

# 河北省武邑县人民法院拟处置 胡文卓名下房地产项目

## 目 录

资产评估报告书摘要

资产评估报告书声明

资产评估报告书（正文）

绪言

一、委托方及其他资产评估报告使用人

二、评估目的

三、评估对象和评估范围

四、价值类型

五、评估基准日

六、评估依据

七、评估方法

八、评估程序实施过程和情况

九、评估假设

十、评估结论

十一、特别事项说明

十二、评估报告使用限制说明

十三、评估报告日

十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章

附 件

## 声 明

1、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

5、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资料的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

8、其他需要说明的事项。

# 河北省武邑县人民法院拟处置 胡文卓名下房地产项目 资产评估报告摘要

衡正评报字[2020]第 04-01 号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

衡水正财资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院的委托，根据国家关于资产评估有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，根据委托方拟处置资产为目的，采用市场价值类型对委评的武邑县人民法院申报的资产进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委托方委托评估的资产在评估基准日的市场价值采用市场法进行了评估，为河北省武邑县人民法院拟处置资产提供价值参考。现将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日 2020 年 03 月 30 日，委估的资产—房地产表现出来的评估价值为：人民币 507,620.00 元。大写金额：伍拾万零柒仟陆佰贰拾元整。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能载明的评估报告使用者使用。未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

本报告评估结论的有效期为一年，（即从评估基准日 2020 年 03 月 30 日至 2021 年 03 月 29 日止），超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2020 年 04 月 01 日

# 河北省武邑县人民法院拟处置 胡文卓名下房地产项目 资产评估报告

衡正评报字[2020]第 04-01 号

衡水正财资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托方拟处置胡文卓拥有的资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序和方法对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在 2020 年 03 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方及其他资产评估报告使用人：

委托方：河北省武邑县人民法院。

产权持有者：胡文卓。

河北省武邑县人民法院受理的，原告韩普明、张利会与被告胡文卓民间借贷纠纷一案，因案件审理需要，委托我公司对胡文卓名下的冀（2019）武邑县不动产权第 0000125 号、0000107 号房地产予以价值评估。我公司根据河北省武邑县人民法院（2020）冀 1122 执 117 号评估委托书对上述资产进行评估。

其他资产评估报告使用人：与本次评估目的相关的当事人及相关部门。

## 二、评估目的：

为委托方拟处置胡文卓拥有的房地产为目的提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围：

纳入此次评估范围的为河北省武邑县人民法院委评的胡文卓拥有的房地产。

### （一）住宅

住宅一套，位于武邑镇北关新武商家 201 号，北邻东风西路。整楼主体 4 层，委评资产位于第 2 层，混合结构，建筑面积 88.72 平方米，共有宗地面积 1096.1 平方米，不动产权证号：冀（2019）武邑县不动产权第 0000125 号。

经现场勘查，整楼步行梯一部，一梯两户设计。委评住宅 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 小储间，内墙、顶棚涂料，地砖，套装门，卫生间、厨房贴墙砖，入户防盗门，未集中供暖。

## （二）商铺

商铺一套，位于武邑镇北关新武商家，北邻东风西路。整楼主体 4 层，委评资产位于第 1 层，混合结构，建筑面积 39.42 平方米，共有宗地面积 1096.1 平方米，不动产权证号：冀（2019）武邑县不动产权第 0000107 号。该商铺简单装修，租赁经营中。

此次评估的资产范围与委托方申报范围一致。

## 四、价值类型：

本报告所指评估价值为“市场价值”，是指假定在充分发达的公开市场条件下，资产交易双方在交易地位平等、交易双方在充分了解资产相关市场信息、交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

为最大维护申请执行人、被执行人的权益，在本次评估中评估专业人员选取市场价值类型。

## 五、评估基准日：

2020 年 03 月 30 日为现场勘验日，故确定该日期为评估基准日，一切取价均为基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据：

### （一）法律依据：

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日）；

4、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》法释（2018）15号。

5、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号

**（二）准则依据：**

1、《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2017】31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2017】34号）；

7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；

8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

**（三）行为依据：**

河北省武邑县人民法院出具的（2020）冀1122执117号《资产评估委托书》

**（四）权属依据：**

1、委托方提供的《不动产权证》复印件；

2、武邑县不动产登记局出具的《房屋权属登记查询结果证明》。

**（五）取价依据：**

1、评估人员市场调查资料；

2、其他与评估相关的资料。

**（六）其他参考资料：**

1、现场勘察照片复印件；

2、其他与评估相关的资料。

**七、评估方法：**

根据资产评估准则，资产评估的方法主要有市场法、成本法、收益法。根据本次评估目的、选取的价值类型以及结合评估对象的特点，本次评估对象为商铺、住宅，周围交易市场活跃，容易获取相关信息，因而采用市场比较法进行评估。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以及估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

