

沧州市中级人民法院委托拍卖项目 资产评估报告书

冀众泰评报字（2023）第 053 号

评估机构：河北众泰资产评估有限公司
报告提交时间：二零二三年八月十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1313070012202300102
合同编号:	2023(053)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	冀众泰评报字(2023)第053号
报告名称:	沧州市中级人民法院委托拍卖项目资产评估报告书
评估结论:	6,272,000.00元
评估报告日:	2023年08月15日
评估机构名称:	河北众泰资产评估有限公司
签名人员:	白贞芹 (资产评估师) 会员编号: 13030074 刘红录 (资产评估师) 会员编号: 13020005
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年08月17日

目 录

一、声 明	[1-1]
二、资产评估报告摘要	[2-3]
三、资产评估报告正文	[4-11]
1、委托人和被评估单位简介	[4-4]
2、评估目的及价值类型	[4-5]
3、评估范围与对象	[5-5]
4、价值类型及定义	[5-5]
5、评估基准日	[5-5]
6、评估依据	[5-7]
7、评估方法	[7-7]
8、评估过程	[7-8]
9、评估假设	[8-9]
10、评估结论	[9-9]
11、特别事项说明	[9-11]
12、评估报告使用限制说明	[11-11]
13、评估报告提出日期	[11-11]
四、资产清查评估明细表	

第一部分 声 明

一、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。

二、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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请被评估单位及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第二部分 资产评估报告书摘要

本摘要内容摘自资产评估报告书，与资产评估报告书正文具有同等法律效力。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。

一、评估目的

本次评估目的为沧州市中级人民法院受理的申请执行人唐山市建筑工程集团有限公司与被执行人唐山海丰房地产开发有限公司执行一案涉及的拍卖目的下座落于唐山市丰南区水景花苑小区院内64个车库提供在评估基准日（2023年08月10日）的公允参考价值。

二、评估对象和评估范围

根据鉴定委托书的要求，本次评估范围为唐山海丰房地产开发有限公司查封清单中座落于唐山市丰南区水景花苑小区内64个车库。

具体车库编号为增1号、增2号、增3号、增4号、8号、9号、12号、13号、15号、18号、19号、21号、22号、27号、28号、29号、36号、38号、39号、44号、45号、47号、48号、52号、53号、57号、62号、66号、67号、68号、73号、80号、81号、83号、92号、96号、99号、100号、101号、107号、110号、112号、119号、121号、122号、123号、126号、128号、129号、130号、131号、133号、134号、138号、142号、144号、145号、146号、157号、158号、159号、160号、161号、164号。

以上评估对象均为地上车库，砖混结构，外墙面刷涂料，其中增1号、增2号、增3号、增4号、48号、52号、53号、128号、129号、130号、131号、133号、134号总层数为2层，根据委托人要求本次仅评估第1层。

纳入本次评估范围的资产与鉴定委托书中确定的资产范围一致。

三、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、 评估基准日

根据委托方的要求，以 2023 年 08 月 10 日作为评估基准日。

五、 评估方法

本次评估采用市场法。

六、 评估结论

本次评估，评估人员采用市场法对评估对象进行了评估，所委托评估的资产在评估基准日（2023 年 08 月 10 日）的评估值为 6,272,000.00 元（人民币大写：陆佰贰拾柒万贰仟元整）。

七、 评估报告日：2023 年 08 月 15 日。

以上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的全文。

第三部分 评估报告正文

河北众泰资产评估有限公司（以下简称“众泰评估公司”）接受沧州市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法规、准则，本着客观、公正、独立、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对沧州市中级人民法院受理的申请执行人唐山城市建筑工程集团有限公司与被执行人唐山海丰房地产开发有限公司执行一案涉及的拍卖目的下的资产进行了评估。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日（2023年08月10日）拍卖目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。众泰评估公司按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了市场调查与询证，对委估资产在2023年08月10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、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）资产评估委托方及产权持有者

资产评估委托方为沧州市中级人民法院。

产权持有者为唐山海丰房地产开发有限公司。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的报告使用者为相关当事人。

二、评估目的：

本次评估目的为沧州市中级人民法院受理的申请执行人唐山城市建筑工程集团有限公司与被执行人唐山海丰房地产开发有限公司执行一案涉及的拍卖目的下座落于唐山市丰南区水景花苑小区院内64个车库（详见清单）提供在评估基准日（2023年08月10日）的

公允参考价值。

三、评估范围和对象：

根据鉴定委托书的要求，本次评估范围为唐山海丰房地产开发有限公司查封清单中座落于唐山市丰南区水景花苑小区内 64 个车库。

分别为增 1 号、增 2 号、增 3 号、增 4 号、8 号、9 号、12 号、13 号、15 号、18 号、19 号、21 号、22 号、27 号、28 号、29 号、36 号、38 号、39 号、44 号、45 号、47 号、48 号、52 号、53 号、57 号、62 号、66 号、67 号、68 号、73 号、80 号、81 号、83 号、92 号、96 号、99 号、100 号、101 号、107 号、110 号、112 号、119 号、121 号、122 号、123 号、126 号、128 号、129 号、130 号、131 号、133 号、134 号、138 号、142 号、144 号、145 号、146 号、157 号、158 号、159 号、160 号、161 号、164 号。

