 评估委托书

(2020)冀 0524 委评 16 号

河北泽丰房地产评估有限公司:

我院受理的申请执行人河北柏乡农村商业银行股份有限公司与被执行人葛国友、高淑敏等合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出(2020)冀 0524 执 326 号之一执行裁定书，裁定拍卖被执行人葛国友位于柏乡县东环路西侧的房地产一处【不动产权证号：柏房权证柏字第 2012018 号、柏国用(98)字第 111152 号】。我院执行局委托我室对拍卖的被执行人上述财产进行评估。经法院抽签确定评估机构为你公司，现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估并提供书面评估结论，并在 30 个工作日内将评估报告回传我院。

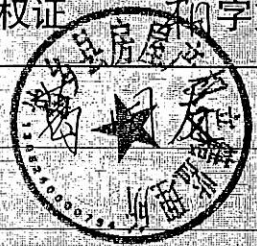
附件:(2020)冀 0524 执 326 号之一执行裁定书复印件一份。

河北省柏乡县人民法院

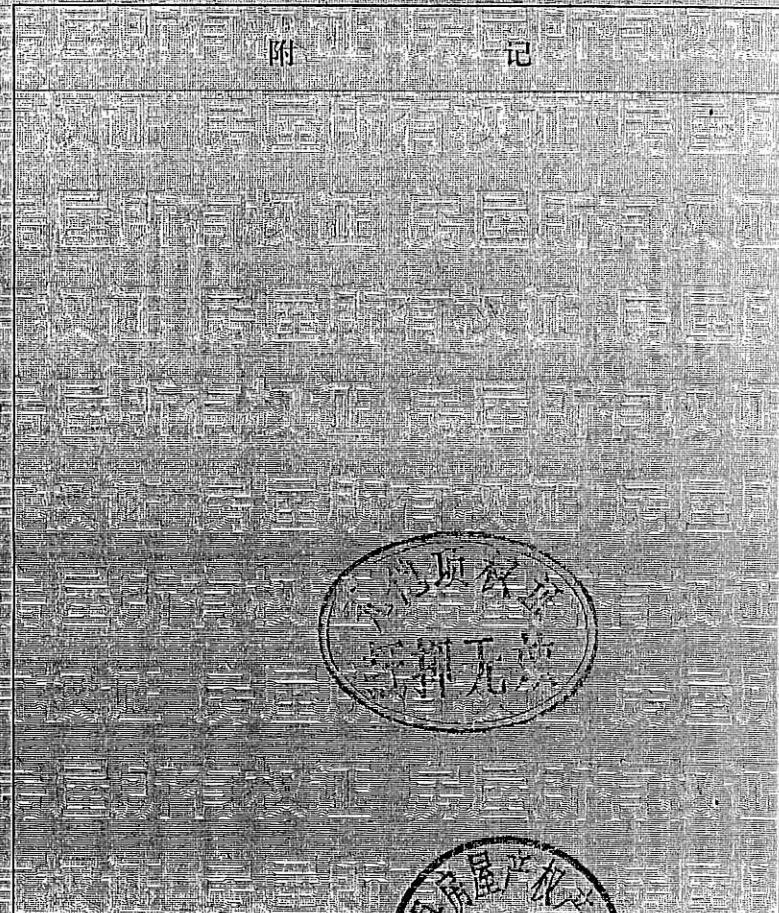
二〇二〇年九月十四日



房屋权证 字第 2012018 号



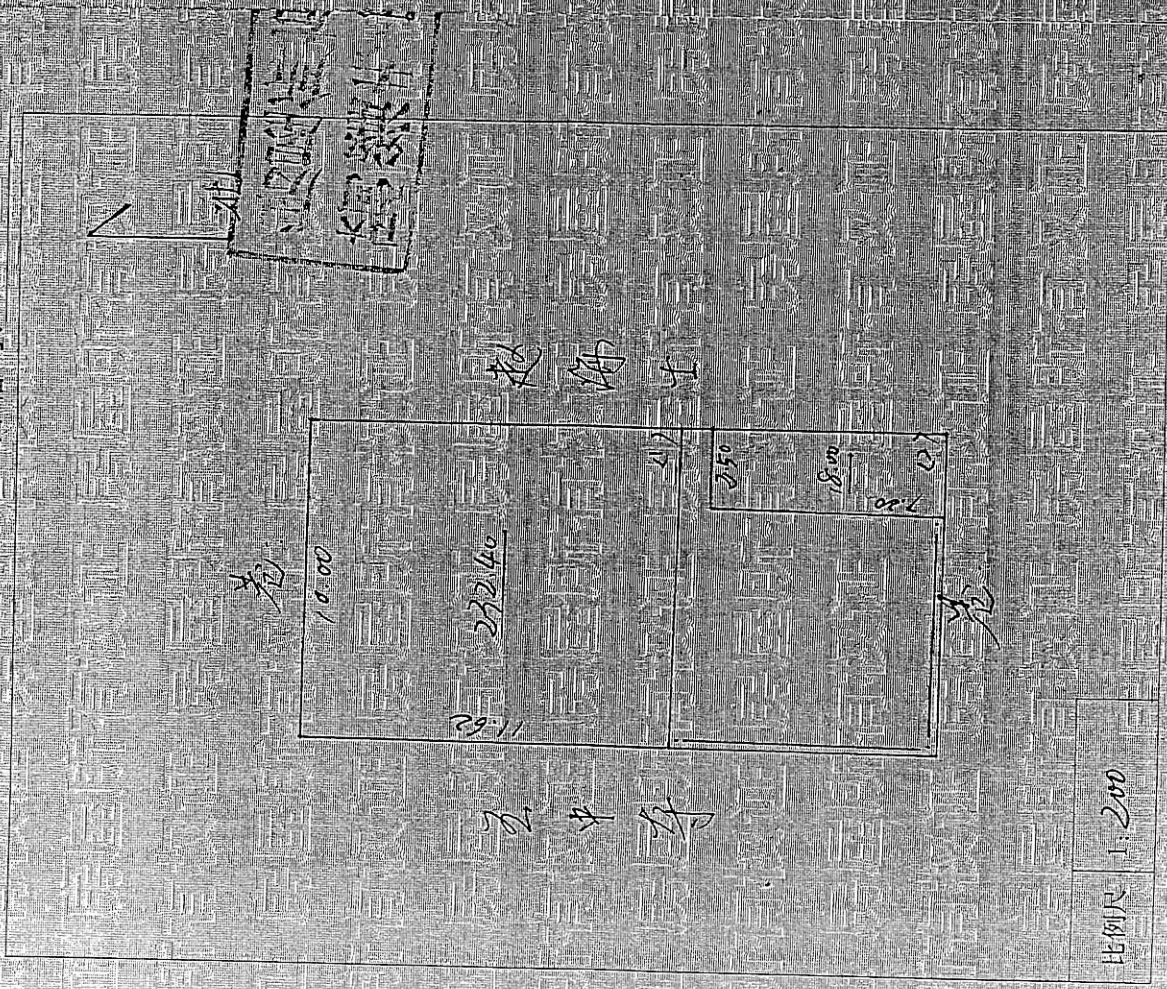
房屋所有权人			
共有情况			
房屋坐落		前三里粮库	
登记时间		2012 4 16	
房屋性质		私产	
规划用途		专用	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2层(1)	232.40	
	粮(2)	18.00	
		房屋登记专用章	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号:



比例尺 1:200

注意事项

- 一本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 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。
- 除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00001691

和 国用 (98) 字第 11152 号

中华人民共和国 国有土地使用证



№ 000135879

全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上地方人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第九条

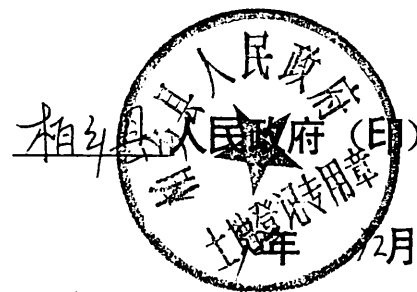
国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。


——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条


土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

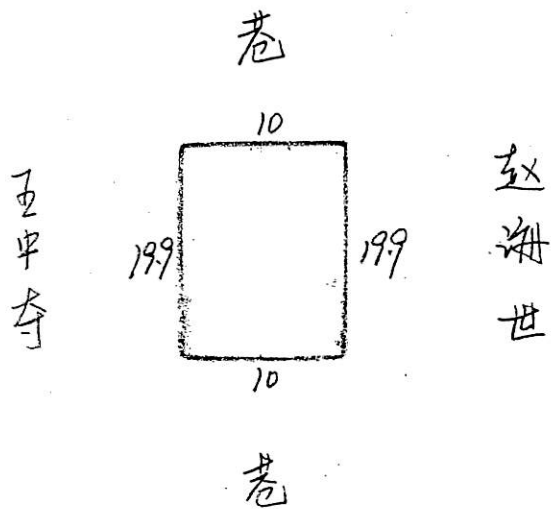


土地使用者	葛国友		
座落	前之里村南		
地号		图号	
用途	住宅	土地等级	
使用权类型		终止日期	
使用权面积	199 m ²		
其中共用分摊面积			
填证机关	 <p>98年2月20日</p>		

记 事	
日期	内 容