## 八、评估程序实施过程和情况：

衡水正财资产评估有限公司接受委托，对河北省武邑县人民法院委托评估的资产进行评估，评估基准日为2020年03月30日。整个评估工作分为四个阶段：

### 1、前期准备工作

接受委托方根据评估工作需要，首先制定资产评估工作计划及方案，确定评估目的和评估对象，选定评估基准日，协助委托方进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料。

### 2、现场评估

根据此次资产评估目的以及待评估特点，并依据资产评估的有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行了权属核查和评估，具体方法如下：

听取委托方对涉及评估目的经济行为的有关介绍，听取委托方对评估资产历史和现状的介绍；对委托方查封的房地产进行复核和鉴别。向相关资产管理人员了解资产状况；根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法。

### 3、进行市场调研、询价及计算工作

搜集各项资产的相关市场价格数据，分析各种数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行价值测算。

### 4、评估汇总、分析及提交正式报告

根据对委估资产的初步评估结果，在核实确认评估报告具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估报告的分析工作，并将评

估结果进行调整、修改和完善，分析评估结果，确定评估结论，撰写资产评估报告书。

本公司内部履行复核程序后向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设：

- 1、假设委估资产真实存在；
- 2、假设按照现行标准持续经营、继续使用；
- 3、假设委估资产权属清晰、无争议；
- 4、假设河北省武邑县人民法院提供的数量、情况等重要方面基本一致；
- 5、假设委估资产所处的市场状况没有重大变化；
- 6、假设国家宏观经济政策及行业的基本政策无重大变化。

## 十、评估结论：

经评估，截止评估基准日 2020 年 03 月 30 日，委估的资产—房地产表现出来的评估价值为：人民币 507,620.00 元。大写金额：伍拾万零柒仟陆佰贰拾元整。

（详见评估明细表）

## 十一、特别事项说明：

1、本评估报告系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和产权持有者所提供的所有原始文件都真实与合法的条件下成立。

2、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若房地产类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、委托方存在的可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及人员不承担相关责



任。

4、本次评估中，房屋建筑面积以不动产权证的证载建筑面积为准。评估人员与委托方及相关当事人共同进行了现场勘察，对于资料的真实性和准确性由委托方负责，对由此引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

5、本评估报告是在委托方及相关当事方所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由产权持有者负责。本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

6、本次评估范围由委托方及相关当事方现场指认的资产范围为限。

7、本评估机构执行资产评估业务的目的是对评估资产进行估算并发表专业意见，评估结果仅作为委托方处置拍卖该项资产的拍卖底价或参考价值而不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

以上几点提醒报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明：

1、本评估报告只能用于河北省武邑县人民法院拟处置胡文卓拥有的资产-房地产为目的前提下使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 十三、评估报告日：


本评估报告于二〇二〇年四月一日出具，评估报告日是注册资产评估师专业意见

形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章：

签字：


  
 张红兵


  
 张国建


  
 衡水正资产评估有限公司(章)

## 评估报告附件

- 1、资产评估明细表
- 2、河北省武邑县人民法院出具的（2020）冀1122执117号《资产评估委托书》  
复印件
- 3、委托方提供的《不动产权证》复印件
- 4、武邑县不动产登记局出具的《房屋权属登记查询结果证明》复印件
- 5、现场勘察照片复印件
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、注册资产评估师资格证书复印件



# 河北省武邑县人民法院 鉴定委托书

(2020)冀1122执117号

衡水正财资产评估有限公司：

本院受理的原告韩普明、张利会与被告胡文卓民间借贷纠纷一案，因审理需要，特委托你鉴定机构：

对胡文卓名下的冀(2019)武邑县不动产权第0000125、0000107号房产予以价值评估司法鉴定。

鉴定结束后，请将书面鉴定意见一式四份邮寄我院。

附：判决书一份、执行裁定书一份、不动产登记证、房屋权属查询证明。

地址：衡水武邑县人民法院技术室

电话：0318-5718039

二〇二〇年三月二十四日



冀 ( 2019 ) 武邑县 不动产权第 0000125 号

权利人	胡文卓
共有情况	单独所有
坐落	武邑镇北关新武商家201号
不动产单元号	131122009130GB00006F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)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1096.1平方米/房屋建筑面积88.72平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:混合结构 专有建筑面积:83.33平方米 分摊建筑面积:5.39平方米 房屋总层数:4层,所在层数:第2层

