

涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称：马福昌绒毛厂名下的位于清河县华家那村北、南北路西侧的房
地产价值评估

估价委托人：清河县

估价方：河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员：武军州（注册号：1320040108）

苏忆非（注册号：1320200138）

估价报告出具日期：2022年2月25日

估价报告编号：冀泽估[2021]字第 III-11005 号

1945

1.

2.

3.

4.

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、特别提示：
 - (1)、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2)、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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；

(3)、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(4)、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，如果评估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；

(5)、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



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。

本次估价以委托方提供的(2021)冀0534委评70号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》、(2021)冀0534民初102号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件、(2021)冀0534执623号《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件、清河房权证城区字第20140083号《房屋所有权证》复印件、编号：清国用(2003)120号《土地登记申请书》等资料为依据。

(2) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(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)、本次评估结果设定评估对象所涉交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6)、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

本评估价值的影响因素中不包括估价对象被查封及估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

4. 不相一致假设

据委托方提供的清河房权证城区字第 20140083 号《房屋所有权证》房产面积测绘图记载，估价对象证载建筑面积为 34.47 平方米的 5#房屋已灭失，与估价人员现场实地查勘不一致，本次评估证载房屋 1#至 4#房屋价值。

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，亦不得以其他方式公开发表。

(5) 本估价报告用途仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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，估价报告的有效期不超过半年。



三、估价结果报告

(一)、委托方：清河县人民法院

(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：

估价对象位于清河县华家那村北、南北路西侧，东临幸福路，交通条件较好。该区域内企业主要有华洋洋绒交易中心、河北耐宝羊绒制品有限公司、清河县宝龙绒毛有限公司等。周边企业以羊绒加工企业为主，产业集聚度较高。区域环境条件一般，有轻微的噪音及粉尘污染。

估价对象宗地外为“六通”，即通路、通电、通讯、排水、供水、天然气。

2、估价对象权益状况：

(1) 房屋权益情况

《房屋所有权证》证号清河房权证城区字第20140083号，房屋所有权人马福昌绒毛厂，共有情况单独所有，房屋坐落华家那村北，南北路西侧，登记时间：2014年03月19日，规划用途为工业，证载建筑面积共596.16平方米（包括已灭失的建筑面积为34.47平方米的5#房）。

(2) 土地权益情况

《土地登记申请书》编号为清国用（2003）120号，土地使用权者马

福昌绒毛厂，土地座落华家那村北、南北路西侧，批准用途工业，实际用途绒毛加工，使用期限四十五年，面积1204.80平方米，四至：东至路，南至地，西至地，北至王洪杰。

《房屋所有权证》“土地状况”登记一栏记载土地使用年限2003-3-24起，故土地终止日期设定为2048年3月23日。

3、估价对象实体状况：

该估价对象位于清河县华家那村北、南北路西侧，规划用途为工业，实际为住宅。房屋基本情况如下表：

房号	用途	建筑面积 (m ²)	实物状况
1	住宅	349.68	砖混结构，平房，空心板顶，外墙面贴砖，室内地砖地面，石膏板造型吊顶，墙面刷涂料，木门窗。
2	住宅	55.07	砖木结构，平房，外墙面水泥抹灰，内部水泥地面，木门窗。
3	住宅	87.68	砖混结构，平房，空心板顶，外墙面水泥抹灰，室内水泥地面，墙面刷涂料，木门窗。
4	住宅	69.26	砖混结构，平房，空心板顶，室内水泥地面，木门窗。
5	住宅	34.47	5#房屋已灭失。
合计		596.16	

本次评估证载房屋建筑面积为 $596.16 - 34.47 = 561.69$ 平方米。

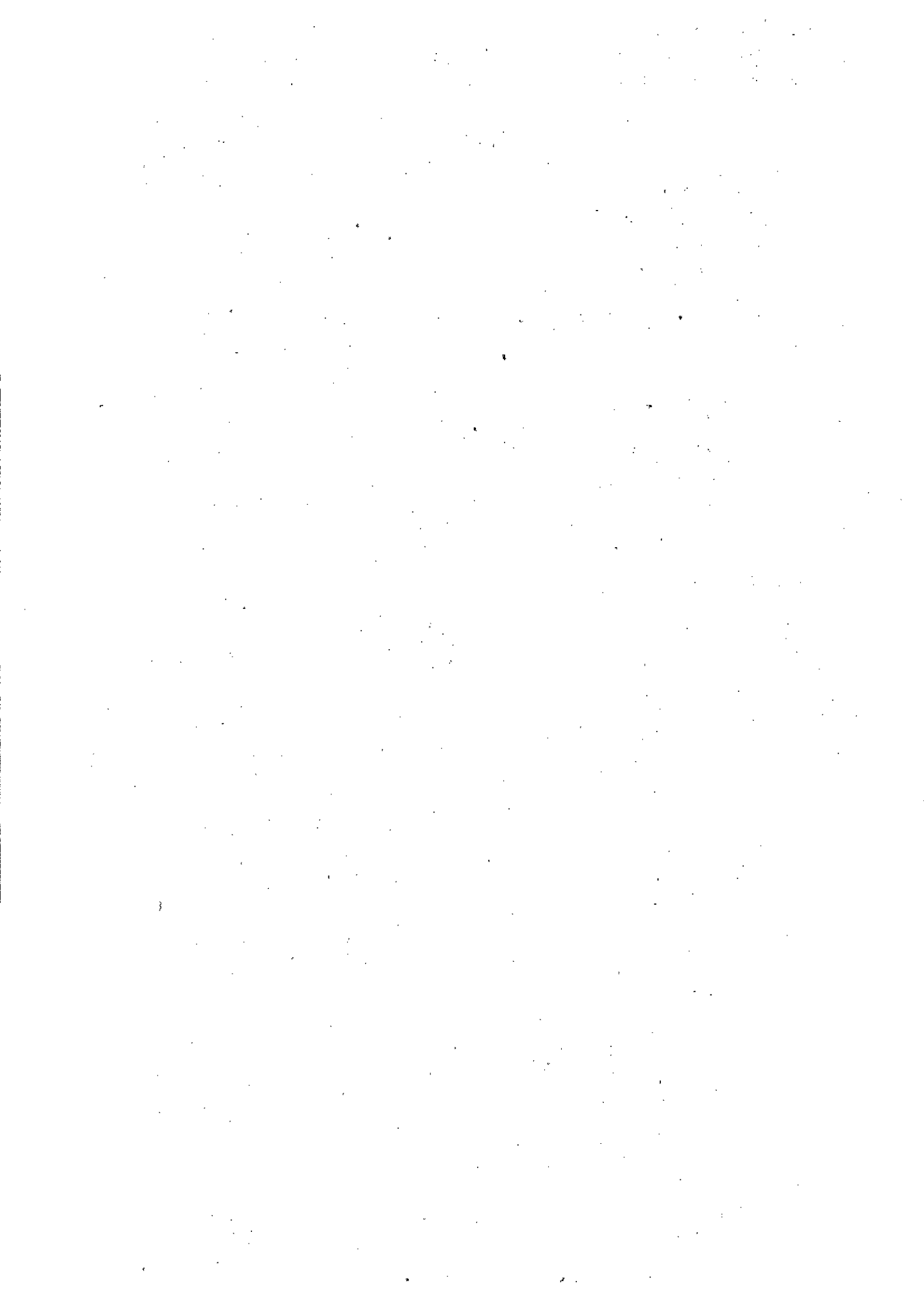
土地形状为规则四边形，开发程度为宗地内六通（通路、通电、通讯、排水、供水、通天然气），场地平整。

