

## 声 明

唐山明正资产评估有限公司接受河北省唐山市中级人民法院的委托，对涉案资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的；

二、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与当事方没有个人利益关系，对当事方不存在偏见；

三、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和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；

四、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报告使用期限；

五、资产评估师及所在机构具备本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；

六、资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查；

七、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专业意见，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其评估对象可实现价格的保证；

八、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的责任；

九、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，但不对评估对象的权属做任何形式的保证；

十、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；

# 资产评估鉴证报告书

唐明正法评报字[2019]第 007 号

一、委托日期：2019 年 4 月 25 日。

二、委托单位：河北省唐山市中级人民法院。

三、委托事项：对河北省唐山市中级人民法院办理的左立艳与张建超、庞德、张彩英民间借贷纠纷一案涉及的财产的价值进行鉴定。

四、送检材料（评估材料）

1、河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书【（2019）唐法委评字第 293 号】。

2、河北省唐山市中级人民法院执行一分局滦州执行大队。

五、评估目的

为委托的涉案资产【位于滦县新城金鼎领秀 2-1-12A4 房产】的公允价值提供参考意见。

六、评估基准日

评估基准日是 2019 年 5 月 14 日。

七、评估范围和对象

位于滦县新城金鼎领秀 2-1-12A4 房产。

八、评估依据

（一）行为依据

1、河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书【（2019）唐法委评字第 293 号】。

## （二）法律法规依据

- 1、参照国务院颁发的《国有资产评估管理办法》[国务院(1991)第91号令]；
- 2、中国资产评估协会关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知[中评协(2017)48号]；
- 3、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》等；

## （三）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》（主编：周秉诚）；
- 2、评估人员实地资产勘察记录和收集掌握的市场商情及其他有关资料。

## 九、评估方法

根据评估目的和条件对待估资产采用了市场法进行评估。

## 十、评估过程

### 1、现场勘察

在前期准备工作成熟后，我公司派出专业人员到现场，并对房产内实际情况进行现场勘查。

### 2、评定估算

3、对涉案资产采用市场法进行评估，按评估基准日（即现场勘察日）的资产状况进行评定估算。

### 3、评估汇总

评估人员根据测算结果填写清查评估明细表，项目负责人汇总评估结果，汇集资产评估工作底稿，经过仔细分析和验证，认为评估结论能够反映此项评估的价值意见，按照评估机构内部严格的复核制度，经三级复核撰写资产评估报告书。

#### 4、提交报告

向委托方提交资产评估报告书。

#### 5、评估结论

被评估资产评估值 127.64 万元（大写：壹佰贰拾柒万陆仟肆佰元整）。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

#### 十一、评估假设

（一）前提假设：资产持续使用。

（二）基本假设：相关法律、财政、经济等宏观情况相对稳定；与评估对象经营活动相关的税收和企业法规、利率、汇率变化不大。

（三）具体假设：评估对象资产能够合理利用。

#### 十二、特别事项说明

1、本报告是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的。我公司及参加评估的工作人员与当事方之间无任何利害关系。

2、本报告含有若干附件，附件构成报告书之重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

3、在本次评估中，在法官的要求下，张建超持有的庞大汽贸集团有限公司股权不再进行评估。

4、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专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。资产评估师对委托方提供的评估对象法律权属资料进行了必要的查验，评估人员不对评估对象法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任。

5、当事人对本报告评估结论有异议时应当自收到报告之日起 10 日内提出复议。

### 十三、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由法律法规规定的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### 4、评估报告的有效使用期限

按现行规定，本报告评估结论的有效期为一年，即 2019 年 5 月 14 日至 2020 年 5 月 13 日，超过有效期限需重新进行评估。

5、本评估报告一式七份，交委托方六份，复制件无效。

### 十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2019 年 7 月 3 日。

(此页无正文)

法定代表人：



鉴定评估成员：

戈小双 徐彩芝



唐山明正资产评估有限公司

二〇一九年七月三日



## 资产评估报告书备查文件

- 一、执行一分局滦州执行大队司法技术委托书复印件
- 二、河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书复印件
- 三、委托人提供的评估对象法律权属资料复印件
- 四、评估机构营业执照和资格证明文件复印件
- 五、评估人员职业资格证书登记卡复印件
- 六、资产评估明细表