以上评估对象均为地上车库，砖混结构，外墙面刷涂料，其中增 1 号、增 2 号、增 3 号、增 4 号、48 号、52 号、53 号、128 号、129 号、130 号、131 号、133 号、134 号总层数为 2 层，根据委托人要求本次仅评估第 1 层。

纳入本次评估范围的资产与鉴定委托书中确定的资产范围一致。

四、价值类型及定义：

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日：

根据委托方的要求，以 2023 年 08 月 10 日作为评估基准日。本次评估取价标准为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据：

(一) 行为依据:

沧州市中级人民法院出具的司法鉴定委托书(2023)冀09委评3号。

(二) 法规依据:

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、河北省资产评估协会《河北省资产评估操作规范实施细则》[(1996)冀国资评字第53号];

3、财政部财评字[1999]91号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知;

4、中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协2003第18号);

5、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(法释(2011)21号);

6、《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273号);

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15号);

8、《河北省司法鉴定管理条例》(河北省第九届人民代表大会常务委员会公告第81号)。

(三) 准则依据:

1、《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号);

2、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

9、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

（四）取价依据：

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、评估人员现场勘察、调查了解获取的资料以及市场调查获取的价格资料；

3、其他有关资料。

（五）产权依据

1、河北省沧州市中级人民法院执行裁定书(2018)冀09执恢5-21号。

七、评估方法：

评估人员在认真分析所掌握的资料，根据评估对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规，估价技术标准，本次评估对车库价格采用市场法进行评估。

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估测资产价值的评估技术方法的总称。具体就是将待估资产与所选交易案例进行比较，将交易时间、交易方式、区域因素、个别因素的差异进行技术调整，最终得出评估值的一种方法。

八、评估过程：

评估工作分四个阶段进行：

（一）前期准备工作：

在明确评估目的和评估范围及对象后，众泰评估公司接受委托，根据本次评估目的和实际情况，根据委托方要求选定了评估基准日，拟定了本次评估的方案，确定了评估程序。

（二）检查核实资产，验证资料：

众泰评估公司组成评估小组抵达委托方驻地，审验了委托方提供的资料，核对资产清查评估明细表。

（三）市场调查，评估估算：

2023年08月10日，评估人员向委托方和相关当事人了解委估资产的数量、质量及保管情况。

根据各评估对象的具体情况，评估人员集体讨论分析，依据选定的评估方法和计算公式，进行评估估算。

之后搜集了有关资料，在调查研究和资料分析的基础上，采用市场法，进行了评定估算。

（四）提交报告阶段：

项目小组成员会同项目负责人对初步评估结果进行复核、分析，并撰写资产评估说明；项目负责人将评估结果进行整理，分析资产评估说明，汇集资产评估工作底稿，撰写资产评估报告。

报告复核人和众泰评估公司负责人对工作底稿及评估报告结论进行审核、审核无误后正式出具资产评估报告书。

八、评估假设：

（一）必要的评估假设

1、交易假设。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前

提假设，交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、委托方提供的各项基础资料均真实可靠；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

5、假设国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

(二) 假设和限制条件对评估结论的影响：

本次评估结果是在上述假设和限制条件下得出的，如果上述假设和限制条件不成立，评估结果一般会失效。

十、评估结论：

本次评估，评估人员采用市场法对评估对象进行了评估，所委托评估的资产在评估基准日（2023年08月10日）的评估值为6,272,000.00元（人民币大写：陆佰贰拾柒万贰仟元整）。

十一、特别事项说明与本次评估中的瑕疵事项：

(一) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑已承担或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产可能所欠付的税项，以及如果该等资产

出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

（二）由委托方和相关部门配合人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础；委托方应对其提供资料的真实性、全面性负责；评估机构及执业人员在评估过程中对其真实性、全面性进行了相应的核对。

（三）本次评估委托方未提供资产的产权证明文件。根据评估基本准则的要求，评估师不对评估对象法律权属进行确认或发表意见，不对评估对象的法律权属提供保证。

（四）本评估结果仅作为拍卖底价的参考。

（五）本报告自送达之日起 15 天内，双方当事人如对报告中的评估值及其它问题有异议，请以书面形式报告给法院，以便及时恰当解决。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

（六）评估报告基准日期后重大事项：

在评估基准日后有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、对资产评估价值发生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产

实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明：

（一）本次评估结论仅供报告使用者根据国家法律法规，在按照本次评估目的正确使用的条件下发挥法律效力。评估报告使用者应合理理解并恰当使用评估报告。评估机构及资产评估师不承担应由相关当事人承担的决策责任。未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