（四）、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）、价值时点：2021年11月12日（现场查勘日）

（六）、价值类型：市场价值。



(七)、估价依据：

- 1、 (2021)冀 0534 委评 70 号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件；
- 2、 (2021)冀 0534 民初 102 号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件；
- 3、 (2021)冀 0534 执 623 号《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、 估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 5、 估价对象《土地登记申请书》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、 《清河县城区土地级别与基准地价更新结果报告》；
- 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：

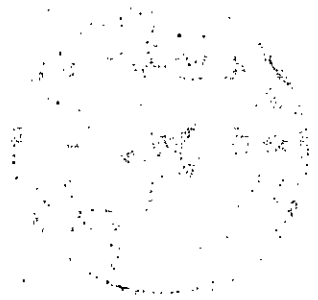
独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

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、土地采用基准地价系数法和成本逼近法进行测算，分别求取房产、土地的市场价值。

(十)、估价结果

估价对象土地使用权面积 1204.80 平方米，证载房建筑面积 561.69 平方米（不包括已灭失的证载建筑面积为 34.47 平方米的 5#房）的房地产总评估价值为 101.13 万元（大写：人民币壹佰零壹万壹仟叁佰元整）。



(十一)、注册房地产估价师：

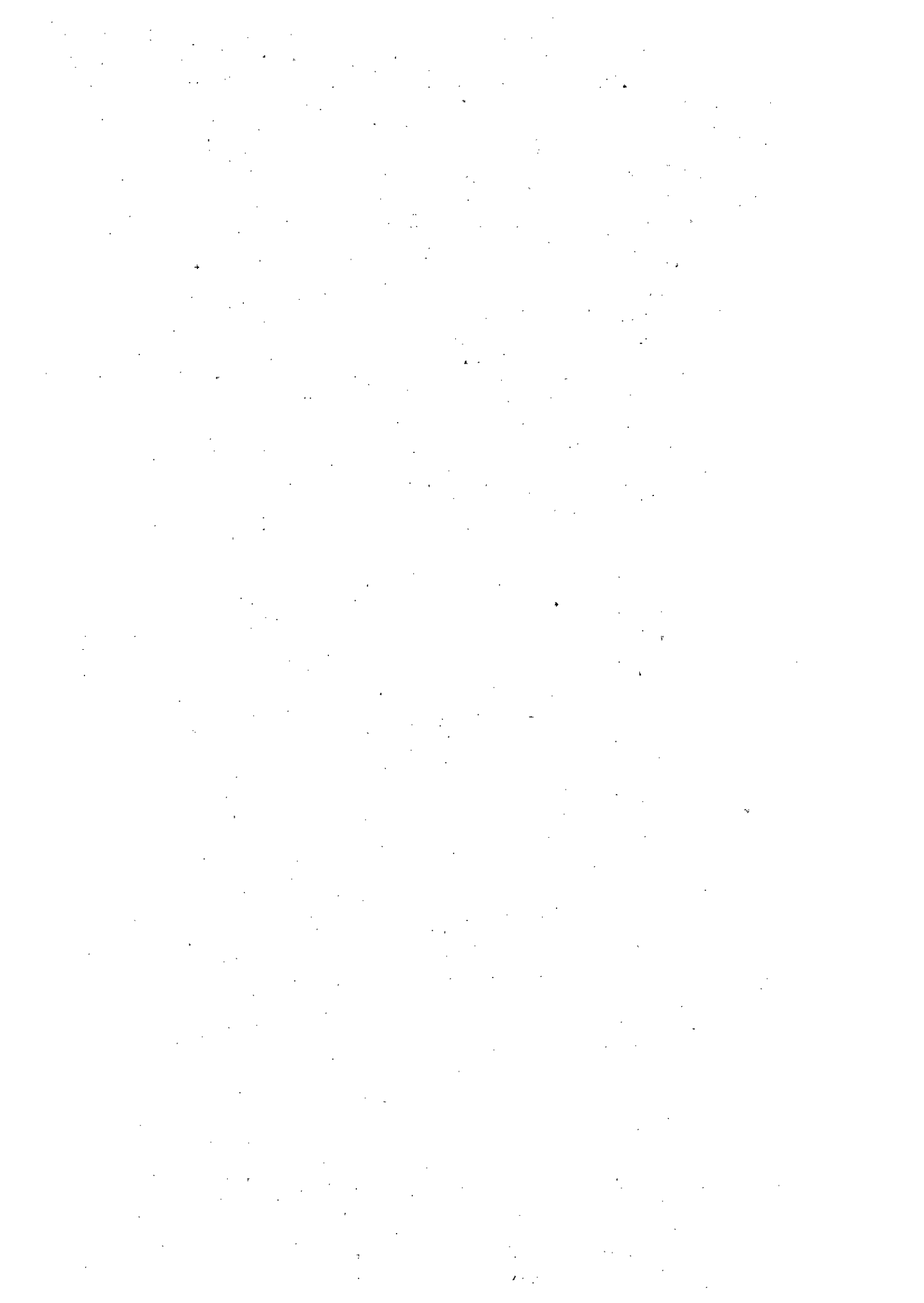
姓名	注册号	签名	签名日期
武军州	1320040108		2022 年 2 月 25 日
苏忆非	1320200138		2022 年 2 月 25 日