# 房屋所有权转移登记申请表



20120406020

类型：商品房买卖

姓名(名称)		身份证件名称	证号	户籍所在地	共有情况	共有份额
出让人	唐山冀东金鼎房地产开发有					
受让人	张建超	身份证	[REDACTED]	河北滦县	共同共有	
	张彩英	身份证	[REDACTED]	河北滦县	共同共有	

房屋所有权证号		产别	私有房产	房屋性质	
---------	--	----	------	------	--

坐落 滦县新城金鼎领秀2-1-12A4

幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积	规划用途	建成份	取得方式	房产价值	套数
2	1-1304	钢混	19	13	137.08	住宅	2010	购买商品房	528413.24	

土地证号	土地性质	取得方式	用途	使用年限
	国有	出让		2007年04月05日至2077年01月04日

证件名称	证件编号	件数	证件名称	证件编号	件数
身份证		3	购房发票		1
请书		1	法人证明		1
纸		2	授权委托书		1
婚证		1			
商品房买卖合同		1			
完税证明	00539690	1			

申请人申请房屋所有权转移登记，并对上述申请登记材料的真实性、合法性、有效性负责。如材料不实，申请人愿意承担法律责任。

出让人(签章)：  
 法人代表(签章)：  
 代理人(签章)：  
 联系电话：  
 年 月 日

受让人(签章)：  
 法人代表(签章)：  
 代理人(签章)：  
 联系电话：  
 年 月 日

登记人(签章)：  
 年 月 日

领所有权证人(签章)：  
 年 月 日



# 房屋分户平面图

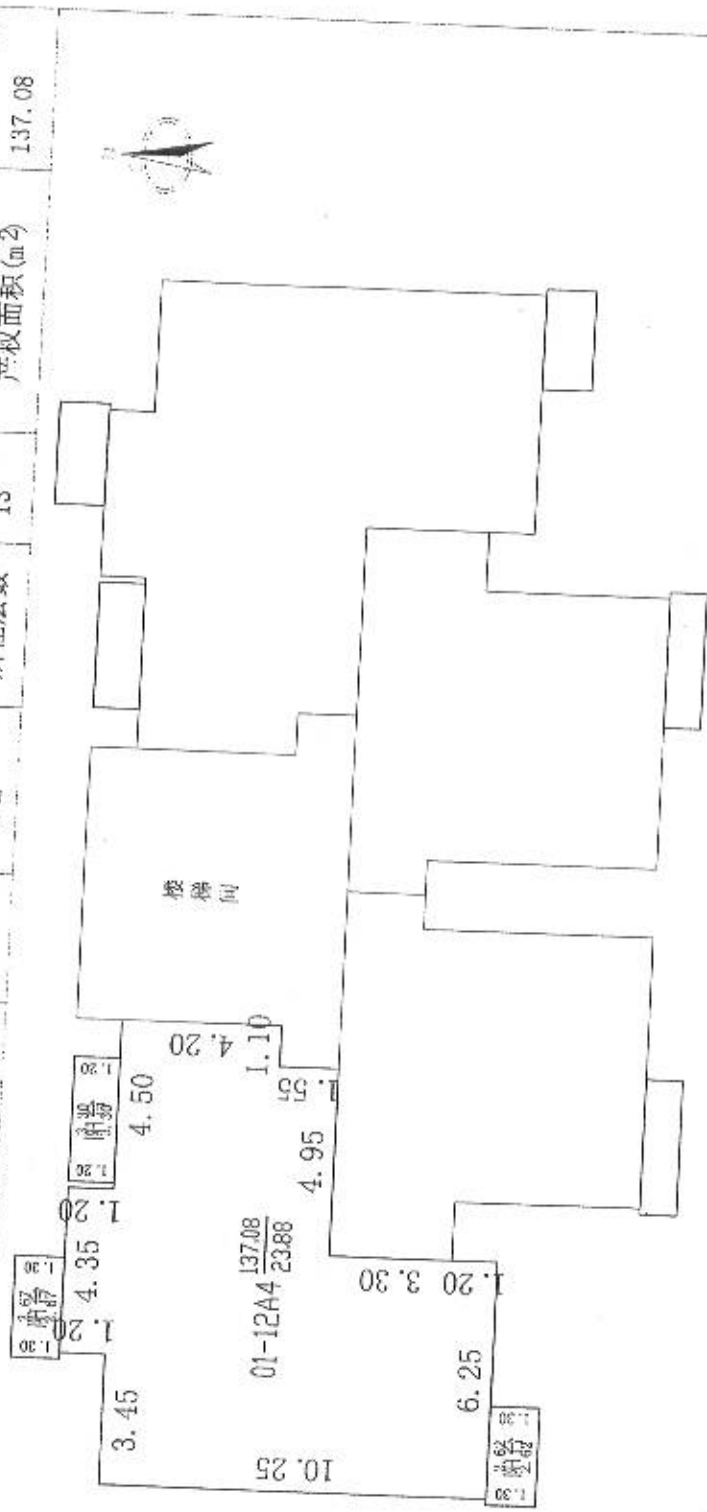
唐山市滦县新城育才街西侧人民路南侧金鼎·领秀2号楼

座落	***
丘号	
建筑结构	钢筋混凝土

幢号	2
建成年份	2010

户号	01-12A4
使用性质	住宅
总层数	19
所在层数	13

套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	113.20
共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	23.88
产权面积(m <sup>2</sup> )	137.08



十三层平面图

比例尺 1:200

测量员	苑雅梅
绘图员	戴临风
校核人	谭云霞
负责人	陈香菊



河北省同盛测绘有限公司

5.

# 土地登记申请书

编号: 深政转(2012) 11085 号

单位: 平方米/公顷、万元

申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	<input type="checkbox"/> 所有权人 <input type="checkbox"/> 使用权人 <input type="checkbox"/> 抵押权人 <input type="checkbox"/> 需役地权利人 <input checked="" type="checkbox"/> 权利受让人 <input type="checkbox"/> 更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 预告登记申请人 <input type="checkbox"/> 其他			
	名称(姓名)		张建国 张彩梅	
	证件种类		<input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input checked="" type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他	
	证件编号		130223197909268719      130225197806077821	
	单位性质		<input type="checkbox"/> 行政 <input type="checkbox"/> 事业 企业( <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他) <input checked="" type="checkbox"/> 个人	
	通讯地址		深县新城 晨光国际15幢21门24号      邮编: 063700	
	法定代表人或负责人			
	联系人: 张建国		联系电话:      电子邮件:	
	代理人姓名		/	
代理机构名称		/		
登 记 申 请 人				
<input type="checkbox"/> 抵押人 <input type="checkbox"/> 供役地权利人 <input checked="" type="checkbox"/> 权利转让人 <input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 其他				
名称(姓名)		唐山市冀东金鼎房地产开发有限公司		
证件种类		<input checked="" type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他		
证件编号		74344091-2		
单位性质		<input type="checkbox"/> 行政 <input type="checkbox"/> 事业 企业( <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input checked="" type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他) <input type="checkbox"/> 个人		
通讯地址		深县新城华岩街综合楼      邮编: 063700		
法定代表人或负责人		裴文会		
联系人: 郑小		联系电话: 13931595274      电子邮件:		
代理人姓名		/		
代理机构名称		/		



土地情况

坐落	滦县新城金鼎领秀 2 #楼 1 单元 12A4 室		
面积	7.26 m <sup>2</sup>	用途	住宅用地
权利设立情况	<input checked="" type="checkbox"/> 地表 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地下	取得价格	
权属性质	<input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 国有农用地使用权 <input type="checkbox"/> 集体土地所有权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体农用地使用权		
使用权类型	国有	<input type="checkbox"/> 划拨 <input checked="" type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 作价出资(入股) <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 授权经营 <input type="checkbox"/> 其他	
	集体	<input type="checkbox"/> 荒地拍卖 <input type="checkbox"/> 批准拨用宅基地 <input type="checkbox"/> 批准拨用企业用地 <input type="checkbox"/> 集体土地入股(联营) <input type="checkbox"/> 其他	

需役地坐落

土地抵押情况

土地价格			
土地抵押面积		土地抵押金额	
土地抵押期限	自 年 月 日至 年 月 日		

申请登记的内容

唐山市冀东金鼎房地产开发有限公司将座落金鼎领秀 2 #楼 1 单元 12A4 室, 面积 7.26 m<sup>2</sup>, 国有出让土地与用途转让给 **张建超**, 双方申请登记发证。

