

隆尧县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:张振国名下的坐落于隆尧县联社油棉厂生活区(不动产权证书号:冀(2020)隆尧县不动产权第0050862号)的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:柏乡县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:冯敏(注册号:1320190003)

陈怀坤(注册号:1320190146)

估价报告出具日期:2021年8月19日

估价报告编号:冀泽估[2021]字第111-08009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，对张振国名下的坐落于隆尧县联社油棉厂生活区的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象房屋建筑面积为 80.51 平方米、土地使用权面积 102.00 平方米，以 2021 年 8 月 6 日为价值时点，对该估价对象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，结合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和成本逼近法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象评估价值为：19.48 万元（大写：人民币壹拾玖万肆仟捌佰元整）。

（房产价值 4.44 万元，土地价值 15.04 万元）

特此函告





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.....	4
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。
- 9、此次评估依据现状，估价人员现场测量房产建筑面积为 80.51 平方米，本次估价以此数据为依据进行测算，如有合法依据证明面积存在误差，请有关当事人在规定时间内向人民法院提出异议。

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) 估价对象土地的使用权面积、座落、用途依据《不动产权证书》确定，土地使用权面积为 102.00 平方米。

(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

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

无背离事实假设。

4. 不相一致假设

估价对象房产现状的建筑面积、平面布局与房产幢平面图不符，此次评估依据现状，估价人员现场测量，房产建筑面积为 80.51 平方米。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

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

法人代表人：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：

估价对象位于隆尧县联社油棉厂生活区，通过胡同可与康庄路连通，交通便利。

区域内有万家乐家具城、福居宾馆、南关小学、农村信用社、邢台银行等等，住宅小区有瑞祥家园、家属院等。

周边基础服务设施、配套设施较齐全，适宜居住。

2、估价对象权益状况：

据《不动产权证书》证号（冀（2020）隆尧县不动产权第0050862号）记载：

权利人张振国，共有情况单独所有，坐落县联社油棉厂生活区，不动产单元号130525 001085 GB00005 F00010001，权利类型国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质划拨/其它，用途城镇住宅用地/住宅，面积共有宗地面积102.00 m²/房屋建筑面积36.60 m²。

权利其他状况：

房屋结构：砖木结构；

房屋总层数：1层；

所在层数：1层。

估价人员现场勘查，房产现状的建筑面积、平面布局与房产幢平面图不符，此次评估依据现状，房产建筑面积为80.51平方米。

3、估价对象实体状况：

估价对象坐落于隆尧县联社油棉厂生活区。

现状分为北屋、西屋、南屋，具体如下：

北屋：平房，混合结构，建筑面积55.08平方米，木门窗，地面铺瓷砖。

西屋：平房，砖混墙，石棉瓦顶，建筑面积 4.21 平方米，木门窗。

南屋：平房，砖木结构，建筑面积 21.22 平方米，铁门，木门窗。

房屋维护保养一般，直观评定六成新。

估价对象基础设施红线外（通路、通电、通讯、供水、排水、暖气、燃气），综合考量，整体通用性较好。

（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：2021 年 8 月 6 日（现场查勘日）

（六）、价值类型： 市场价值

（七）、估价依据：

- 1、 （2021）冀 0524 委评 7 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；
- 2、 （2021）冀 0524 执恢 50 号之一《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；
- 3、 估价对象《不动产权证书》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、 估价对象现场查勘记录；
- 6、 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 7、 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依法判定的估价对象状况下的价值。

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和成本逼近法求取房地产综合价值。

（十）、估价结果

估价对象建筑面积为 80.51 平方米、土地面积 102.00 平方米，结合估价师经验，综合确定估价对象评估价值为：19.48 万元（大写：人民币壹拾玖万肆仟捌佰元整）。



（十一）、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
冯 敏	1320190003		2021 年 8 月 19 日
陈怀坤	1320190146		2021 年 8 月 19 日