(十二)、实地查勘期：2021 年 11 月 12 日

(十三)、估价作业期：2021 年 11 月 12 日-2022 年 2 月 25 日

四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、（2021）冀 0534 委评 70 号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件；
- 3、（2021）冀 0534 民初 102 号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件；
- 4、（2021）冀 0534 执 623 号《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件；
- 5、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 6、估价对象《国有土地使用证》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

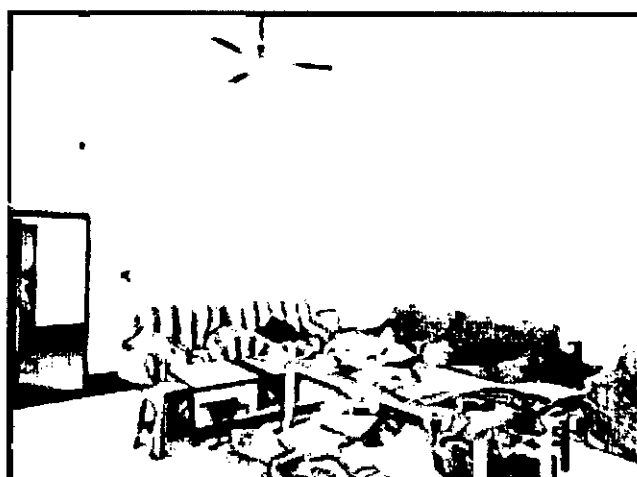
在证房屋：

厂区门口及门口道路



1#房外观

1#房内部





2#房外观



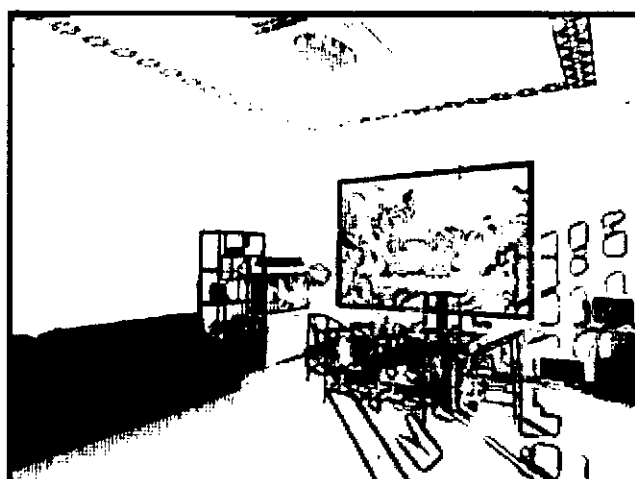
3#房外观



4#房外观



1#房内部



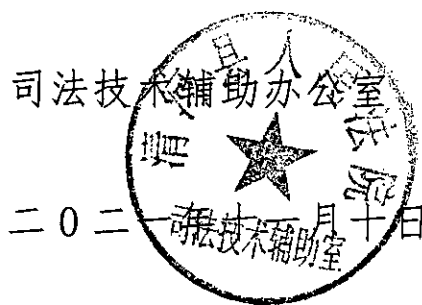
河北省清河县人民法院

司法技术委托书

(2021)冀 0534 委评 70 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

关于清河县人民法院执行的周长义申请执行马福昌买卖合同纠纷一案，我室接受执行庭的委托，对查封被执行人马福昌名下位于清河县华家那村北、南北路西侧的房地产一处《土地使用权证号：清国用（2003）120号；房屋所有权证号：清河房权证城区字第20140083号》的价值进行司法评估。我室依据《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泽丰房地产评估有限公司。请于接到委托后指定具有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，评估结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。





河北省清河县人民法院 民事裁定书

(2021)冀 0534 民初 102 号

申请人：周长义，男，1972 年 9 月 3 日出生，汉族，住清河县马双阜村。

被申请人：马福昌，男，1979 年 5 月 10 日出生，汉族，住清河县华家那村。

原告周长义与被告马福昌买卖合同纠纷一案，申请人周长义于 2021 年 1 月 26 日向本院申请财产保全，请求查封被申请人马福昌及其经营的马福昌绒毛厂名下财产。

本院经审查认为，申请人的诉讼财产保全申请符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款规定，裁定如下：

一、查封被申请人马福昌经营的马福昌绒毛厂名下位于清河县华家那村北、南北路西侧的绒毛厂房产，产权证号：清河房权证城区字第 20140083 号，土地证号：清国用（2003）字第 120 号，查封期限为三年；

二、查封被申请人马福昌名下大众牌速腾轿车，车牌号：冀 E22P77，查封期限为两年。

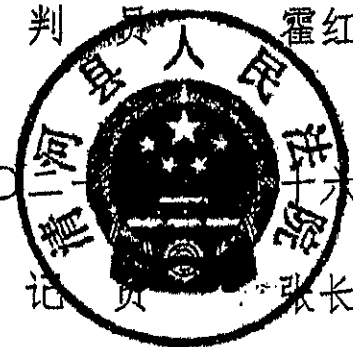
本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 员 霍红霞

二〇二一年一月二十六日

书 记 员 张长顺



本件与原件核对无异

河北省清河县人民法院
执行裁定书

(2021)冀0534执623号

申请执行人周长义,男,1972年9月3日出生,汉族,住清河县马双阜村。

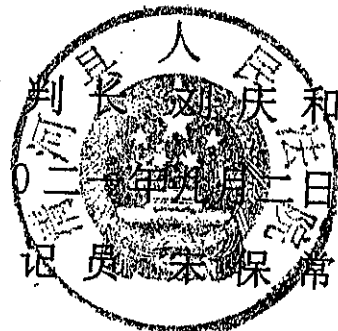
被执行人马福昌,男,1979年5月10日出生,汉族,住清河县华家那村。

本院在执行周长义与马福昌买卖合同纠纷一案中,被执行人马福昌至今未履行生效法律文书确定的义务。诉讼保全时于2021年1月16日作出(2020)冀0534民初102号执行裁定书,查封被执行人马福昌经营的马福昌绒毛厂名下位于清河县华家那村北、南北路西侧的,房产权证号:清河房权证城区字第20140083号,土地证号:清国用(2003)字第120号房地产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定,裁定如下:

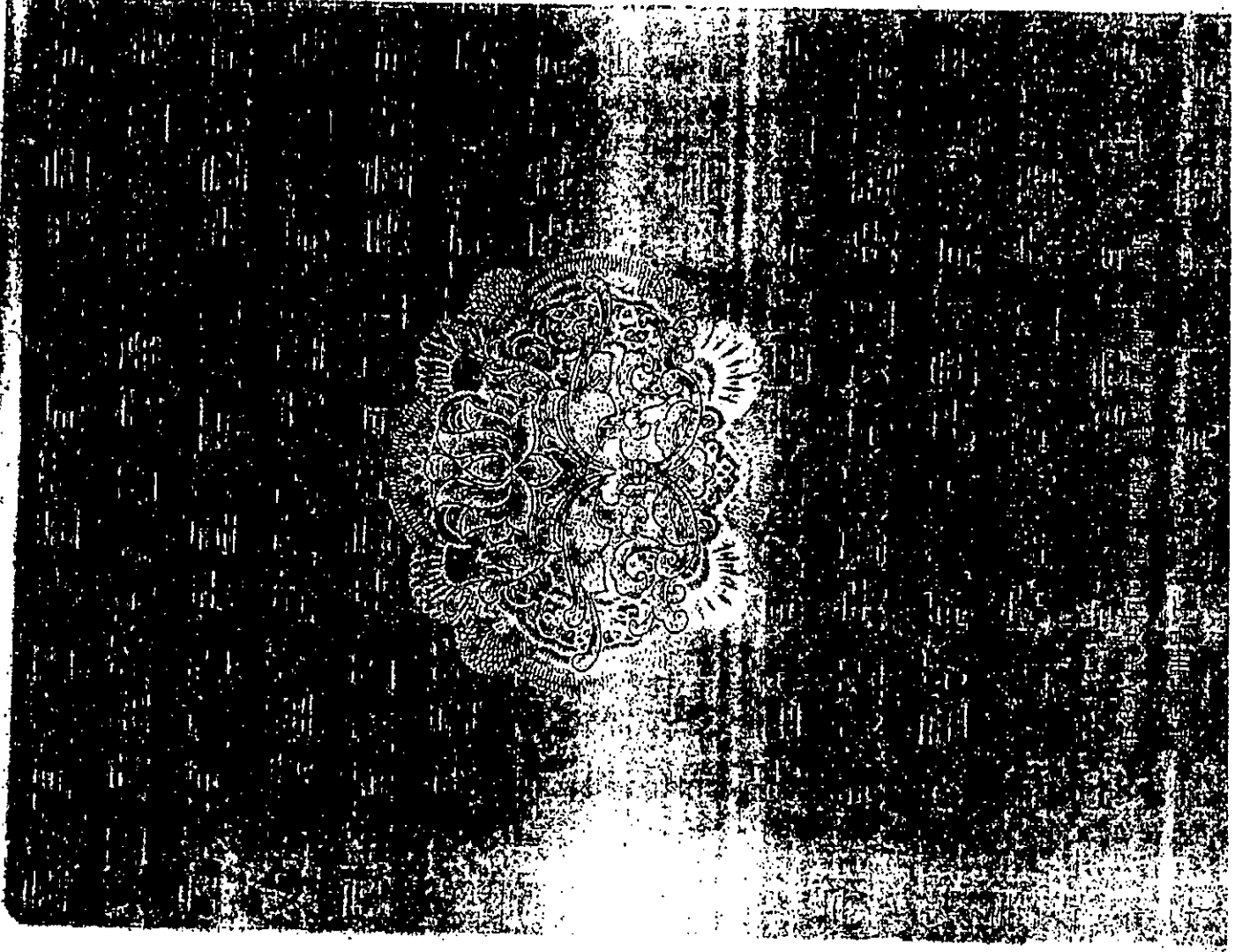
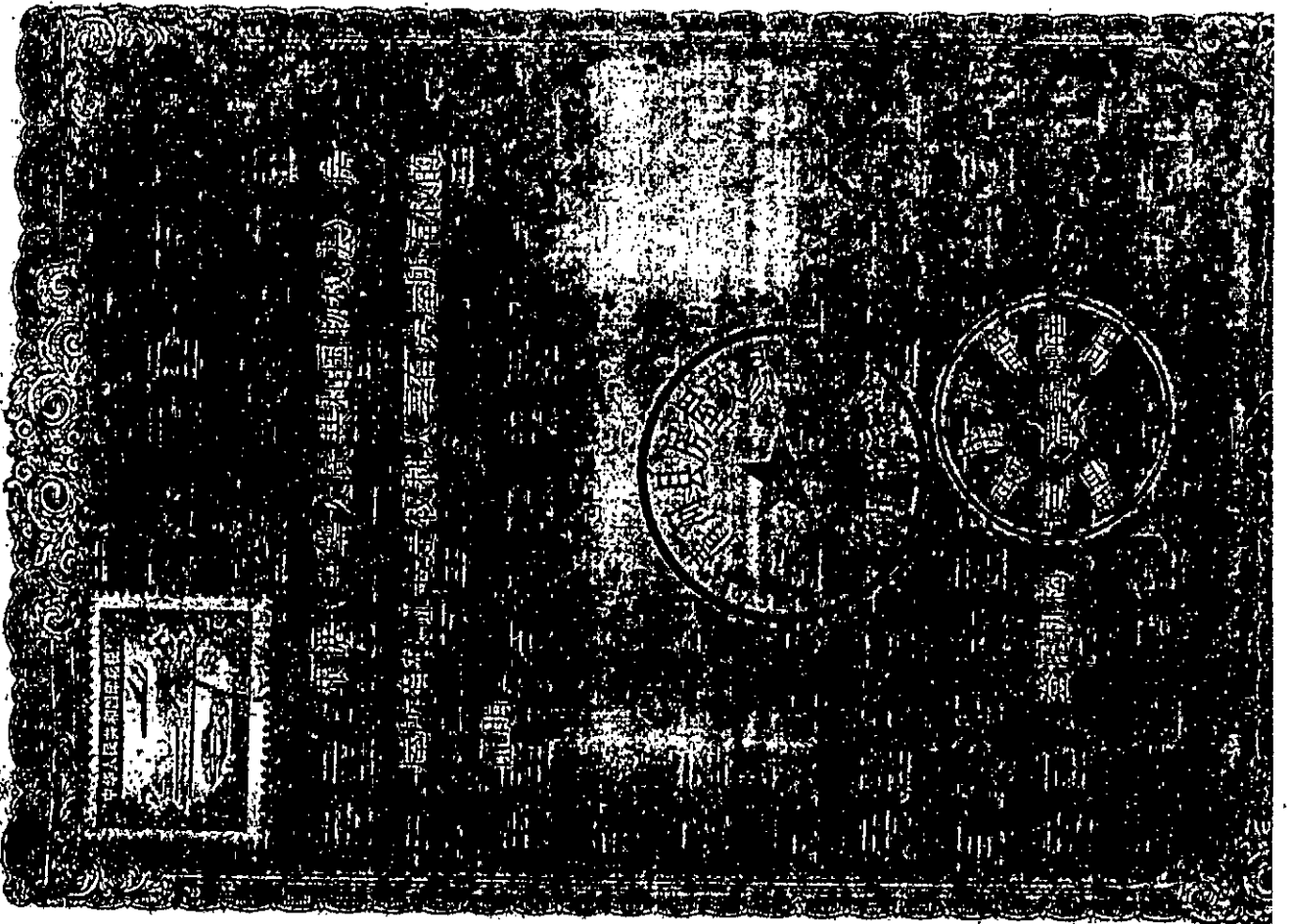
拍卖被执行人马福昌经营的马福昌绒毛厂名下位于清河县华家那村北、南北路西侧的,房产权证号:清河房权证城区字第20140083号,土地证号:清国用(2003)字第120号房地产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判长 刘庆和
二〇二一年九月二日
书记员 宋保常





