

高碑店市人民法院
拟对王东没收财产一案
核实资产项目评估报告书

保诚评报字（2020-10D35）号

保定诚信资产评估有限责任公司

2020年10月26日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313020037202000545

资产评估报告名称： 高碑店市人民法院 拟对王东没收财产一案 核实
资产项目

资产评估报告文号： 保诚评报字（2020-10D35）号

资产评估机构名称： 保定诚信资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 朱克鸿(资产评估师)、吴金年(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

第一部分 声明.....	2
第二部分 资产评估报告摘要.....	4
第三部分 资产评估报告正文.....	6
一、 委托人、产权人和资产评估业务约定书约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	13
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	15
十一、 特别事项说明.....	15
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、 资产评估报告日.....	17
十四、 资产评估人员.....	18
第四部分 资产评估报告附件.....	19

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估业务约定书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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不

负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、按现行规定，资产评估报告结论的有效使用期限为一年，即自资产评估基准日 2020 年 10 月 24 日起至 2021 年 10 月 23 日止，资产评估报告使用者应当根据资产评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告的使用期限。本资产评估报告有效期内，若纳入资产评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价交易时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新确定评估值。

高碑店市人民法院

拟对王东没收财产一案核实资产项目资产评估报告

摘要

保诚评报字（2020-10D35）号

高碑店市人民法院：

保定诚信资产评估有限责任公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对高碑店市人民法院拟核实资产事宜涉及的王东没收财产一案所涉及的房产在2020年10月24日的市场价值进行了评估。评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对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。

现将资产评估情况报告如下：

一、经济行为：根据《司法鉴定委托书》，为高碑店市人民法院拟核实资产项目，特委托保定诚信资产评估有限责任公司对涉及的资产进行评估。

二、评估目的：为高碑店市人民法院核实资产项目确定报评王东没收财产一案所涉及的房产在评估基准日的公允价值提供参考，不得用于其他目的。

三、评估对象：王东没收财产一案所涉及的房产。

四、评估范围：高碑店市人民法院委估申报的房产。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：评估基准日为2020年10月24日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估采用市场法。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以成本法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，经评定估算，王东没收财产一案所涉及的房产的价值为40.74万元，人民币大写金额：肆拾万零柒仟肆佰元整。评估结果详见后附评估明细表。



九、特别事项： 以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算， 但该事项确实可能影响评估结论， 提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

高碑店市人民法院委估纳入评估范围的资产，本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（二）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据高碑店市人民法院的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据高碑店市人民法院的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据高碑店市人民法院的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年10月24日起至2021年10月23日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，高碑店市人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为2020年10月26日，为评估结论形成的日期。

本摘要内容摘自资产评估报告，是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

高碑店市人民法院拟对王东没收财产一案

核实资产项目资产评估报告正文

保诚评报字（2020-10D35）号

高碑店市人民法院：

保定诚信资产评估有限责任公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对高碑店市人民法院拟核实资产事宜涉及的王东没收财产一案所涉及的房产在2020年10月24日的市场价值进行了评估。评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对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。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托人、产权人和资产评估业务约定书约定的其他资产评估报告使用人概况

- （一）本次评估业务的委托人高碑店市人民法院。
- （二）本次评估业务的评估对象所涉及买受人为张志敏。
- （三）其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

本项目的评估目的是为高碑店市人民法院核实资产项目确定报评王东没收财产一案所涉及的房产在评估基准日的公允价值提供参考，不得用于其他目的。

三、 评估对象和评估范围

本次资产评估对象：于评估基准日高碑店市人民法院申报的房产。

本次资产评估范围：高碑店市人民法院拟核实资产项目所涉及的买受人为张志敏的房产的价值。房屋面积为 44.53 平方米，用途为住宅，买受人为张志敏，地址为万宁市万城镇环市三东路南侧，纵一路东侧山泉海 14 号楼 15 层 1505。未进入室内勘察。评估范围和对象的真实性、合法性、完整性由资产占有方负责，并承担一切与之相关的法律责任。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致,且符合国家有关法律法規的规定,其真实性与准确性由委托人负责。

四、 价值类型

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型,具体定义如下:

(二) 价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指在生产经营活动会按其现状持续下去,并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明,本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国(大陆)关税区内产权(资产)交易市场上所表现的市场价值。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、 评估基准日

(一) 根据资产评估业务约定书之约定,本项目资产评估基准日为2020年10月24日。

(二) 评估基准日的确定,是委托人根据以下具体情况择定的:

1. 该评估基准日与委托人提供财务数据的时间一致,为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近,减少实物量的调整工作,增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料 and 劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准

日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	5年以上	4.90%/年

六、 评估依据

本次评估是在严格遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规，评估准则和指导意见以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 经济行为依据

- 1、高碑店市人民法院司法司法鉴定委托书

(二) 法律法规依据

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. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

4. 《中华人民共和国城市房产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

6. 《中华人民共和国土地使用权管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016年修订版)；

9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
10. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
12. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）
14. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号）；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

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—资产评估业务约定书》（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. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）取价依据

本次评估中，评估人员选取的确定资产评估价值的技术标准及参考资料主要包括：

- 1、评估人员现场勘察取得的相关资料；
- 2、评估人员经市场调查获得的相关资料；

3、中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》;

4. 国家宏观、行业统计分析资料;

(五) 权属依据

1、委托人提供的《资产清查评估明细表》;

2、委托人提供的相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 高碑店市人民法院司法鉴定委托书;

2. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的数据, 以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料;

3. 委托人提供的其他有关资料。

七、 评估方法

(一) 基本的评估方法

依据资产评估基本准则, 确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析上述三种基本方法的适用性, 依法选择评估方法。

1、市场法

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算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

(1) 存在一个活跃的公开市场;

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动

2、收益法

收益法是指通过测算被评估资产的未来预期收益并折算成现值, 确定被评估资产价格的资产评估方法。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段, 把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。企业价值评估时收益法适用的前提条件:

- (1) 具有持续的盈利能力;
- (2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币计量;
- (4) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

重置成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购置成本,然后扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据本次资产评估目的,结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型,考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件,本次我们采用市场法作为主要的评估方法。

(1) 房产的评估:

市场比较法是将委估房产与在评估基准日近期有过交易的类似房产进行比较,对这些类似房产交易的已知价格作适当的修正,以此估算委估房产价值的方法。实行中将委估房产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房产交易实例加以比较对照,参照房产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期,修正得出委估对象在评估基准日房产价值。

市场比较法的计算公式为:

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d \times e$$

$$a = [(\text{交易日期修正})/100]$$

$$b = [100/(\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100/(\text{区域因数修正})]$$

$$d = [100/(\text{个别因数修正})]$$

$$e = \text{使用年期修正系数}$$

式中以委估对象为比照基准,分值为100,经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

具体程序如下:

1) 选取交易实例

在委估房产所在的同一地区或同一供求范围内,选取与委估房产相类似的房产交易实

例。实例选取的标准是：①参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；②参照物与委估房产属同一交易类型，且用地性质相同；③参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；④参照物为近期(一年内)发生交易的交易案例；⑤参照物的个别因素与委估房产基本相同，可作比较。

2) 进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房产的交易时间不同，房产的交易价格会有所差异，因此需修正交易时间的差异其对价格的影响。

3) 进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

4) 进行区域因素修正

修正参照物所在区域与委估房产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房产所在区域的区域因素为标准，修正参照物交易价格。

5) 进行个别因素的修正

以委估房产的个别因素为标准，如临街状况、建筑结构、平面布置、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

6) 确定委估房产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(基准日价格指数/参照物交易日期价格指数)×(正常交易情况/参照物交易情况)×(委估房产区域因素值/参照物区域因素值)×(委估房产个别因素值/参照物个别因素值)

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于2020年10月26日出具资产评估报告。

(一) 接受委托阶段

保定诚信资产评估有限责任公司接受委托,对委估资产进行资产评估;根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后,评估人员开始指导企业进行资产清查,收集准备资产评估所需资料。

(三) 评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定,评估人员进行现场勘查及评定估算工作,对委托评估的资产履行了下列勘估程序:

1. 收集资产相关资料,指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 根据企业提供的资料到现场对资产状况进行实地察看、核实,与有关人员进行交谈,了解资产的运营、管理状况,评估人员通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等情况;补充、修改和完善资产评估明细表,根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到“表”、“实”相符。