	<div data-bbox="1404 384 1720 509" data-label="Text"> <p>土地证书年检合格 1999年10月15日</p> </div> <div data-bbox="1743 392 1869 509" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="1869 399 2046 446" data-label="Text"> <p>1999年10月15日</p> </div>

注明边长(米)

北



附
图
粘
贴
线

比例尺 1:

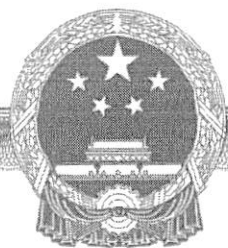
注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地管理部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地管理部门交验本证。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911305037681066978



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。

名称 河北泽丰房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年10月15日

法定代表人 王成钢

营业期限 2004年10月15日至 2034年10月15日

经营范围 房产、土地评估；房地产综合评估、经纪咨询（按房地产价格评估机构凭资格证书核准等级经营）

住所 河北省邢台市桥西区中兴西大街9号

登记机关



2019年3月8日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	河北泽丰房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王成钢
住所	河北省邢台市桥西区中兴西大街9号
邮政编码	054000
联系电话	18932970688
统一社会信用代码	911305037681066978
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004.10.15
注册资本 (出资数额)	壹佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(邢)11号
有效期限	截至2020年11月9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. 00203231

姓名 / Full name

李云峰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130502197003180336

注册号 / Registration No.

1319970031

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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. 00184212

姓名 / Full name

陈怀坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502198811120010

注册号 / Registration No.

1320190146

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature