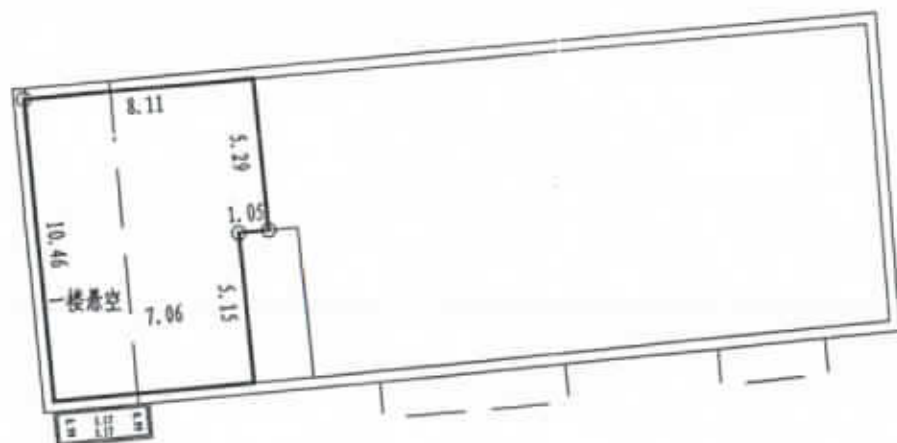
附 记

此证由栗井海转来,原房产证号:武字第92201369号,此证于2019年1月3日补文出让金。



### 房屋分层分户平面图

房产坐落	武邑镇北关新武商家			套内建筑面积 (平方米)	83.33
房屋代码		总层数	4	共有分摊面积 (平方米)	5.39
建筑结构	砖混	所在层次	2	产权面积 (平方米)	88.72



测绘日期: 2017年06月5日

比例尺: 1:500

测量: 常所恒

绘图: 李晚升

襄(2019)武巴县) 不动产第 0000107 号

附 记

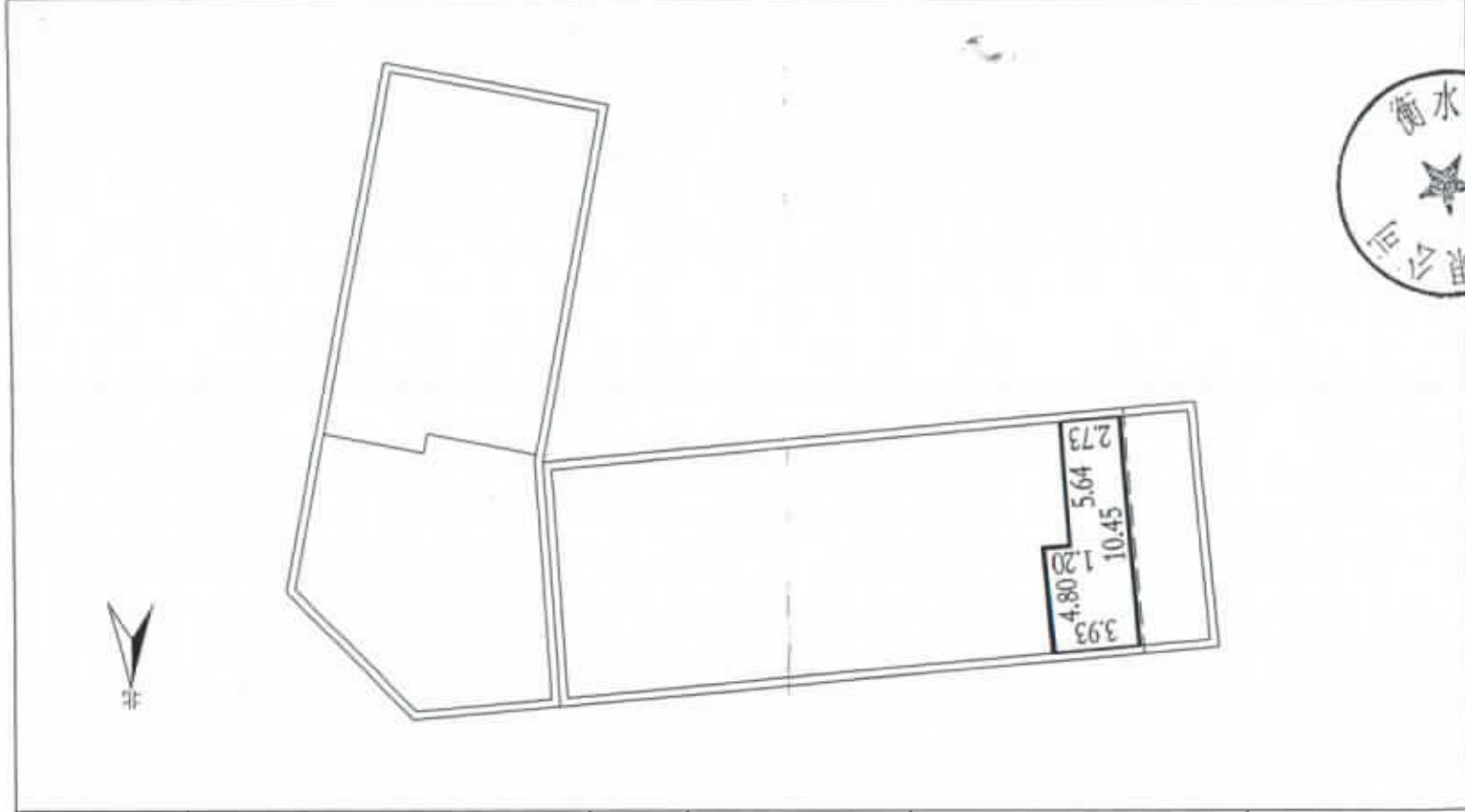
此证由梁井海转来, 原房产证号: 武字第92201369号, 此证于2019年1月3日补交出证。

