

柏乡县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称：商红仆、候永生所有的位于柏乡县柏乡镇石家庄村东南的房地
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：杨保兴（注册号：1320030066）

李云峰（注册号：1319970031）

估价报告出具日期：2020年1月17日

估价报告编号：冀泽估[2020]字第III-01004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，对柏乡县柏乡镇石家庄村东南的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 888.07 平方米（其中在证房屋建筑面积为 365.18 平方米，未上证房屋建筑面积为 522.89 平方米）、土地使用权面积为 2203.64 平方米，以 2020 年 1 月 14 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，选用合适的估价方法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象总评估价值为 75.15 万元（大写：人民币柒拾伍万壹仟伍佰元整）。

房产价值	在证	建筑面积 (m ²)	价值 (万元)
	1#	69.66	2.49
	2#	295.52	10.56
	未上证	建筑面积 (m ²)	价值 (万元)
	3#	82.01	4.10
	4#	440.88	26.51
土地价值		2203.64	31.49
合计			75.15

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 1 月 17 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.....	5
四、附 件.....	9

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

(一)、估价报告结论成立的假设前提：

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。

2、假设委托方提供资料属实，本次估价以委托方提供的(2019)冀 0524 委评 34 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》、《河北省柏乡县人民法院民事裁定书》、《协议书》、《房屋所有权证》、《房产幢平面图》复印件等资料为依据。

3、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。

4、本次估价是假设该估价对象未设定抵押权、其他优先受偿权等他项权利。

(二)、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、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。

8、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。

9、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柏乡镇石家庄村东南，区域内道路有中兴路、汉牡丹大街及槐东大街，交通便利。该区域人口密度较小主要以村民宅基地为主，基础设施一般，服务设施一般。

2、估价对象状况：

估价对象部分房屋办理《房屋所有权证》、部分房屋未办理，但《房屋所有权证》在证房屋建筑面积与实际建筑面积有差距。本次评估房屋建筑面积均按《房产幢平面图》面积为准。

(1) 房屋权益情况

据《房屋所有权证》证号柏房权证柏字第1-1-03044号记载，产别集体。

房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）
	1	砖混	1	554.08
	1	石棉瓦	1	38.64
	合计			592.72

据《房产幢平面图》记载，在证房屋建筑面积合计为365.18平方米（其中1#房建筑面积为69.66平方米，2#房建筑面积为395.52平方米）。

未上证房屋建筑面积共522.89平方米（其中3#房建筑面积为82.01平方米，4#房建筑面积为440.88平方米）。

(2) 土地权益情况

单位性质全民，土地所有权性质国有，土地权属类型征用，批准用途厂房，用地面积5755.922平方米。

四至：

东至：道 西至：地、道 南至：食品厂 北至：地

本次拟评估土地面积为2203.64平方米

3、估价对象实体状况：

在证房产：

1#房，一层，砖混结构，预制板顶，清水外墙，水泥地面；

2#房，一层，清水外墙，木檩木椽瓦顶，水泥地面。

未上证房产：

3#房，一层，砖混外墙，彩钢板顶，铝合金卷帘门（北往南数，共四间）。

4#房，一层，砖混外墙，彩钢板顶，方型钢支架。

土地分两部分，形状均为规则矩形，但整体利用性比较差，因为西侧为长177米，宽2.5米的长条矩形，开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）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1月14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、（2019）冀 0524 委评 34 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；
- 2、《河北省柏乡县人民法院民事裁定书》复印件；
- 3、估价对象《协议书》复印件；
- 4、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 5、估价对象《房产幢平面图》复印件；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 7、中华人民共和国国家标准（GB/T18508-2014）《城镇土地估价规程》；
- 8、估价对象现场查勘记录；
- 9、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 10、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、土地采用成本逼近法。然后，考虑强制处置目的下快速变现、付款方式、竞买人心理等因素对价值的负面影响，按照一定的变现折扣率对市场价值进行修正得出强制处置目的下的房地产价值。

（十）、估价结果

估价对象房屋总建筑面积 888.07 平方米（其中在证房屋建筑面积为 365.18 平方米，未上证房屋建筑面积为 522.89 平方米）、土地使用权面积

为 2203.64 平方米平方米，总评估价值为 75.15 万元（大写：人民币柒拾伍万壹仟伍佰元整）。



(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨保兴	1320030066		2020 年 1 月 17 日
李云峰	1319970031		2020 年 1 月 17 日