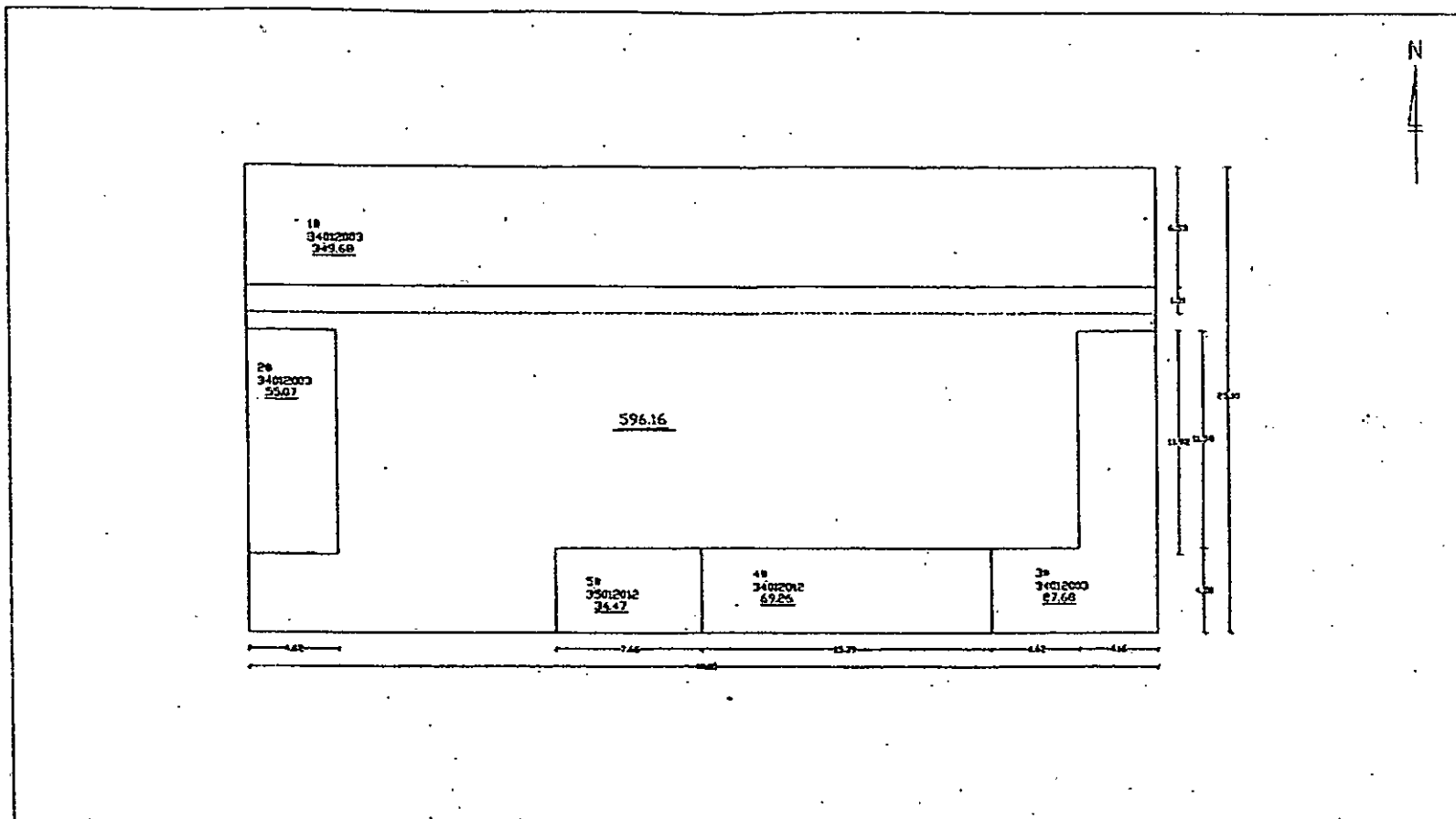




房屋产权证 权证字第 20408 号

房屋所有权人	[Illegible]		
房屋坐落	[Illegible]		
房屋用途	工业		
房屋性质	工业		
房屋层数	总建筑面积 (m ²)	基底建筑面积 (m ²)	房屋高度 (m)
房屋			
房屋			
房屋			
房屋			
土地状况	土地用途	土地使用者	2001.12.1