（十二）、实地查勘期：2021 年 8 月 6 日

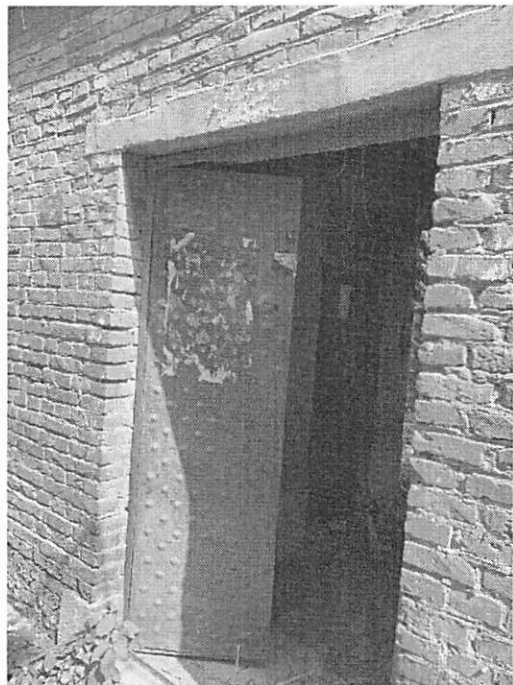
(十三)、估价作业期：2021年8月6日-8月19日

四、附件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2021)冀0524委评7号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、(2021)冀0524执恢50号之一《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、估价对象《不动产权证书》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构备案证书复印件；
- 7、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