(十二)、实地查勘期：2020 年 1 月 14 日

(十三)、估价作业期：2020 年 1 月 14 日-17 日

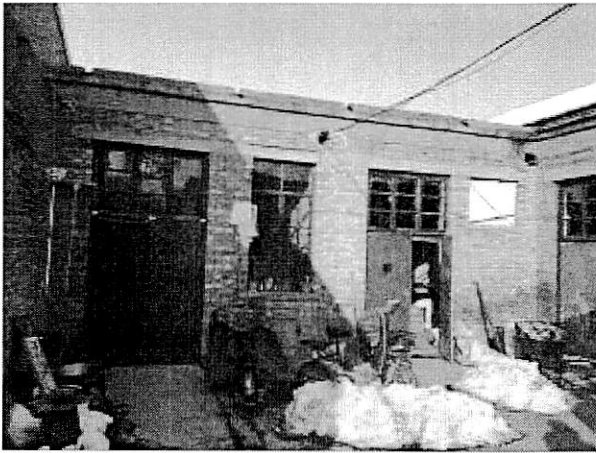
四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2019)冀 0524 委评 34 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、(1997)柏执字第 111-4 号《河北省柏乡县人民法院民事裁定书》复印件；
- 4、估价对象《协议书》复印件；
- 5、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 6、估价对象《房产幢平面图》复印件；
- 7、估价机构营业执照副本复印件；
- 8、估价机构资格证明复印件；
- 9、估价人员资格证明复印件。

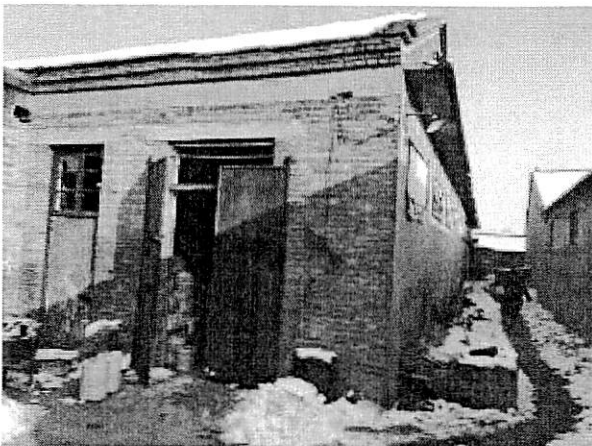
估价对象照片

证载房屋

1#房外观及内部

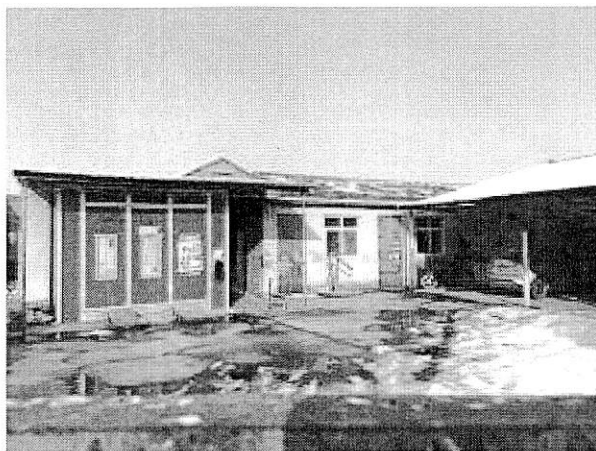


2#房外观及内部



未上证房屋

3#房外观



4#房外观



河北省柏乡县人民法院 评估委托书

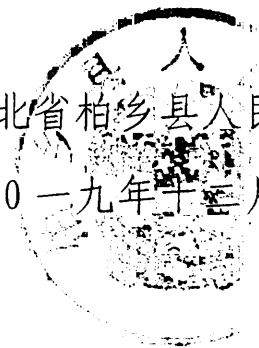
(2019)冀 0524 委评 34 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人赵增玉与被执行人商红仆、候永生合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出(2019)冀 0524 执 325 号之四执行裁定书，裁定拍卖被执行人商红仆、候永生所有的位于柏乡县柏乡镇石家庄村东南的房地产一处(不动产权证号：柏房权证柏字第 1-1-03044 号)。我院执行局委托我室对查封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：(2019)冀 0524 执 325 号之四执行裁定书复印件一份。