马福昌绒毛厂房产面积测绘图



滑县房产管理局

比例尺 1:300

测绘人: 穆文晓 校核人: 滕万志

四至: 东:路南:地 西:地 北:王洪杰

滑县泰山城乡房产测绘队

2011年03月 00011392

编号: 国用(2003)120号

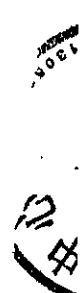
土地·登记 申请书

土地使用者 马福昌绒毛厂

(所有者)

地 址 河北省清河县杨二庄镇华家那

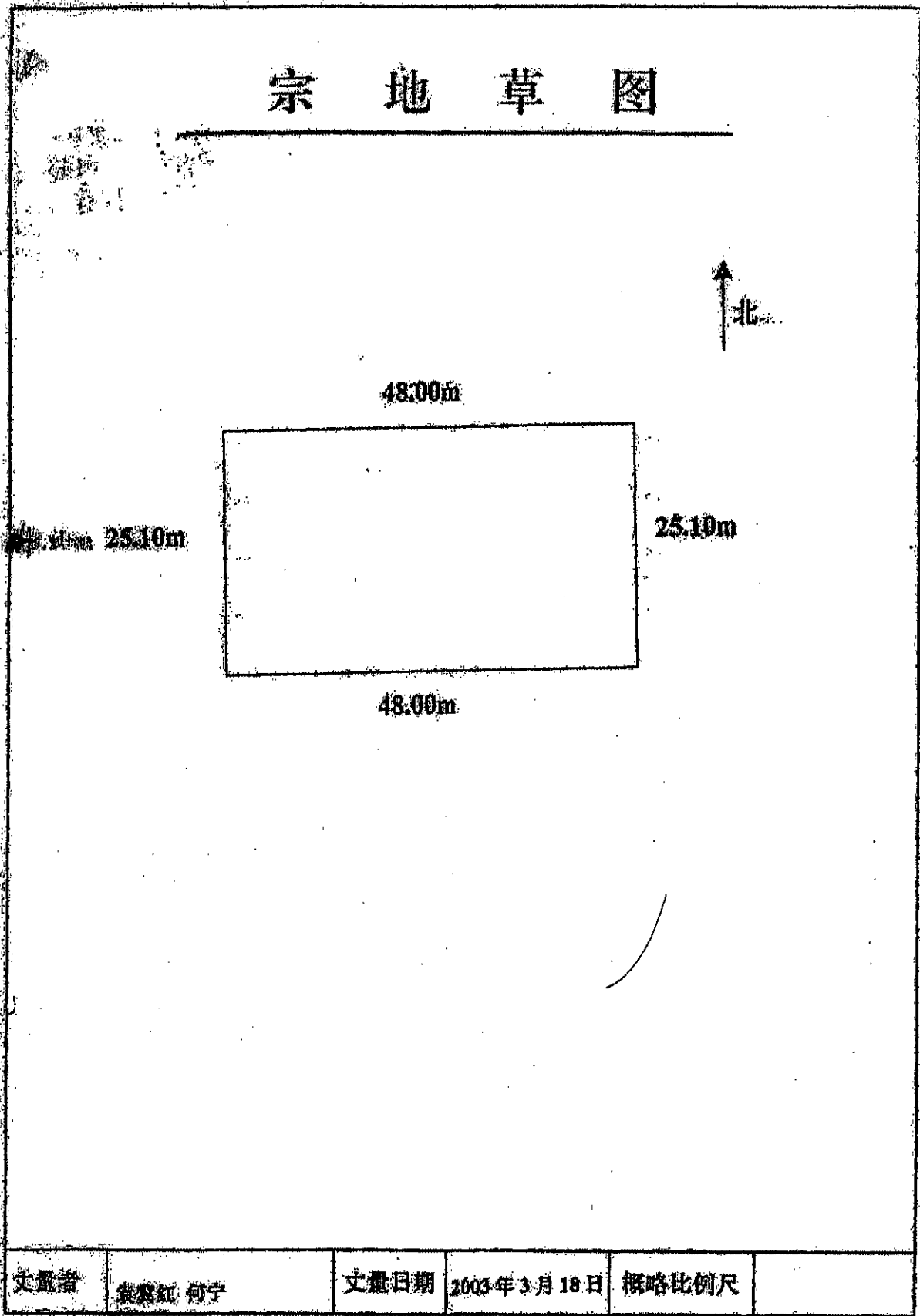
2003 年 03 月 13 日

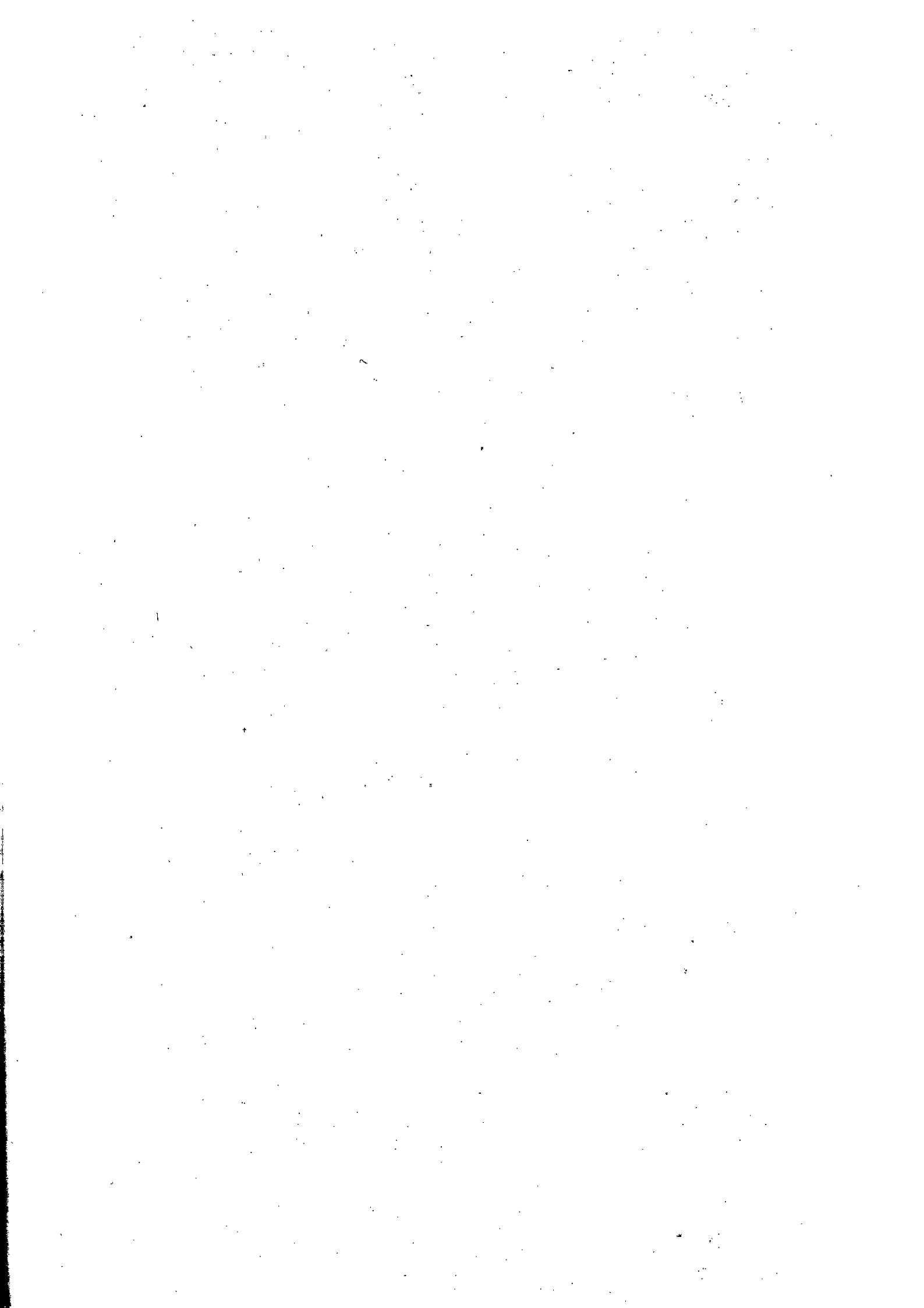


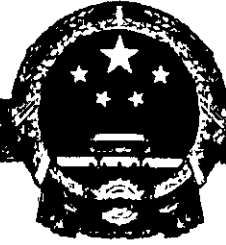
土地使用者		马福昌绒毛厂			单位性质	个人
土地座落		华家那村北、南北路西便		上级主管部门		
法人代表或户主				指界代理人		
姓名	身份证号码	电话号码	姓名	身份证号码	电话号码	
马福昌	131236760801673	8660104				