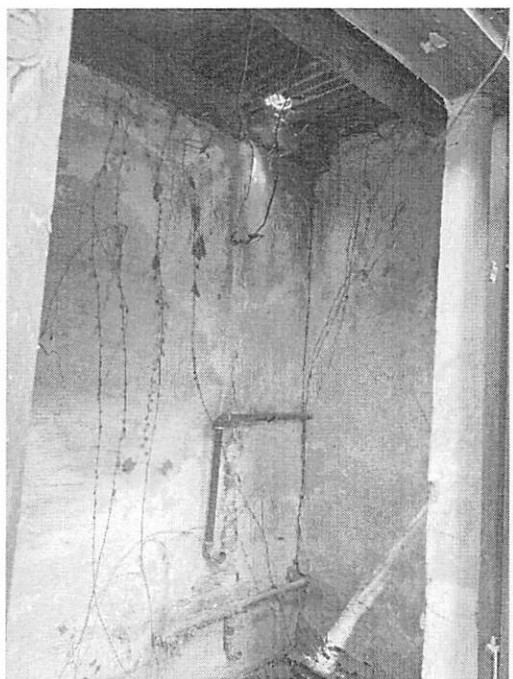
大门口



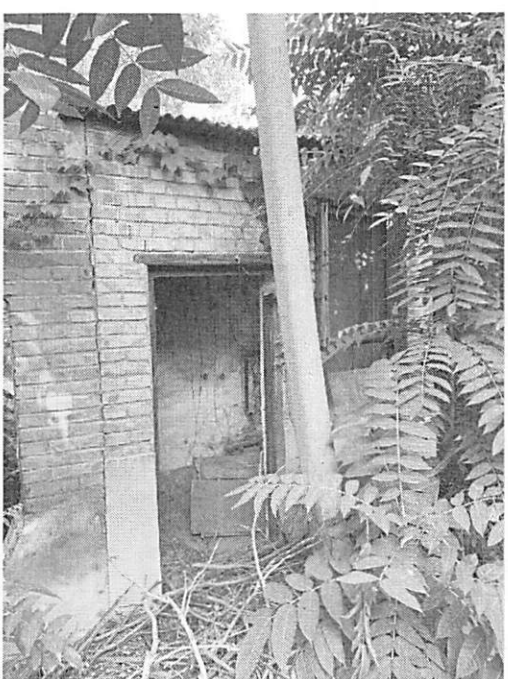
北屋



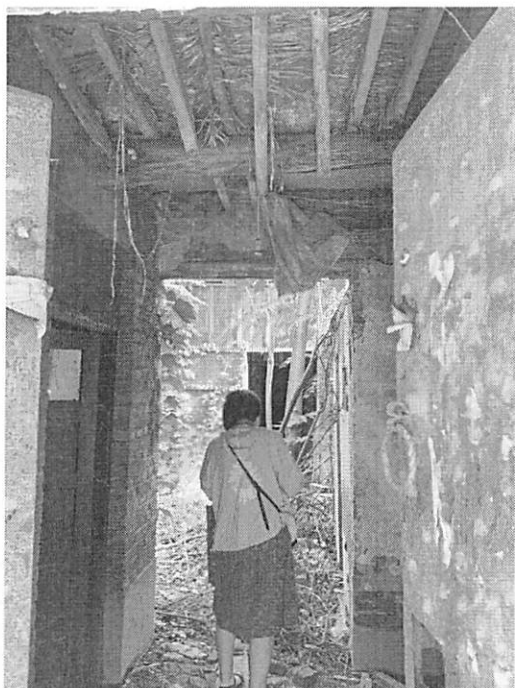
北屋内部



西屋



南屋



南屋内部



河北省柏乡县人民法院

评估委托书

(2021)冀 0524 委评 7 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人胡宪华与被执行申请人河北大胖饮食管理有限公司、张振国合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出(2021)冀 0524 执恢 50 号之一执行裁定书，裁定拍卖被执行人张振国名下坐落于县联社油棉厂生活区的房产，不动产权证书号：冀(2020)隆尧县不动产权第 0050862 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。经法院指定确定评估机构为你公司。现根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》的有关规定，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(4 份)回传我院。

河北省柏乡县人民法院
二〇二一年六月二十四日



河北省柏乡县人民法院

执行裁定书

(2021)冀0524执恢50号之一

申请执行人胡宪华，男，汉族，1963年5月4日出生，住所地石家庄市休门街13号10-2-301室。

被执行人河北大胖餐饮管理有限公司，住所地河北省隆尧县隆尧宾馆院内。

法定代表人张振国。

被执行人张振国，男，汉族，1963年4月13日出生，住所地邢台市隆尧县隆尧镇康庄路69号。

本院依据已经发生法律效力的(2016)冀0102民初892号民事判决书，责令其限期履行法律文书确定的义务，但被执行人河北大胖餐饮管理有限公司、张振国至今没有履行法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人河北大胖餐饮管理有限公司所有的名称为大胖的注册商标，注册证号为：13174627，张振国名下坐落于县联社油棉厂生活区的房产，不动产权证书号：冀(2020)隆尧县不动产权第0050862号。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 王志彬
二〇二一年五月二十四日
书记员 刘继辉



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020

12月30日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005935567

宗地
图
指

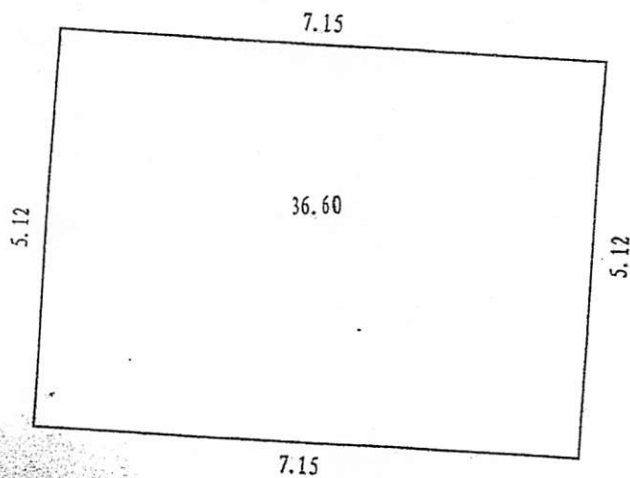
冀 (2020) 隆尧县 不动产权第 0050862 号

权利人	张振国
共有情况	单独所有
坐落	县联社油棉厂生活区
不动产单元号	130525 001085 GB00605 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨 /其它
用途	城镇住宅用地 /住宅
面积	共有宗地面积102.00m ² /房屋建筑面积 36.60m ²
使用期限	
权利其他状况	房屋结构: 砖木结构 房屋总层数: 1层 所在层数: 1层