（二）按照国家评估管理的有关规定，本评估报告需经评估机构负责人以及中国资产评估师签字盖章后方具备法律效力，复印件无效。

（三）本评估报告仅适用于拍卖这一唯一的评估目的，用于其他目的无效。

十三、本报告提出日期为二〇二三年八月十五日。

(此页无正文)

评估机构负责人:



中国资产评估师:



中国资产评估师:



河北众泰资产评估有限公司



2023年08月15日

位置图



现场照片



固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2023年08月10日

资产占有单位名称：唐山海丰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	数量(个)	评估价值		备注
					单价	总价	
1	增1号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
2	增2号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
3	增3号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
4	增4号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
5	8号	砖混		1.00		98,000.00	
6	9号	砖混		1.00		98,000.00	
7	12号	砖混		1.00		98,000.00	
8	13号	砖混		1.00		98,000.00	
9	15号	砖混		1.00		98,000.00	
10	18号	砖混		1.00		98,000.00	
11	19号	砖混		1.00		98,000.00	
12	21号	砖混		1.00		98,000.00	
13	22号	砖混		1.00		98,000.00	
14	27号	砖混		1.00		98,000.00	
15	28号	砖混		1.00		98,000.00	
16	29号	砖混		1.00		98,000.00	
17	36号	砖混		1.00		98,000.00	
18	38号	砖混		1.00		98,000.00	
19	39号	砖混		1.00		98,000.00	
20	44号	砖混		1.00		98,000.00	
21	45号	砖混		1.00		98,000.00	
22	47号	砖混		1.00		98,000.00	
23	48号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
24	52号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
25	53号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2023年08月10日

资产占有单位名称：唐山海丰房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	数量(个)	评估价值		备注
					单价	总价	
26	57号	砖混		1.00		98,000.00	
27	62号	砖混		1.00		98,000.00	
28	66号	砖混		1.00		98,000.00	
29	67号	砖混		1.00		98,000.00	
30	68号	砖混		1.00		98,000.00	
31	73号	砖混		1.00		98,000.00	
32	80号	砖混		1.00		98,000.00	
33	81号	砖混		1.00		98,000.00	
34	83号	砖混		1.00		98,000.00	
35	92号	砖混		1.00		98,000.00	
36	96号	砖混		1.00		98,000.00	
37	99号	砖混		1.00		98,000.00	
38	100号	砖混		1.00		98,000.00	
39	101号	砖混		1.00		98,000.00	
40	107号	砖混		1.00		98,000.00	
41	110号	砖混		1.00		98,000.00	
42	112号	砖混		1.00		98,000.00	
43	119号	砖混		1.00		98,000.00	
44	121号	砖混		1.00		98,000.00	
45	122号	砖混		1.00		98,000.00	
46	123号	砖混		1.00		98,000.00	
47	126号	砖混		1.00		98,000.00	
48	128号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
49	129号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
50	130号	砖混		1.00		98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2023年08月10日

资产占有单位名称：唐山海丰房地产开发有限公司

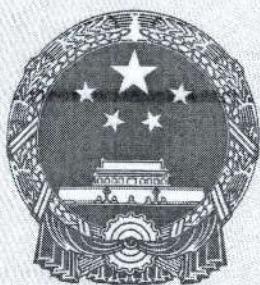
金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	数量(个)	评估价值		备注
					单价	总价	
51	131号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
52	133号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
53	134号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	共2层,评估对象所在为第1层
54	138号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
55	142号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
56	144号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
57	145号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
58	146号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
59	157号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
60	158号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
61	159号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
62	160号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
63	161号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
64	164号	砖混		1.00	98,000.00	98,000.00	
本页小计				64.00		6,272,000.00	
合计				64.00		6,272,000.00	



资产占有单位填表人：张福鑫

填表日期：2023年08月10日



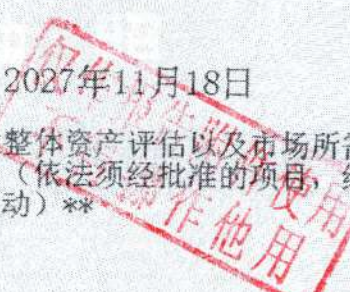
营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 911309006690832740

名称 河北众泰资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 沧州市运河区解放西路颐和广场8号楼604号
 法定代表人 赵丽萍
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2007年11月19日
 营业期限 2007年11月19日 至 2027年11月18日
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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)**



登记机关

2017 12 26

年 月 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：白贞芹



性别：女

登记编号：13030074

单位名称：河北众泰资产评估有限公司



初次执业登记日期：2003-07-08

年检信息：通过 (2023-04-21)



所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-06-06



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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘红录

性别：男

登记编号：13020005

单位名称：河北众泰资产评估有限公司



初次执业登记日期：2002-07-05

年检信息：通过（2023-04-21）

所在行业组织：中国资产评估协会

仅供报告附件使用
不得作他用
(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-06-06



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>