3. 核实产权证明文件,对纳入评估范围的资产的产权进行调查,以确认做到权属清晰。

4. 根据具体评估方法收集、计算各项参数,同时撰写评估报告。

5. 在评定估算过程中,要求所有评估人员统一方法和标准,并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

(四) 评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析,对资产评估结果进行调整、修改和完善,形成最终评估结论;

2. 撰写评估报告;

3. 进行三级复核,补充、修改评估报告。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托人等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托人。

九、 评估假设

由于企业和资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。（市场价值类型适用此假设）

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权人所有的待估资产造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定委托评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定委托评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。产权人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日经评估师评定估算，王东没收财产一案所涉及的房产的价值为 40.74 万元，人民币大写金额：肆拾万零柒仟肆佰元整。评估结果详见后附评估明细表。

评估结论的分析与确定：

评估人员分析认为：采用合理的评估方法得出的评估结论，比较真实客观地反映出高碑店市人民法院纳入评估范围内所有资产的真实状况，评估结论与资产的实际状况相符。因此，本次评估选用市场法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于此次业务所委托的评估目的。

通过上述分析，评估师确定高碑店市人民法院的委估资产为人民币 40.74 万元，人民币大写金额：肆拾万零柒仟肆佰元整。

十一、 特别事项说明

特别事项： 以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一） 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

高碑店市人民法院纳入评估范围的资产，本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提下进行的。如由此引起法律纠纷，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（二） 评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局

限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据高碑店市人民法院的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据高碑店市人民法院的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据高碑店市人民法院的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）本次资产评估所涉及的估价对象未提供相关权属证明，依据委托方提供的购买合同为准。

（八）本次评估对象范围依据委托方提供的清单为准。

根据高碑店市人民法院的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

上述有关事项，将会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估业务约定书中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估业务约定书中载明的评估目的和用途。

（二）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师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估业务约定书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；

（四）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。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，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。

（六）本评估结论是在以2020年10月24日为评估基准日时，对高碑店市人民法院委估资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（七）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年10月24日起至2021年10月23日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，高碑店市人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（八）自报告送达 15 日内，如果委托方无异议，报告自动生效。

十三、评估报告日

本资产评估报告报告日为2020年10月26日，为评估结论形成的日期。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估项目负责人



资产评估师



评估报告复核人



资产评估师



资产评估机构：保定诚信资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

1. 评估明细表
2. 估价对象部分照片
3. 评估机构资格证书复印件
4. 签字资产评估师资格证书复印件
5. 评估机构营业执照复印件
6. 司法鉴定委托书
7. 其他资料

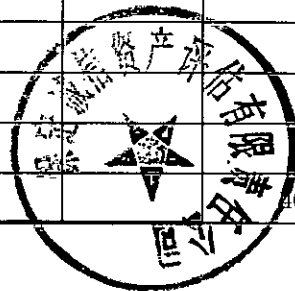
评估明细表

委托方名称：高碑店市人民法院

评估基准日：2020年10月24日

单位：人民币元

序号	名称	用途	坐落	建筑结构	建筑面积	单位	评估单价/元	评估价值/万元	备注
1	房地产	住宅	万宁市万城镇环市三东路南侧，纵一路东侧山泉海14号楼15层1505	钢筋混凝土	44.53	m ²	9149	40.74	未提供相关权属证明，以购买合同为准
合计					44.53			40.74	



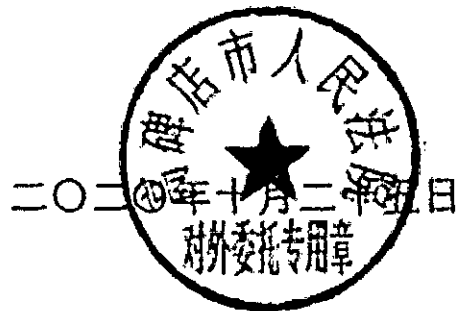
高碑店市人民法院

司法鉴定委托书

案号：高法技评字第 87 号

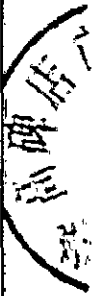
保定诚信资产评估有限公司：

根据《中华人民共和国民事诉讼法》、和《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，关于王东没收财产一案，现对涉案资产予以评估。（详见清单）





- 1、张志敏名下的海南省万宁市山泉海小区 14-1505 室
- 2、张志敏名下的冀 RX5555 号捷达轿车
- 3、张志敏名下的冀 R03333 号捷达轿车
- 4、姜秀芝名下的廊坊市广阳区逸树家小区 26-4-202 室
- 5、姜秀芝名下的廊坊市金银湾小区 1-1902 室
- 6、姜秀芝名下的廊坊市林苑小区 8-3-102 室
- 7、王东名下的万达广场 1-1-39







WNL000031106

万宁市商品房买卖合同备案表

合同备案号: (WNL000031106)

出卖人 (以下简称甲方): 万宁置信投资有限公司 (签章)

代理人 (代售): _____ (签章)

买受人 (以下简称乙方): 武志伟 (签章)

买受人身份证或护照号: 481102197809118246

标的物: 山泉湾 (项目) 14号楼 (幢) (单元) 15层 (层) 1505 (房)

商品房屋址: 万宁市万城镇环岛三亚路南侧, 纵一路东侧山泉湾14号楼15层1505

该商品房的具体幢号、建筑结构、设计用途、建筑面积如下:

名称	单元	楼层	房号	建筑 结构	用途	建筑面积 (平方米)			总价 (元)
						内面积	公摊面积	合计	
14号楼		15层	1505	钢筋混 土结构	住宅	9.56	6.97	14.53	302950
合计						9.56	6.97	14.53	302950
备注:									

三 甲方向乙方出示房屋销售所需证件:

1. 国有土地使用证编号: 万国用(2009)第100001号

2. 规划许可证编号: 万住建程规临(2012)第121号

3. 商品房预售许可证编号: 201434

4. 房屋所有权证编号: _____

提交时间: 2017-03-03

合同备案状态: 已审核备案

四、说明:

1 本合同备案表与商品房销售监管系统联机打印。

2 本合同备案表与商品房买卖合同正式文本的相关内容保持一致。

万宁市商品房买卖合同



海南省住房和城乡建设厅

监制

海南省工商行政管理局

WN100003

万宁市商品房买卖合同说明

1. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

4. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

5. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

6. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

7. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

8. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

9. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

10. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

11. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

WN100003

万宁市商品房买卖合同

合同编号

出卖人 万安恒信投资有限公司

注册地址 万宁市万城镇环市三东路南侧、兴一路东侧

营业执照注册号: 91469006671054878Z

企业资质证书号: [2015]琼建房开证字第73110号

法定代表人: 李凤怡

联系电话: 0898-62526888 移动电话: _____

电子邮箱: _____

通讯地址 海南省万宁市万城镇环市三东路南侧、兴一路东侧 邮政编码 571500

本楼盘位电话: 0898-62526888, 62526899

楼盘名称 海南省万宁市万城镇环市三东路南侧、兴一路东侧 邮政编码 571500

委托代理人: _____

身份证: _____

联系电话: _____ 移动电话: _____

电子邮箱: _____

通讯地址: _____ 邮政编码: _____

受托代理机构: _____

日期: _____

营业执照号码: _____ 备案号码: _____

法定代表人: _____

联系电话: _____ 移动电话: _____

WNL000031106

WNL000031106

项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 海南省万宁市万城镇环市三东路南侧、地
积为 101618.00 平方米 的 国有建设用地使用权 (2009) 证号: 万国用(2009)第100096号，
用途为 住宅，土地使用权年限 2009年7月23日至2079年7月17日

出卖人已批准，在该地块上投资建设商品房项目 暂定名为 山泉石，
目的有关批文如下

- 1 《国有土地使用权证》
颁发机关 万宁市国土资源局；证号: 万国用(2009)第100096号。
- 2 《建设工程规划许可证》
颁发机关 万宁市建设局；证号: 万住建程规证(2012)第191号。
- 3 《建设工程施工许可证》
颁发机关 万宁市住房和城乡建设局；证号: 200620131120.01.01, 46900620131120.02.01。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房。
该商品房作为现房，无，批准机关为 上；证号为 万城字第

该商品房为在建商品房，已具备《城市商品房预售管理办法》规定的预售
条件，已取得《万宁市商品房预售许可证》，证号为 [2014]万房预字(34
证号)号，批准机关为 万宁市住房和城乡建设局。

该商品房土地 无 设定抵押，已抵押的土地证号为 上，抵押权人
上，办理抵押登记，土地他项权利证书号为 上，抵押权人书面同意
处分该商品房。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人所购商品房为 本合同附件一 所附的 14号(楼)15
层1505(房号)，以下称该商品房。该商品房所在项目的名称为 山泉石
项目 (证号)号，项目地址 万城镇环市三东路南侧，
项目总占地面积 101618.00 平方米，项目总建筑面积 上 平方米，
项目所在地的土地用途为 住宅，项目所在地的土地性质为 国有建设用地。

买受人姓名: _____

买受人身份证号: _____

买受人联系电话: _____

买受人联系地址: _____

买受人电子邮箱: _____

买受人工作单位: _____

买受人职业: _____

买受人身份证号: _____

买受人姓名: _____

买受人身份证号: _____

买受人姓名: _____

买受人身份证号: _____

买受人姓名: _____

买受人身份证号: _____

买受人姓名: _____

买受人身份证号: _____

《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产
管理法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和
买受人协商一致的基础上，就房屋买卖事宜达成如下协议:



层数 地下层数为 0 层。
该商品房的用途为 住宅，该商品房户型结构为 一室
面积为 29.1 平方米，有封闭式阳台 0 个，非封闭式阳
台 1 个。

出卖人委托对该商品房面积的房产测绘机构是 海南陆洋勘测工程
有限公司。

该商品房合同约定 建筑面积共 44.53 平方米，其中，套内
17.56 平方米，公共部位与共有房屋分摊建筑面积 6.97 平方
米（公共部位与公用房屋分摊面积构成说明见附件二）。

买受人选择购买编号为 的，该 建筑面积 平方米。

第四条 计价方式及价款

出卖人与买受人约定按以下方式计算该商品房的价款：

按建筑面积计价，每平方米（人民币）6803.28元，总金额
302950元（大写：叁拾贰万玖仟叁佰玖拾玖元玖角玖分）。

其中 按位 出售并计价，总金额（人民币） 元（大写）

第五条 付款方式及期限

买受人按下列第 1 种方式按期付款：

1 一次付款

买受人应于签订本合同当日付清本合同第四条约定的总房款。

2 分期付款

3 其他方式付款

买受人应于签订本合同当日支付首付款： 元，余款由银行
按揭。

买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1. 按逾期时间分别处理，不作累加。

逾期在 90 日之内，每逾期一天，出卖人有权要求买受人每日按应付内
付房价款部分的万分之 5 支付违约金，合同继续履行。

逾期超过 90 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，出卖人
按逾期日数要求买受人每日按应付而未付房价款部分的万分之 5 支付
违约金，出卖人应于书面通知买受人解除合同之日起 90 日内，在扣除买受
人支付的违约金后，一次性全部退还买受人支付的房价款及利息。出卖人逾期
付款的，每逾期一日，出卖人应按应退款总额的万分之 5 向买受人支付违
约金，直至全部退还款项为止。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合
同继续履行。买受人应按逾期日数每日向出卖人支付应付而未付房价款部分万
分之 5 的违约金。

第七条 商品房销售备案确认和预告登记

出卖人应于本合同签订暨网上备案之日起 30 日内（不超过30日），并
备同及相关材料向万宁市房产行政主管部门办理书面备案确认手续。

如买受人要求办理商品房预告登记的，出卖人应于本合同书面备案确认之
起 90 日内，与买受人共同申请办理。

出卖人未按约定与买受人申请办理商品房预告登记的，买受人可持书面合同
备案凭证单方面向万宁市房产行政主管部门申请办理商品房预告登记。

第八条 交付期限

出卖人应当在 2017年2月28日 前，按照国家和地方人民政府的有关法定
条件下，第 3 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用。

1. 该商品房已完成建设工程规划验收和备案手续，并已取得建设工程竣工
备案证明文件。

2. 该商品房项目已经办理房屋所有权初始登记。

3. 该商品房经验收合格，并已取得《竣工验收备案表》。

除下列特殊原因，除双方协商一致的补充协议另有约定外，出卖人
逾期交付的，按逾期日数每日向买受人支付应付而未付房价款部分万
分之 5 的违约金。

不可抗力且出卖人在合理期限内未通知买受人的，出卖人不承担违约责任。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱克鸿

性别：男

登记编号：13000470



单位名称：保定诚信资产评估有限
责任公司



初次执业登记日期：1998-04-01

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：

朱克鸿

本人印鉴：



打印日期：2019-08-26

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：吴金年

性别：男

登记编号：13050027

单位名称：保定诚信资产评估有限
责任公司

初次执业登记日期：2005-03-03

年检信息：通过 (2019-08-02)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

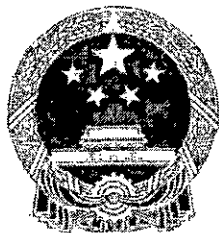
吴金年

本人印鉴：



打印日期：2019-08-26

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 资格证书

(副本)

证书编号: 13020037
批准机关: 河北省财政厅
发证日期: 1999年12月30日

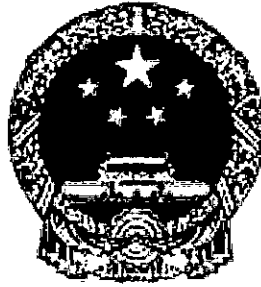
序列号: 00001454

机构名称	保定诚信资产评估有限责任公司
办公地址	保定市朝阳中路10号
首席合伙人 (法定代表人)	朱克鸿
批准文号	冀财评[1999]137号

资产评估范围:

整体资产评估、单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产评估等。

中华人民共和国财政部统一印制

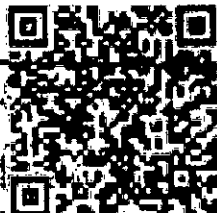


营业执照

(副本) 本编号: 1-1

统一社会信用代码 911306021081638053

名称 保定诚信资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市朝阳中路10号
 法定代表人 朱克鸿
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 1993年02月12日
 营业期限
 经营范围 整体资产评估、单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、
 流动资产、无形资产评估。(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)



自2018年6月30日起, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告, 并向社会公示, 自行公示信息的自公示之日起20个工作日内通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示

登记机关

2018



1年

日

河北省财政厅文件

冀财资〔2018〕36号

河北省财政厅 关于原取得资产评估资格证书机构的备案 公告（2018年第四批）

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，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、河北中业资产评估有限公司

- 2、 河北恒德资产评估有限公司
- 3、 河北中联光大资产评估有限公司
- 4、 唐山衡信资产评估有限公司
- 5、 河北康龙德维信资产评估有限公司
- 6、 张家口轩辕资产评估事务所（普通合伙）
- 7、 河北华通资产评估有限公司
- 8、 邢台正源资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 9、 衡水正财资产评估有限公司
- 10、 河北宏大资产评估有限公司
- 11、 河北嘉德资产评估有限公司
- 12、 承德广泰资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 13、 秦皇岛至诚资产评估有限公司
- 14、 承德玉峰资产评估事务所（普通合伙）
- 15、 承德方圣资产评估有限公司
- 16、 邯郸市正大资产评估事务所
- 17、 邯郸市中信资产评估事务所
- 18、 保定蓝天资产评估有限责任公司
- 19、 河北中宇华资产评估有限公司
- 20、 唐山正源资产评估有限公司
- 21、 邢台友信资产评估有限责任公司

- 22、邯郸市长恒资产评估有限公司
- 23、邢台嘉诺资产评估有限责任公司
- 24、河北华友资产评估有限公司
- 25、张家口张垣资产评估有限责任公司
- 26、张家口兴业资产评估有限公司
- 27、邢台金华资产评估有限责任公司
- 28、石家庄兴地资产评估事务所
- 29、河北昭实资产评估有限公司
- 30、三河诚成资产评估事务所（普通合伙）
- 31、保定诚信资产评估有限责任公司
- 32、河北天方资产评估有限责任公司

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27日印发

河北省注册资产评估师协会

证 明

保定诚信资产评估有限责任公司资产评估资格证书按照要求收回，存在省评协。

特此证明。

河北省注册资产评估师协会

2018年1月31日

