

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|--|
| 报告编码: | 1313070012202400057 |
| 合同编号: | 2024(067) |
| 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[2024]第067号 |
| 报告名称: | 沧州市中级人民法院委托拍卖评估项目资产评估报告书 |
| 评估结论: | 1,520,000.00元 |
| 评估报告日: | 2024年08月23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: 2024年08月29日

沧州市中级人民法院
委托拍卖评估项目
资产评估报告书

冀众泰评报字（2024）第 067 号

评估机构：河北众泰资产评估有限公司
报告提交时间：二零二四年八月二十三日



目 录

| | |
|-----------------------------------|---------|
| 一、声 明 | [1-1] |
| 二、资产评估报告书摘要 | [2-3] |
| 三、评估报告书正文 | [4-12] |
| 1、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 | [4-4] |
| 2、评估目的 | [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、评估程序实施过程和情况 | [7-8] |
| 9、评估假设 | [8-9] |
| 10、评估结论 | [9-9] |
| 11、特别事项说明与本次评估中的瑕疵事项 | [9-10] |
| 12、评估报告使用限制说明 | [10-11] |
| 13、评估报告日 | [11-11] |
| 14、评估机构及资产评估师盖章签字 | [11-12] |

沧州市中级人民法院 委托拍卖评估项目 资产评估报告书

冀众泰评报字[2024]第067号

第一部分 声明

- 1、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、资产评估师及其评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。
- 6、资产评估师及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 7、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律法规和资产评估准则，对评估对象价值进行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的资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。
- 9、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象法律权属提供任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

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坐落于唐山市丰南区水景花苑小区院内19个车库提供在评估基准日（2024年08月15日）的公允参考价值。

二、评估对象和评估范围

根据沧州市中级人民法院鉴定委托书的要求，本次评估范围为唐山海丰房地产开发有限公司坐落于唐山市丰南区水景花苑小区内19个车库。

以上评估对象均为地上一层车库，混合结构，外墙面刷涂料，部分防盗门，室内多为白墙、白顶，瓷砖地面，其中178号-185号车库于现场勘察日正在改建中。

纳入本次评估范围的资产与沧州市中级人民法院鉴定委托书确定的资产范围一致。

三、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的具体情况，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

根据我公司与委托方的约定，本项目的资产评估基准日为 2024 年 08 月 15 日。

五、 评估方法

本次评估采用市场法。

六、 评估结论

经评估，沧州市中级人民法院委托拍卖目的下所涉及的 19 个车库的评估价值为 1,520,000.00 元（人民币大写：壹佰伍拾贰万元整）。

七、 评估报告有效期

本次评估结果有效期为 1 年，自 2024 年 08 月 15 日起至 2025 年 08 月 14 日止，超过 1 年应重新聘请评估机构评估。

八、 评估报告日：2024 年 08 月 23 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委托拍卖目的下所涉及的 19 个车库进行了评估。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（2024 年 08 月 15 日）拍卖评估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。众泰评估公司于 2024 年 08 月 15 日按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产在 2024 年 08 月 15 日所表现的市场价值做出了公允反映。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坐落于唐山市丰南区水景花苑小区院内

19 个车库提供公允参考价值。

三、评估范围和对象：

根据沧州市中级人民法院鉴定委托书的要求，本次评估范围为唐山海丰房地产开发有限公司坐落于唐山市丰南区水景花苑小区内 19 个车库。

以上评估对象均为地上一层车库，混合结构，外墙面刷涂料，部分防盗门，室内多为白墙、白顶，瓷砖地面，其中 178 号-185 号车库于现场勘察日正在改建中。

纳入本次评估范围的资产与沧州市中级人民法院鉴定委托书确定的资产范围一致。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的，选择的价值是市场价值。

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：

根据我公司与委托方的约定，本项目的资产评估基准日为 2024 年 08 月 15 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沧州市中级人民法院司法鉴定委托书（2024）冀 09 委评 8 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

46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〔2018〕36号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；

- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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。

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，按照拟定的评估方案，对委托评估的车库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、评估程序实施过程和情况：

本次评估自2024年08月15日开始至2024年08月23日出具正式资产评估报告。我们根据国家有关资产评估方面的规定和一般公认的评估原则，对评估范围内的资产进行了评估，评估工作分为以下几个阶段进行：

（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方

委托。根据本次评估目的和实际情况，共同选定了评估基准日，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，同时核实了评估对象的权益情况。

（三）现场勘察，评估估算：

按照拟定的评估方案，在核实资产以后，组织评估人员现场对委托资产情况进行了现场勘察、检测和鉴定。

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，分别进行评估估算。

（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。

九、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：

经评估，沧州市中级人民法院委托拍卖目的下所涉及的 19 个车库的评估价值为 1,520,000.00 元（人民币大写：壹佰伍拾贰万元整）。

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。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）本次评估的资产范围以当事人现场指认范围为依据，对当事人未指认或未提供信息的资产不在本次评估范围内。如因相关当事人疏漏资产而产生对评估结果的客观影响，本机构不承担因此带来的责任。

（六）本次评估未考虑产权变更过程中发生的相关税费。

（七）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。

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。

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。此次评估结果有效期为一年，自 2024 年 08 月 15 日起至 2025 年 08 月 14 日止，超过一年应重新聘请评估机构进行评估。

(三) 本评估报告仅适于拍卖这一唯一的评估目的，用于其他目的无效。

十三、评估报告日：

本报告提出日期为二零二四年八月二十三日，评估报告日即为专业意见形成日。

十四、评估机构及资产评估师盖章签字：

(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：

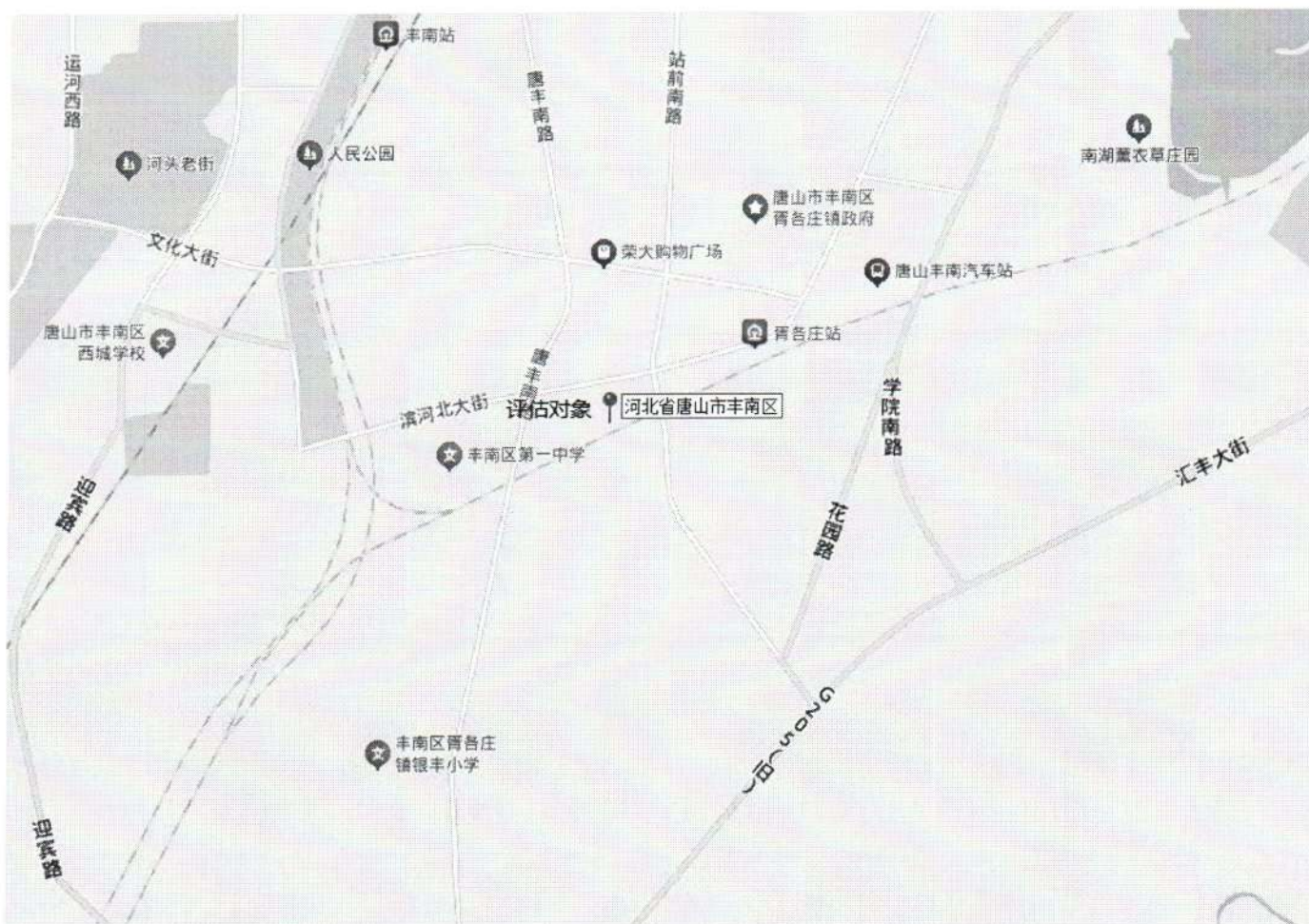


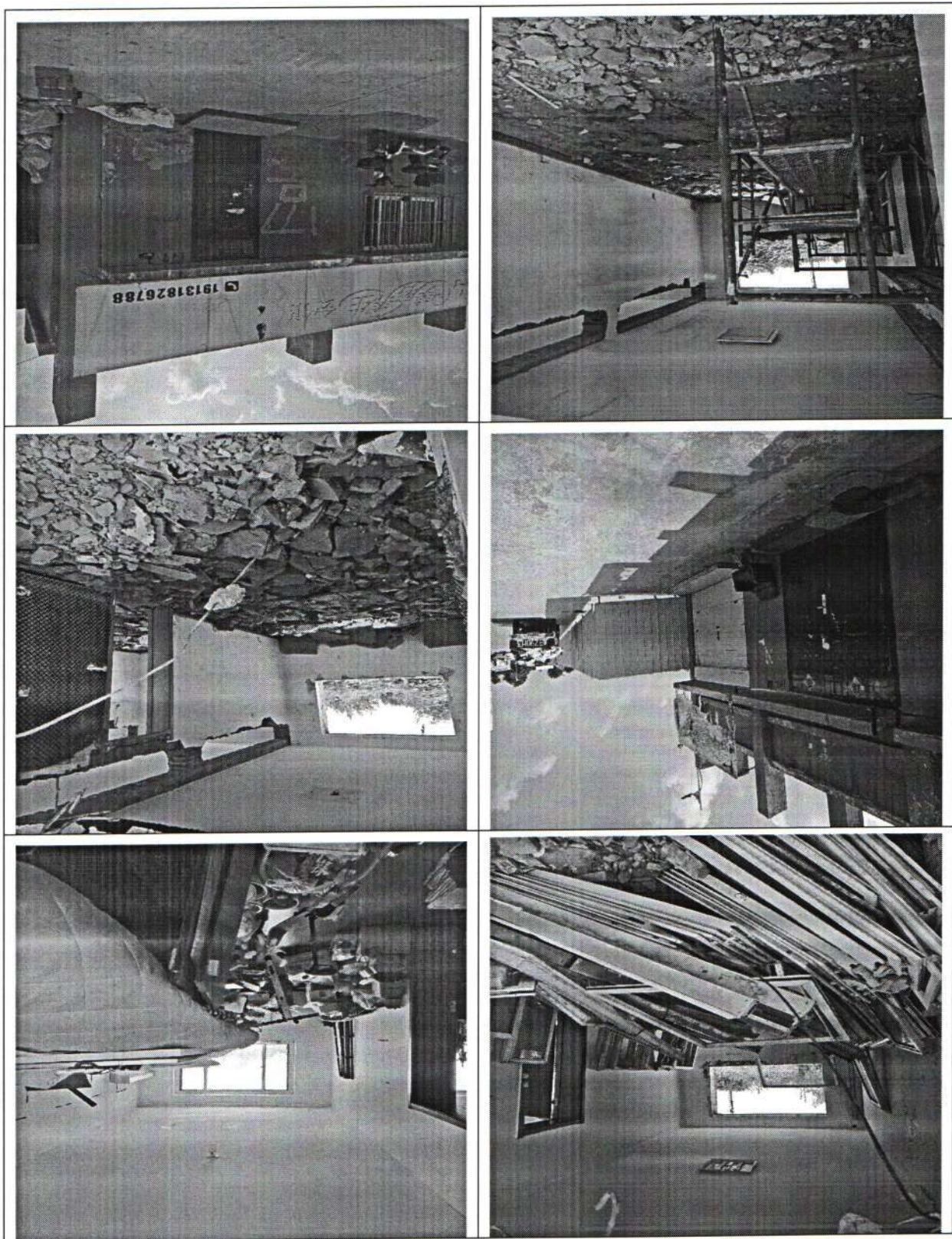
河北众泰资产评估有限公司



2024年08月23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：2024年08月15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 | 167号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 2 | 168号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 3 | 169号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 4 | 170号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 5 | 171号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 6 | 172号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 7 | 173号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 8 | 174号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 9 | 175号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 10 | 176号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 11 | 177号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 12 | 178号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 13 | 179号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 14 | 180号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 15 | 181号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 16 | 182号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 17 | 183号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 18 | 184号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 19 | 185号车库 | 砖混 | | 1.00 | 80,000.00 | 80,000.00 | |
| 合计 | | | | 19.00 | | 1,520,000.00 | |

填表日期：2024年08月15日



沧州市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2024)冀09委评8号

河北众泰资产评估有限公司:

我院受理唐山城市建筑工程集团有限公司与唐山海丰房地产开发有限公司执行一案,需对被执行人唐山海丰房地产开发有限公司坐落在唐山市丰南区水景花苑小区内167号、168号、169号、170号、171号、172号、173号、174号、175号、176号、177号、178号、179号、180号、181号、182号、183号、184号、185号,共计19个车库依法进行评估。望你单位接到委托后指派专业人员依法进行评估,为执行拍卖确定保留价提供参考依据。

接受委托后需遵守如下规定:

- 1、人民法院司法鉴定对外委托程序;
- 2、不得在鉴定过程中私自会见当事人及代理人;
- 3、妥善保管好鉴定材料;
- 4、履行保密义务;
- 5、鉴定过程中出现问题时与司法技术辅助室联系,自愿接受其监督管理,并在三十个工作日内做出结论;
- 6、严格履行出庭义务。

联系电话: 0317-2204665





SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

统一社会信用代码

911309006690832740

营业执照



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

JDGL

SCJDGL (副本)

副本编号: SCJDGL

SCJD

名称 河北众泰资产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年11月19日

法定代表人 赵丽萍

住所 沧州市运河区解放西路颐和广场8号楼604号

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；工程造价咨询业务；价格鉴证评估；机动车鉴定评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；土地调查评估服务；房地产咨询；环保咨询服务；土地整治服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务；矿产资源储量估算和报告编制服务；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；工程管理服务；税务服务；招投标代理服务；房屋拆迁服务；破产清算服务；规划设计管理；商务代理代办服务；不动产登记代理服务；企业管理咨询；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

JDGL

SCJDGL

登记机关



SCJDGL

SCJDGL

2024 年 3 月 20 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 13030074

会员姓名: 白贞芹

证件号码: 132930*****9

所在机构: 河北众泰资产评估有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-01)

职业资格: 资产评估师



评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

白贞芹



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 13020005

会员姓名: 刘红录

证件号码: 132930*****6

所在机构: 河北众泰资产评估有限公司



年检情况: 通过 (2024-04-01)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息



评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:

正式执业会员
资产评估师
刘红录
13020005

签名:

刘红录



(有效期至 2025-04-30 日止)