

冀领信评[2022]字第 F090202 号

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目：魏振虎所有邯郸市跃辉房地产开发有限公司名下位于邯郸市丛台区安康路126号蓝天金地小区5-1-3101号住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：广平县人民法院

机构名称：河北领信房地产资产评估有限公司

估价人员：胡海燕 谢磊

估价报告出具日期：2022年09月02日

冀领信评[2022]字第 F090202 号

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目：魏振虎所有邯郸市跃辉房地产开发有限公司名下位于邯郸市丛台区安康路126号蓝天金地小区5-1-3101号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：广平县人民法院

机构名称：河北领信房地产资产评估有限公司

估价人员：胡海燕 谢磊

估价报告出具日期：2022年09月02日



## 致估价委托人函

广平县人民法院：

受贵单位的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对魏振虎所有邯郸市跃辉房地产开发有限公司名下所属的位于丛台区安康路126号蓝天金地小区5-1-3101号，建筑面积为150.55m<sup>2</sup>（依据委托方提供的估价对象《备案登记证存根》）的住宅用途房地产进行现时市场价值评估。

价值时点：2022年08月19日

估价目的：确定估价对象现时市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经过实地勘查和区域市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，最终确定估价对象在价值时点的现时市场价值为：

房地产总价：人民币1,070,260元

大写：人民币壹佰零柒万零贰佰陆拾元整

单位价格：人民币7,109元/m<sup>2</sup>

大写：每平方米柒仟壹佰零玖元整

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

河北领信房地产资产评估有限公司

法定代表人（盖章）



2022年09月02日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	5
房地产估价技术报告（估价机构存档）	
附 件 .....	25

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告书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。

四、我们对本次估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师已于价值时点对估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地勘查并进行记录。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要的专业帮助。

八、本报告一式伍份，复印件无效。

姓名	注册证号	签字
胡海燕	5220130062	胡海燕

谢磊	1320120038	谢磊
----	------------	----

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的(《备案登记证存根》)复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(三) 本次估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，但未予以核实，假定他们是合法、真实、准确和完整的。

(四) 估价人员在本次评估中对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(五) 估价对象整体一并进行处置，未存在分割处置的可能性。

(六) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(七) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(八) 本次评估价值时点为评估对象实地查勘完成之日2022年08月19日，评估中假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(九) 本次评估报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

## 二、不确定事项假设：

(一) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价值等对评估价值的影响。

(二) 估价对象产权清晰合法，不属于行政法规规定不得交易的房地产，且在估价报告有效期内无变化。

(三) 估价对象在批准使用期限内，能保持现状用途及功能，且能合法、持续使用。

## 三、背离实际情况假设

(一) 估价结果未考虑未来处置风险。

(二) 估价对象无租约的限制和影响。

(三) 估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(四) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 四、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》及《他项权利证》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关资料，限于估价师工作能力范围，本次评估以委托人提供的估价对象《备案登记证存根》复印件作为产权资料。

## 五、不相一致假设

估价委托人提供的委托书的房屋权属人与《备案登记证存根》上记载的权属人不一致，现场勘察日经法官介绍，邯郸市跃辉房地产开发有限公司名下所属的蓝天金地小区5-1-3101号住宅，经广平县人民法院查明，5-1-3101号住宅归魏振虎所有，特此说明。

## 六、本报告使用的限制条件

(一) 本次评估行为依据为《广平县人民法院对外委托书》[(2022)

冀0432委评13号]。本报告估价目的为确定估价对象现时市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做他用。

(二)本报告使用期限为一年(即2022年09月02日起2023年09月01日止)。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。

(三)本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(四)根据最高人民法院《人民法院委托评估工作规范》，相关当事人若对价格有异议，请在收到评估报告后五日内向估价机构书面提出异议。

(五)本次评估估价对象经评估人员与估价委托人涉案法官、相关当事人现场勘查签字确定的。

(六)评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人及产权人

估价委托人：广平县人民法院

产权人：邯郸市跃辉房地产开发有限公司

### 二、估价机构

估价机构：河北领信房地产资产评估有限公司

住所：邯郸市丛台区人民东路98号招贤大厦9层903、904、905号

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邯）13号

联系电话：0310-3020008、15033000176

### 三、估价目的

确定估价对象现时市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为魏振虎所有邯郸市跃辉房地产开发有限公司名下所属的位于丛台区安康路126号蓝天金地小区5-1-3101号的住宅房地产，建筑面积为150.55平方米。

（二）估价对象基本状况：

房屋所有权人	邯郸市跃辉房地产开发有限公司					
房屋座落	丛台区安康路126号蓝天金地小区5-1-3101号					
丘（地）号	0003519110	产别	股份产			
备案证明号	0101248458	登记编号	01399364			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
1	3101	钢混	33	31	150.55	住宅