河北省柏乡县人民法院
二〇一九年十二月九日



河北省柏乡县人民法院
民事裁定书

(1997) 柏执字第111-4号

申请执行人 柏乡县第一建筑公司四分公司 (原柏乡县第四建筑公司)

被执行人 柏乡县食品厂

本院依据已经发生法律效力 (1997) 柏经初字第024号民事调解书于1997年9月24日向被执行人发出执行通知书, 责令被执行人在1997年9月24日前履行, 但被执行人至今未按执行通知书履行法律文书确定的义务。本院作出 (1997) 柏执字第111-2号民事裁定书, 以被执行人的部分房地产按评估价划拨给申请人抵顶 债权。执行过程中柏乡县房产部门已协助办理了房屋所有权转移手续, 在办理土地转移手续时, 土地行政管理部门称被执行人的土地证以还贷返租为由, 在中国工商银行柏乡县支行保管, 无法协助办理手续。故依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十一条、二百二十三条、二百三十条, 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干的规定 (试行)》第50条之规定: 裁定如下:

以柏乡县食品厂座落在柏乡县石家庄村东南食品厂的
房地产，东北角东西长49.64米、南北长38.5米。一处及
其附上建筑物车间484.61平方米、北屋69.47平方米、锅
炉房38.64平方米；西南角49.64米以西东西长117米、南
北宽2.5米，一处归柏乡县第一建筑公司四分公司，抵顶
河北省柏县人民法院(1997)柏经初字第024号调解书的
执行标的款利息及法院诉讼费用。

本裁定书送成后立即生效。

执行员：曹志安

执行员：张建生

执行员：魏中敏



书记员：马立坤

协议书

甲方：孙保勇

乙方：侯永生 尚明

甲乙双方经协商，就位于柏乡镇石家庄村东南，甲方所有的房地产一处转让达成以下协议。

- 一、甲方将所有的位于柏乡镇石家庄村东南的房地产一处转让给乙方；乙方愿意接收。转让的标的物以现状为准（见照片）。
- 二、转让款额双方议定价款后（以双方书写的现金支付条为据）；转让款乙方于2013年5月25日20点前一次性付清。
- 三、甲方将标的物的：1、1998年11月18日与原土地所有人签订的“土地使用权转让合同”（盖红章的）；2、柏乡县法院（1997）柏执字第111-4号裁定书；3、柏房权证柏字1-1-03044号房产证。于2013年5月25日20点前一次性交付乙方。
- 四、甲方的标的物以（1997）柏执字第111-4号裁定书确定的四至：东北角东西长49.64米、南北长38.5米；及其附上建筑物车间484.61平方米、北屋69.47平方米、锅炉房38.64平方米；西南角49.64米以西东西长117米、南北宽2.5米标的物（详见房产证平面图）。
- 五、甲方保证：1、柏房权证柏字1-1-03044号房产证没有抵押，没有他项权，没有纠纷；2、土地使用权，有（1997）柏执字第111-4号裁定书确定。
- 六、甲、乙双方于2011年签字的租赁协议，自本协议生效时终止。
- 七、本协议一式三份，甲乙双方各执一份，一份被查。