备注

本申请人对填写的上述内容及提交申请材料的真实性负责。



申请人签章: **张建超** 张桦  
2012年12月24日

申请人签章:  
2012年12月24日





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203670338190N

名称 唐山明正资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 河北省唐山市路北区北新道光明路口 (北新道82号)  
 法定代表人 李广江  
 注册资本 伍拾万元整  
 成立日期 2008年01月17日  
 营业期限  
 经营范围 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及咨询服务。



登记机关

2016



年 月 日

[www.hebbsczt.gov.cn](http://www.hebbsczt.gov.cn)

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 河北省财政厅文件

冀财资〔2018〕24号

---

## 河北省财政厅 关于已交回资产评估资格证书的机构备案 的公告（2018年第二批）

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，原取得资产评估资格证书的下列资产评估机构，符合《中华人民共和国资产评估法》第十五条规定条件，其持有的原资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、河北华昊资产评估有限责任公司



- 2、河北大信资产评估有限公司
- 3、唐山永大资产评估有限公司
- 4、唐山中惠资产评估有限公司
- 5、沧州骅源资产评估有限公司
- 6、唐山永信资产评估有限公司
- 7、任丘市佳城资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 8、河北金益德资产评估事务所
- 9、廊坊市正衡资产评估有限公司
- 10、河北昌泰资产评估事务所（普通合伙）
- 11、保定博友资产评估有限公司
- 12、廊坊市中泰诚资产评估有限公司
- 13、唐山中信德资产评估有限公司
- 14、唐山明正资产评估有限公司
- 15、唐山天勤资产评估有限公司
- 16、承德行远资产评估事务所（普通合伙）
- 17、秦皇岛星日阳资产评估有限责任公司
- 18、承德燕峰资产评估有限公司
- 19、张家口信德资产评估有限公司
- 20、河北德鸿资产评估有限公司
- 21、河北正平资产评估有限公司



- 22、河北广厚资产评估有限公司
- 23、邢台欣源资产评估有限公司
- 24、廊坊市华信达资产评估有限公司
- 25、河北卓勤资产评估有限责任公司
- 26、河北宏信资产评估有限公司
- 27、廊坊市益华资产评估事务所有限公司
- 28、邢台华欣资产评估有限责任公司
- 29、河北中鑫资产评估有限公司
- 30、河北金正资产评估有限责任公司
- 31、衡水中则资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 32、河北中智信资产评估有限公司
- 33、河北天华资产评估有限责任公司
- 34、石家庄正元资产评估有限公司
- 35、河北中君汇资产评估有限公司
- 36、河北华宏益诚资产评估有限公司
- 37、河北大华资产评估有限公司
- 38、河北翔圣资产评估有限公司
- 39、河北中源厚德资产评估有限公司
- 40、河北财瑞资产评估有限公司
- 41、河北恒裕资产评估事务所有限公司



- 42、保定东方资产评估有限公司
- 43、廊坊市诚泰资产评估有限公司
- 44、廊坊市衡达资产评估有限公司
- 45、保定大雁资产评估有限公司
- 46、保定华鹏资产评估有限公司
- 47、衡水正誉资产评估有限公司
- 48、承德方兴资产评估有限责任公司
- 49、河北岳诚资产评估有限公司
- 50、河北世诚资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

河北省财政厅办公室

2018年2月8日印发







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：戈小双

性别：女

登记编号：13130024



单位名称：唐山明正资产评估有限公司



初次登记时间：2013-03-08

年检信息：通过 (2018-03-23)

(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：



打印时间：2018年1月18日

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://ex-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：徐彩芝

性别：女

登记编号：13120031

单位名称：唐山明正资产评估有限公司



初次登记时间：2012-07-30

年检信息：通过 (2018-03-23)

(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：



打印时间：2018年4月18日

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>

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月14日

被评估人：张建超、张彩英

表1

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产					
2 非流动资产					
3 其中：可供出售金融资产					
4 持有至到期投资			127.64		
5 长期应收款					
6 长期股权投资					
7 投资性房地产					
8 固定资产					
9 在建工程			127.64		
10 工程物资					
11 固定资产清理					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 无形资产					
15 开发支出					
16 商誉					
17 长期待摊费用					
18 递延所得税资产					
19 其他非流动资产					
20 资产总计			127.64		
21 流动负债					
22 非流动负债					
23 负债合计					
24 净资产（所有者权益）					



评估机构：博时明正资产评估有限公司