房产幢平面图

名称	张振国		结构	混合	建成年份	1989
丘号	幢号	层数	层数	1	建筑面积 (M ²)	36.60
座落	县联社棉油厂生活区					

北



邢台智慧图勘测有限公司



1:100

2020年12月30日

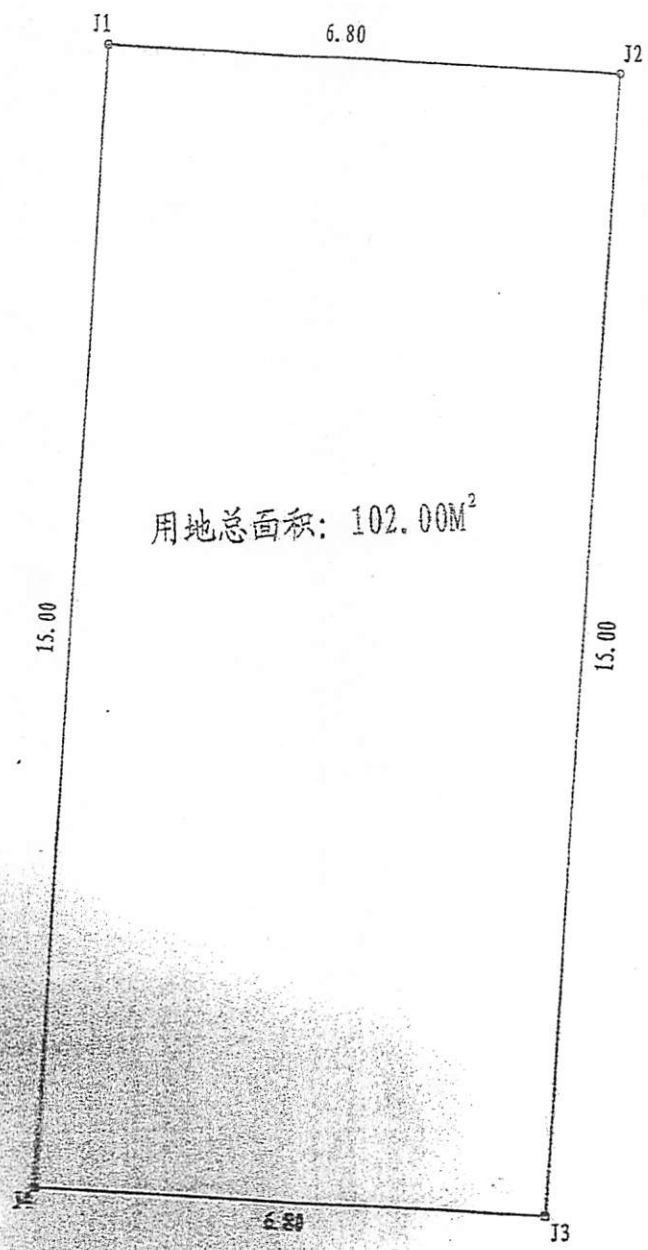
宗地图

014
单位: m.m²

宗地编号:
图幅号: G064013
指界人:

项目名称: 张振国
项目面积: 102.00平方米
项目地址: 县联社棉油厂生活区

北



册中管地国图测测有限公



绘图日期: 2020年12月30日
审核日期: 2020年12月30日

1:100

绘图员: 郭学兵
审核员: 白雪峰

统一社会信用代码

911305037681066978

营业执照

(副本)



名称 河北泽丰房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王成钢

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资质证书核准等级经营）

住所 河北省邢台市桥西区中兴西大街9号

营业期限 2004年10月15日至2034年10月15日

成立日期 2004年10月15日

注册资本 贰佰万元整

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。



登记机关

2019年3月8日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北泽丰房地产评估有限公司

法定代表人：王成钢
(执行事务合伙人)

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

注册资本：200万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(邢)11号

有效期限：2023年11月8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

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. 00170247

姓名 / Full name

冯敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13050219690915122X

注册号 / Registration No.

1320190003

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

2022-1-20

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