### (三) 土地基本状况

本次估价结果包含了估价对象所对应的土地使用权价值；共用宗地形状较规则，周边住宅密集程度较优，基础设施较完善，满足“七通一平”，地势平缓。

### (四) 估价对象实体概况

估价对象为二梯六户，建筑面积为150.55平方米；估价对象客厅地砖地面，内墙贴壁纸，石膏板灯池吊顶；卧室地砖地面，内墙贴壁纸、顶刷白；厨房、卫生间均为地砖地面，内墙贴砖至顶，铝扣板吊顶；防盗门入户，外墙刷涂料。

估价对象维护保养现状较好，公共配套设施完备并能充分利用。房屋结构部分墙体坚固，屋面不漏水，结构完好；根据实际情况确定房屋的完损等级为基本完好房。价值时点，估价对象室内水、电、暖、天然气等设施齐全。

### (五) 估价对象区域概况

估价对象位于丛台区中华北大街与安康路交叉口西行约200米路南，蓝天金地小区；附近有北斗童星幼儿园、邯郸市第二十五中学（北校区），邯郸市儿童医院、邯郸新兴医院，邯郸银行（中华尚都支行）、邯郸农商银行（中华支行）等生活设施齐全，小区门口有3、33、59路等公交经过，交通便利，适于居住。

## 五、价值时点

本次估价确定2022年08月19日为本报告的价值时点。

## 六、价值定义

本次估价价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2022年08月19日所具有的客观合理价值。

## 七、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行)；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(已经2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，现予公布，自2021年9月1日起施行)；

4、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号，2015年3月1日起施行)；

5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年主席令第46号)；

6、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过)。

### (二) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013，2014年2月1日起实施)；

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过)；

4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；

## 5、《房地产估价报告评审标准》。

### (三) 估价委托人提供的相关资料

- 1、《广平县人民法院对外委托书》原件；
- 2、估价对象《备案登记证存根》复印件；

### (四) 估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- 3、估价人员调查收集的其他相关资料。

## 八、估价原则

本次评估在遵循公正、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下：

### (一) 合法原则

遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

### (二) 最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提。本次估价以保持现状继续使用为前提。

### (三) 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

### (四) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价值，而是求取估价对象在某一时间上的价值，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法选择：

随着我国房地产估价业的发展，目前比较实用的房地产估价方法有比较法、成本法、假设开发法、收益法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行房地产评估时，就要根据估价对象实际情况，充分考虑房地产类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。

估价对象为住宅房地产，在同一供应圈内类似的交易案例较多，容易选取可比实例，且其收益性资料容易取得，假设开发法适用于在建工程整体价值的评估，成本法则适用于市场交易实例难以获得，且需熟知估价对象价值各组成部分费用项目明确、账目清楚时的工业厂房的价值评估，综上所述，根据《房地产估价规范》有关规定，结合估价人员的经验，本次采用比较法和收益法进行评估。

### (二) 估价方法定义：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

魏振虎所有邯郸市跃辉房地产开发有限公司名下所属的位于丛台区安康路126号蓝天金地小区5-1-3101号的建筑面积150.55m<sup>2</sup>的房地产于2022年08月19日（价值时点）满足各项限制条件下的现时市场价值为：

房地产总价：人民币 1,070,260 元

大 写：人民币壹佰零柒万零贰佰陆拾元整

单位 价 格：人民币 7,109 元/m<sup>2</sup>

大 写：每平方米柒仟壹佰零玖元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名

注册证号

签字

胡海燕

5220130062

胡海燕

谢 磊

1320120038

谢磊

### 十二、实地勘查日

2022年08月19日

### 十三、估价作业日期

2022年08月19日-2022年09月02日

河北领信房地产资产评估有限公司

2022年09月02日



## 附 件

- 估价对象坐落位置示意图
- 《广平县人民法院对外委托书》复印件
- 估价对象《备案登记证存根》复印件
- 估价对象《房屋现场勘查记录表》复印件
- 估价机构资格证书复印件
- 估价机构企业营业执照复印件
- 准予变更登记通知书复印件
- 注册房地产估价师资格证书复印件
- 估价对象现场勘查照片

注：附件与正文具有同等法律效力

河北领信房地产资产评估有限公司

2022年09月02日



# 估价对象坐落位置示意图

北



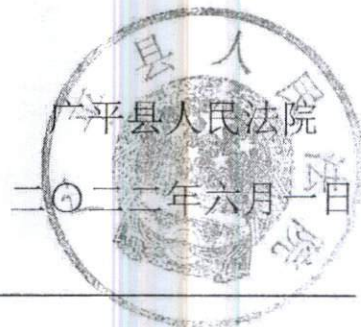


# 广平县人民法院 对外委托书

(2022)冀0432委评13号

河北领信房地产评估有限公司：

我院执行孙银柱与福建环宇建筑集团有限公司、福建环宇建筑集团有限公司邯郸分公司、魏振虎、河北极度新能源科技有限公司、郝海顺、段海民建设工程施工合同纠纷一案，需要进行评估，依据有关规定，需对被执行人魏振虎所有的位于邯郸市丛台区蓝天金地小区（原佰旺家苑小区）5-1-3101、5-1-2801号房屋及被执行人段海民所有的位于邯郸市丛台区蓝天金地小区（原佰旺家苑小区）5-1-1601房屋进行评估。委托你公司进行评估，由评估部门和评估人员提出书面报告，并在报告上签名、盖章，寄送我院。