权利性质	预编地籍号		地籍号		所在图幅号	
国有						
宗地四至	东：路地 西：地		南：地 北：王洪杰			
批准用途		实际用途		使用期限		
工业		绒毛加工		四十五年		
共有使用权情况						
城、镇、村土地（含宅基地）使用权面积（平方米）						
独自使用	面积	1204.80		土地用途	绒毛加工	
	其中 建筑占地			土地等级		
共有使用权	面积			家庭人口		
	其中分	面积			地上物类别及权属	
		建筑占地				
他项权利						
申请登记的依据		依据：(1) 清国用(1998)第0143号； (2) 1998年4月13日《国有土地使用权出让合同》；				



宗地草图







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

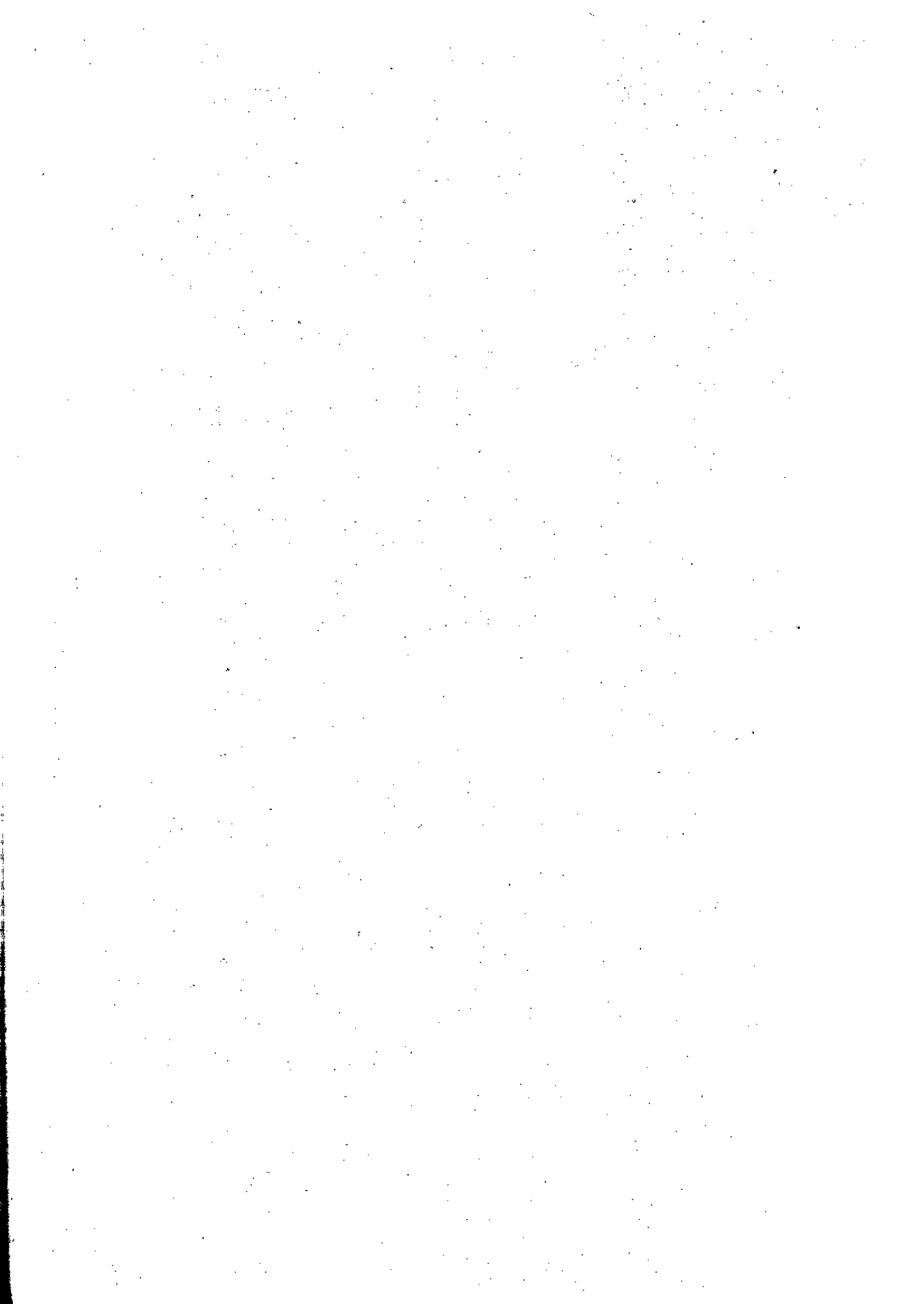
经营范围 房产、土地评估；房地产综合评估、经纪咨询（按房地产价格评估机构凭资格证书核准等级经营）