权利人	胡文卓
共有情况	单独所有
坐落	武巴镇新华街北关新武商家
不动产单元号	1311220091306B000006F00020002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物) 所有权
权利性质	划拨/其它
用途	批发零售用地/经营
面积	共有宗地面积1096.1平方米/房屋建筑面积39.42平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构: 混合结构 专有建筑面积: 35.44平方米 分摊建筑面积: 3.98平方米 房屋总层数: 4层, 所在层数: 第1层



房屋分层分户平面图

房屋坐落	武邑镇新华北街新武商家			套内建筑面积 (平方米)	35.44
房屋代码		总层数	4	共有分摊面积 (平方米)	3.98
建筑结构	混合	所在层次	1	产权面积 (平方米)	39.42



河北中远房地产有限公司

测绘日期: 2018年11月23日

比例尺: 1:500

绘图: 李殿升

审核: 李殿升



所有权: 预告:

抵押:  预抵押:

查封:

## 房屋权属登记查询结果证明

所有权信息							
所有权证号	所有权人	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因
冀(2019)武邑县 不动产权第 0000107号	胡文卓	单独所有		此证由栗井 海转来,原房 产证号:武字 第92201369 号,此证于 2019年1月3 日补文出让 金。		2019年01月 10日	

房屋信息						
坐落	幢号	室号	总层数	房屋结构	建筑面积	规划用途
武邑镇新华街北 关新武商家	131122009130G B00006F0002	1	4	混合结构	39.42	商业、金融、信息

他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	抵押权类型	主债权数 额/万元	抵押面积	债务履行期限	登记日期

限制权利信息						
查封机关	查封类型	查封文号	查封期限	备注	附记	查封日期

预告信息							
所有权证号	所有权人	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因

抵押权预告信息					
预告抵押证号	权利人	主债权数额	预告抵押面积	债务履行期限	登记日期

出具单位: 武邑县不动产登记局

查询日期: 2020-01-19 10:26:02

以上仅供参考



所有权:  预告:

抵押:  预抵押:

查封:

## 房屋权属登记查询结果证明

所有权信息							
所有权证号	所有权人	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因
冀(2019)武邑县不动产权第0000125号	胡文卓	单独所有		此证由栗升海转来,原房产证号:武字第92201369号,此证于2019年1月3日补文出让金。		2019年01月11日	

房屋信息						
坐落	幢号	室号	总层数	房屋结构	建筑面积	规划用途
武邑镇北关新武商家201号	131122009130	1	4	混合结构	88.72	住宅

他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	抵押权类型	主债权数额/万元	抵押面积	债务履行期限	登记日期

限制权利信息						
查封机关	查封类型	查封文号	查封面积	备注	期限	查封日期

预告信息							
所有权证号	所有权人	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因

抵押权预告信息					
预告抵押证号	权利人	主债权数额	预告抵押面积	债务履行期限	登记日期

出具单位: 武邑县不动产登记局

查询日期: 2020-01-19 10:36:51









# 营业执照

副本编号: 1-1

(副统一本) 信用代码 91131102083763176X

名称 衡水正财资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 河北省衡水市桃城区育才南大街816号财贸大厦13层1307室  
 法定代表人 于红兵  
 注册资本 壹佰壹拾万元整  
 成立日期 2013年11月21日  
 营业期限 2013年11月21日 至 2023年11月20日  
 经营范围 从事单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务。（法律法规禁止经营的不得经营，应审批的未获审批前不得经营）



登记机关

2017





# 资产评估资格证书

经审查，衡水正财资产评估有限公司符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：冀财企【2013】138号

证书编号：13140003

批准机关：河北省财政厅

发证时间：2013年11月16日



序列号：00010842

中华人民共和国财政部印制



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于红兵

性别：男

登记编号：13000536

单位名称：衡水正财资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过（2019-08-02）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑国建

性别：男

登记编号：13000534

单位名称：衡水正财资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：1998-04-01

年检信息：通过（2019-08-02）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>