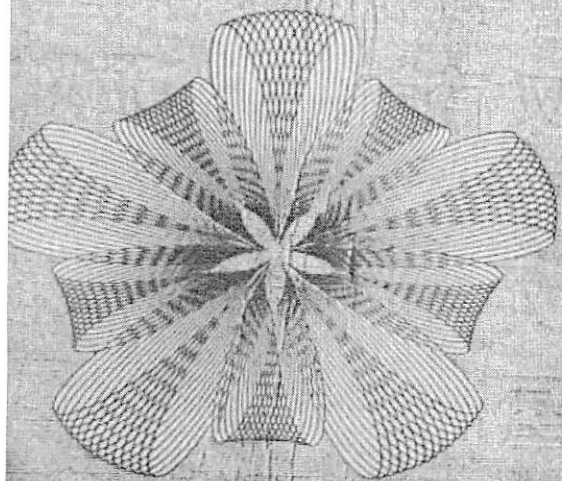
本协议双方签字后即产生法律效力。



甲方：孙保勇

乙方：侯永生 尚明

2013年 03 月 26 日

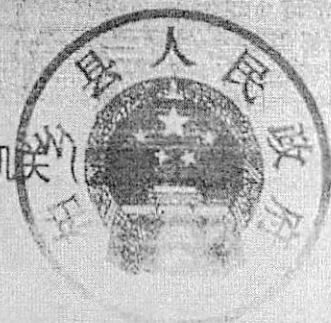


房权证

杭字第1-1-03044号

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

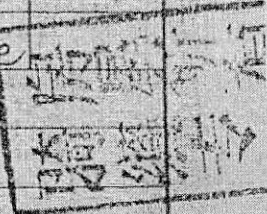
发证机关



省... (2011)

... 052 ...

房屋状况	房屋		结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	幢号	房号					
	1		砖混	1		554.08	
	2		石棉瓦	1		38.64	
	合计					592.72	



共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号 使用面积(平方米)

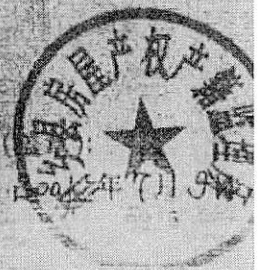
权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