报告回寄地址：邯郸市广平县青莲街365号广平县人民法院

联系人：赵良 13932077939

# 备案登记证存根

房屋所有权人		邯郸市跃辉房地产开发有限公司				
房屋座落		丛台区安康路126号蓝山金地小区5-1-3101号				
丘(地)号		0003519110	产别		股份产	
登记类别		单套备案登记	登记编号		01399364	
备案证明号		0101248458	证本编号			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
1	3101	钢混	33	31	150.55	住宅
共有人		等 1 人 共有权证号				至
土地使用情况摘要						
土地证号			使用面积(平方米)			
权属性质			使用期限			至
附 记						
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     登记簿                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     邯郸市不动产登记中心                      档案信息查询专用章                 </div> <div style="text-align: right;">                     查询人  </div> </div>						
缮证人	刘国江	缮证日期	2013/04/24	校对入		
领证人		领证日期				

735

# 河北领信房地产资产评估有限公司

## 房屋现场勘查记录表

权利人	邯郸市跃辉房地产开发有限公司		房屋坐落	丛台区安康路126号蓝天金地小区 5-1-3101号		
产权证号			证载/现状用途	住宅		
证载面积	150.55 m <sup>2</sup>	建筑结构	钢混	所在楼层/总层数	31/33(-2)	
建成时间		使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租			
评估目的		户型结构	三房二厅一厨二卫一阳			
通风采光		层高		朝向	南北	
公交线路	3, 33, 59路等	暖气、燃气	有	梯户比	=梯户	
房屋 区位 现状						
房屋 室内 现状	<p>客厅：地砖、内墙壁纸、石膏板灯吊顶。</p> <p>卧室：地砖、内墙壁纸、顶刷白。</p> <p>厨房、卫生间：地砖、贴砖、铝扣板吊顶</p> <p>防盗门</p> <p>现场勘察日经法官介绍，邯郸市跃辉房地产开发有限公司名下蓝天金地小区5-1-3101住宅，经广平县人民法院查明，5-1-3101住宅归魏振虎所有，特此说明。</p>					
签字	领勘法官	申请(执行)	被申请人(执行)人	评估人员		
	张志利	孙振权		胡俊英 谢磊		
查勘时间	2022年 8 月 19 日		第 1 页，共 1 页			





# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北领信房地产资产评估有限公司

法定代表人：何攀  
(执行事务合伙人)

住所：河北省邯郸市丛台区人民东路98号招贤大厦9层903、904、905号

邮政编码：056002

联系电话：0310-3020008

统一社会信用代码：91130403752433298H

组织形式：有限责任

注册资本：300万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(邯)13号

有效期限：2022-12-31

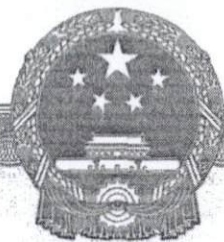


企业最新信息  
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2022年06月08日





统一社会信用代码

91130403752433298H

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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** 河北领信房地产资产评估有限公司

**注册资本** 叁佰万元整

**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**成立日期** 2003年08月04日

**法定代表人** 何攀

**营业期限** 2003年08月04日至2073年08月03日

**经营范围** 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 社会稳定风险评估; 房地产经纪服务; 房地产抵押贷款代理服务; 财务和评估信息咨询服务; 企业破产清算咨询服务; 企业兼并、企业资产重组及税务咨询服务(不含税务代理); 建筑工程可行性研究报告; 房地产开发前期工作的可行性研究报告; 工程造价咨询; 招标投标代理; 政府采购代理\*\* (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

**住所** 河北省邯郸市丛台区人民东路98号招贤大厦9层903、904、905号

登记机关



2020 年6 月24 日

# 准予变更登记通知书

(丛台) 登记内变字[2019]第302号

河北领信房地产资产评估有限公司：

经审查,提交的名称变更(原名称 河北领信房地产评估有限公司, 变更后名称 河北领信房地产资产评估有限公司) 登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。



(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)

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. 00247296

姓名 / Full name

谢磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

412901197404131011

注册号 / Registration No.

1320120038

执业机构 / Employer

河北领信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

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. 00235565

姓名 / Full name

胡海燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

32012319700327002X

注册号 / Registration No.

5220130062

执业机构 / Employer

河北领信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature