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





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

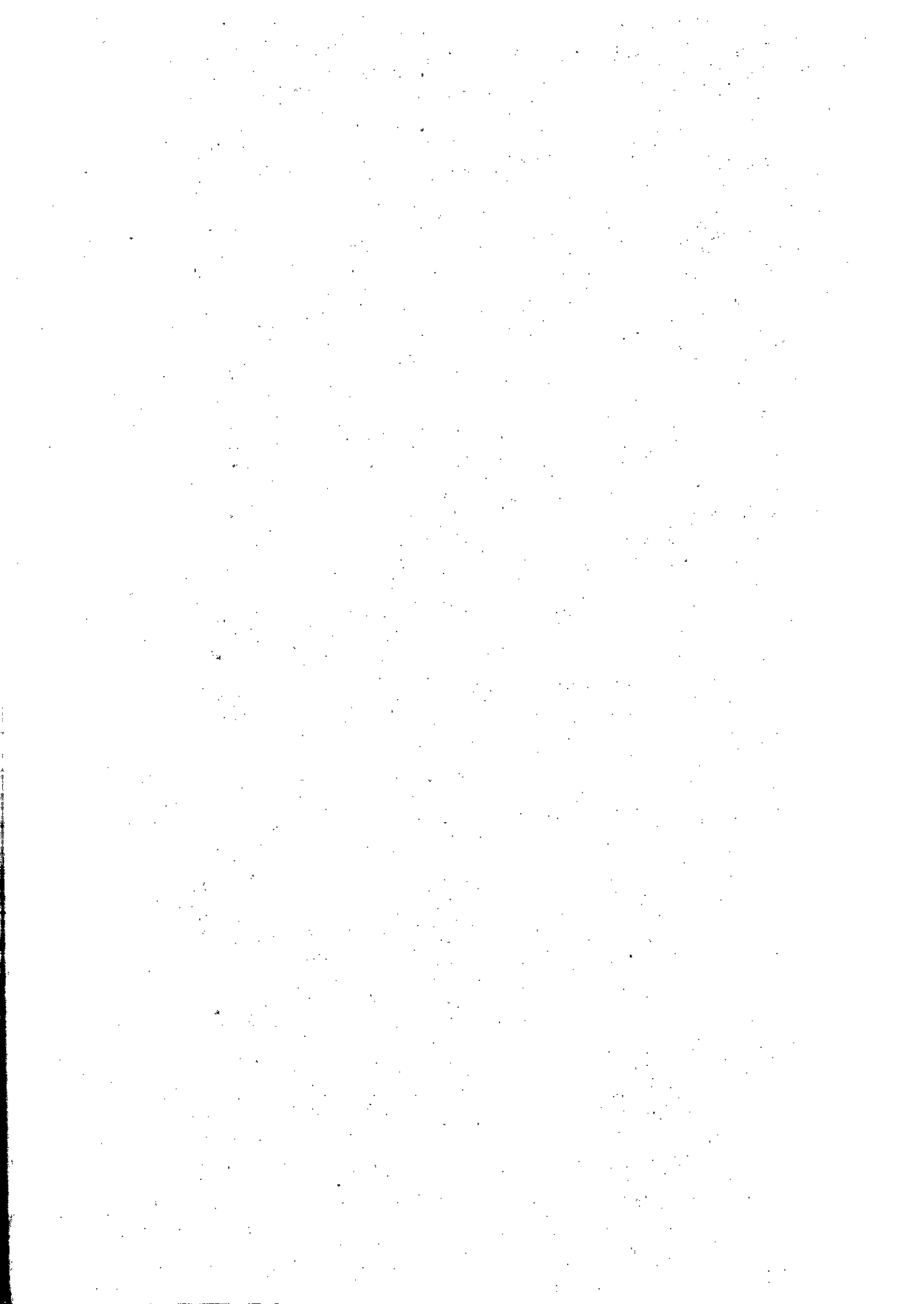


企业最新信息
可通过扫描二维码查询



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. D0203183

姓名 / Full name

武军州

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502197002050310

注册号 / Registration No.

1320040108

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



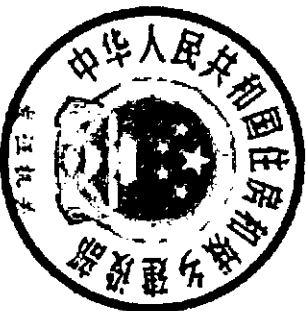


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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 provide real estate appraisal reports.



No. 06230224

姓名: 冯建

性别: 男

身份证号码: 350102196911011818

注册号: 06230224

执业机构: 北京中地房地产评估有限公司

北京中地房地产评估有限公司
Beijing Zhongdi Real Estate Appraisal Co., Ltd.

2021年12月
持证人签名: 冯建