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

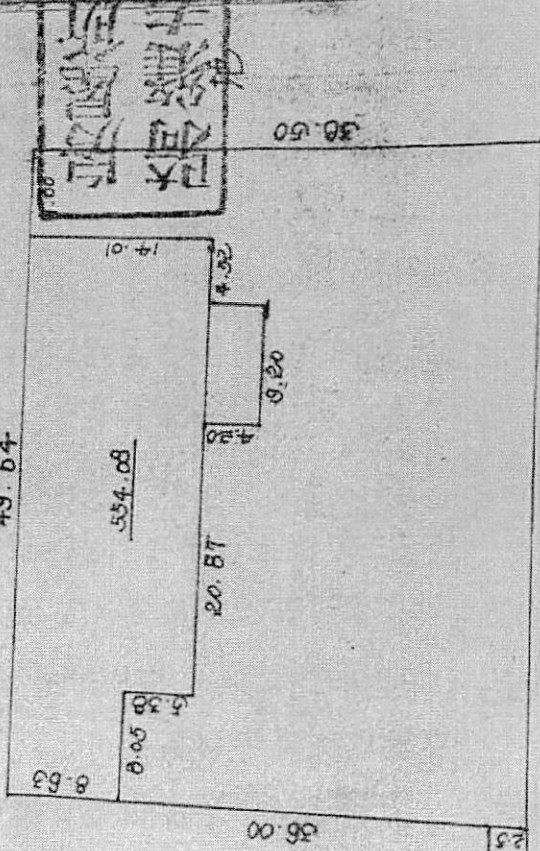


填发单位: ...
填发日期: 2011年7月9日



局委
院抽考
借派
工作

中建公司四分公司



住宅 厨房

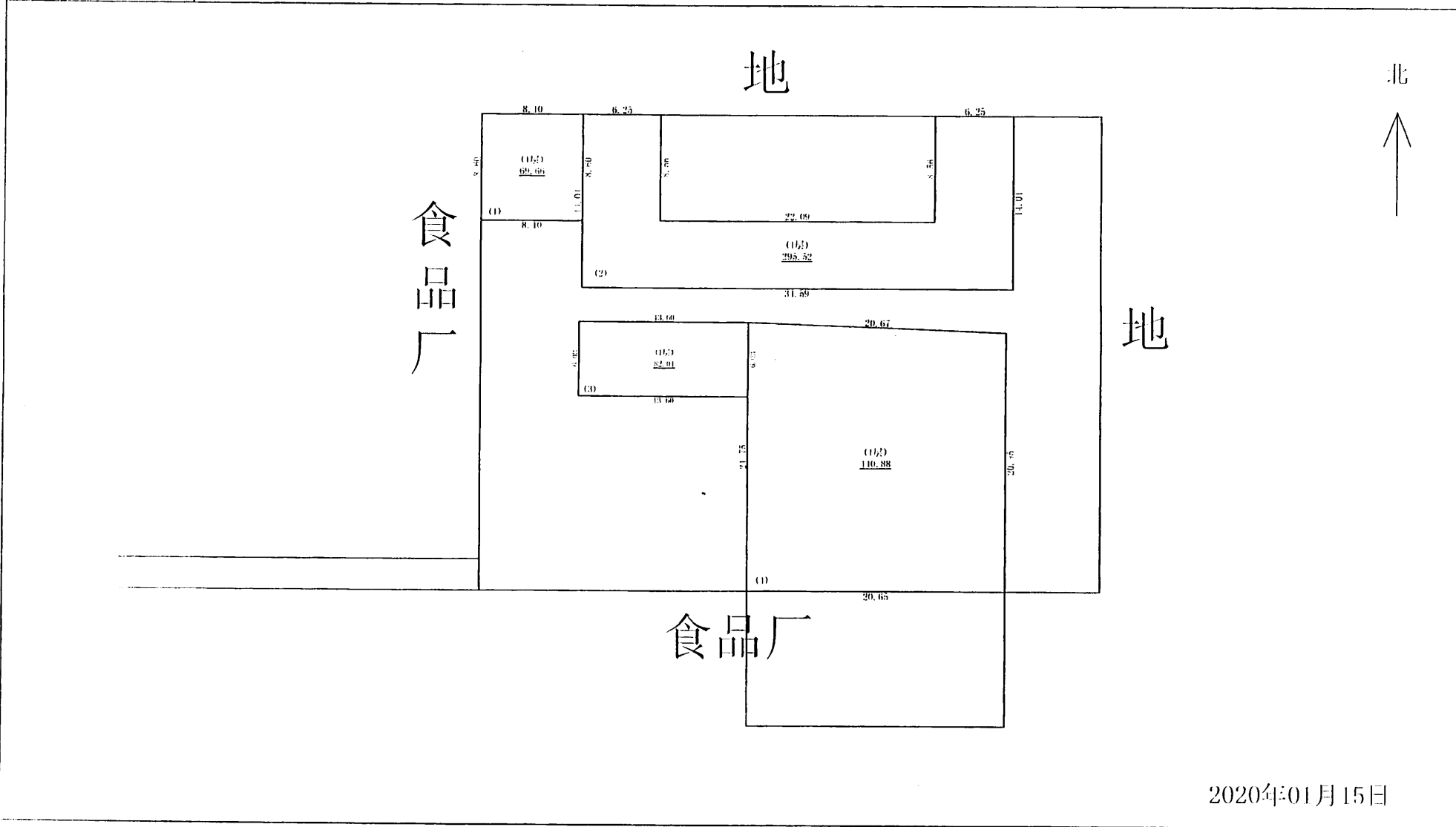
住宅 厨房

六... 及时中...

房产幢平面图

项目编号: 

丘号		结构				建成年份	
幢号	1-4	地上层数	1	地下层数	0	建筑面积, m ²	888.07
座落	柏乡县柏乡镇石家庄村东南						



邢台市八方房地产测绘有限公司

2020年01月15日

测绘人: 张延峰

计算人: 李东月

1:500

审核人: 吕建平

土地所有權種類	150	是否利用	150
土地權屬關係	150	是否利用期限	
取得土地日期	150	批准文号	
		批准日期	

农村集体土地所有权
国有农用地使用权 申请者填写以下内容 (亩)

土地总面积	其中地类面积										
	耕地	其中		林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中			交通用地	水域
		旱地	水田				宅基地	企业建	设施建		

说明：对土地(宅基地)使用权申请者填写以下内容 (平方米)

用地面积	1755.92	用地类别	
其中：建筑占地		土地等级	
共有使用权面积	1755.92	土地实际用途	
其中：分建面积		家庭人口	
地上物权属			

东至：道 南至：河
西至：地 北至：地

申请材料及申请理由
申请者提供的权属证



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. 00128366

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

2020-4-9

持证人签名 / Dealer'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. 00166361

姓名 / Full name

杨保兴

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13010219700304181X

注册号 / Registration No.

1320030066

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

2021-11-12

持证人签名 / Bearer's signature

