

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

河北省武邑县人民法院拟评估

李廷诈骗罪责令退赔一案涉及的李廷名下位于
武邑县誉诚名苑小区 2-2-302 室房产价值项目

资 产 评 估 报 告

衡正誉评报字(2022)第 037 号

衡水正誉资产评估有限公司

二〇二二年四月十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告（正文）	3
绪言	3
一、委托方及产权持有者概况	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型及其定义	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程和情况	5
九、评估假设	6
十、评估结论	6
十一、特别事项说明	6
十二、评估报告使用限制说明	7
十三、评估报告日	8
附 件	9



声 明

1、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。

2、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。

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。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认定为对评估对象可实现价格的保证。

3、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。

4、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签字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。

本资产评估报告是根据河北省武邑县人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

5、本资产评估机构和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。

6、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的资产进行了现场调查，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。

7、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，资产评估报告中的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。

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

衡水正誉资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院的委托，根据国家关于资产评估有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，根据委托方拟对委估资产进行价值评估之目的，对委托评估的河北省武邑县人民法院申报的资产进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对河北省武邑县人民法院申报的资产在评估基准日的市场价值采用市场法进行了评估，为河北省武邑县人民法院拟对委估资产进行价值评估提供价值参考。目前我们的资产评估工作已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日2022年04月12日，委估的资产表现出来的市场价值为 441,792.00 元，大写：人民币肆拾肆万壹仟柒佰玖拾贰元整。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能由载明的评估报告使用者使用。未征得本评估机构同意，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。

本报告评估结论的有效期为一年（即从评估基准日2022年04月12日到2023年04月11日止），超过一年，需重新进行资产评估。

报告提交日期：2022年4月18日。

河北省武邑县人民法院拟评估
李廷诈骗罪责令退赔一案涉及的李廷名下位于
武邑县誉诚名苑小区2-2-302室房产价值项目
资产评估报告

衡正誉评报字（2022）第037号

河北省武邑县人民法院：

衡水正誉资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，为满足河北省武邑县人民法院拟对委估资产进行价值评估之需要，对委估资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查，对委估资产在2022年04月12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、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况

委 托 方：河北省武邑县人民法院

产权持有人：李廷、鲍晓丽

其他资产评估报告使用人：

1、被执行人：李廷

2、法律法规规定的报告使用者

3、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不得由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

河北省武邑县人民法院执行庭移送的刑事判决与李廷诈骗罪责令退赔一案，需对李廷名下位于武邑县誉诚名苑小区2-2-302室房产进行评估，为河北省武邑县人民法院拟评估资产价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为委托方申报的单项资产—房屋建筑物（住宅楼），评

估范围：

不动产权证书号：武字第 YC0123 号，所有权人：李廷、鲍晓丽，坐落：花园东路北侧誉诚名苑 2 号楼 2 单元 302 号，建筑面积：94.40 平方米，结构：钢筋混凝土，不动产单元号：131122009152GB0000F00020011，房屋总层数：6 层，土地使用权类型：国有建设用地使用权，土地用途：城镇住宅用地，土地权利性质：出让，土地使用期限：2012-07-04 起 2082-07-03 止。

以上委估资产已抵押、已被查封现处正常使用状态。

四、价值类型及其定义

本项目资产评估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

根据委托方要求，本项目资产评估基准日确定为 2022 年 04 月 12 日。

资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取，均以该日经济环境及市场情况确定。

六、评估依据

（一）法律法规：

- 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）；
- 2、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

估范围：

不动产权证书号：武字第 YC0123 号，所有权人：李廷、鲍晓丽，坐落：花园东路北侧誉诚名苑 2 号楼 2 单元 302 号，建筑面积：94.40 平方米，结构：钢筋混凝土，不动产单元号：131122009152GB00003F00020011，房屋总层数：6 层，土地使用权类型：国有建设用地使用权，土地用途：城镇住宅用地，土地权利性质：出让，土地使用期限：2012-07-04 起 2082-07-03 止。

以上委估资产已抵押、已被查封现处正常使用状态。

四、价值类型及其定义

本项目资产评估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

根据委托方要求，本项目资产评估基准日确定为 2022 年 04 月 12 日。

资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取，均以该日经济环境及市场情况确定。

六、评估依据

(一) 法律法规：

- 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）；
- 2、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)；

13、其他相关的法律、法规、通知文件等

(二) 行为文件：

河北省武邑县人民法院司法鉴定评估委托书；

(三) 评估产权依据

委托方提供的不动产产权情况表等评估所需资料；

(四) 采用的取价标准：

1、 市场询价

2、 其他有关法规或标准

七、评估方法

根据国家资产评估的有关法规, 遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则, 我们对河北省武邑县人民法院委估资产进行了必要的核查, 查阅了有关文件及技术资料, 实施了我们认为必要的其他程序, 此次评估是以委估资产原地续用为前提条件, 委估资产为住宅楼, 存在较活跃的交易市场, 故本次采用市场法对委估资产进行进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 起止时间：2022年04月12日至2022年4月18日。

(二) 主要步骤：

1、提供表格, 委托方填报委估资产, 搜集准备资料；

2、核实资产, 查阅资料, 实地查看了委估资产；

我公司组织资产评估小组自2022年04月12日始, 对委托方申报的资产进行现场勘查和查验核实, 现将情况说明如下：

评估小组对委托方提供的资料进行审核, 检查是否符合要求。落实评估对象, 并对委估资产进行现场勘察, 了解委估资产的坐落位置、周边环境、建造质量、建筑结构、装修状况等情况, 作为确定资产价值的依据；

3、选择评估方法, 针对具体对象进行评定估算；

评估小组对调查现场收集的资料进行了综合分析, 选择评估方法, 针对具体对象进行评定估算, 然后进行分析、计算和汇总, 得出评估结果；

4、分析确定评估结果；

- 5、汇总并编写资产评估报告；
- 6、内部审核检验评估结果；
- 7、提交资产评估报告。

九、评估假设

本次评估是在公开市场、委估资产原地续用以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的估值意见。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，对委托方申报的资产进行了评估。

本次委估资产在评估基准日2022年04月12日的市场价值为 441,792.00 元，
大写：人民币肆拾肆万壹仟柒佰玖拾贰元整。

本次评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力的工作。

2、本报告是在委托方提供基础文件数据资料的基础上做出的，委托方对所提供相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2022年04月12日这一基准日所评估资产价值的客观反映，资产评估报告有效期内，若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效，我公司对这一基准日以后该资产价值及数量发生的重大变化不负任何责任。

3、本报告所涉及的有关法律权属证明文件，由委托方提供，并对其真实性、合法性和完整性承担责任，资产评估师只对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

4、本报告评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则发生变化时，评估结论一般会失效。

产评估报告的使用人；

6、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；

7、根据国家现行规定，资产评估报告有效期为一年。即自评估基准日2022年04月12日起至2023年04月11日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

报告提交日期：2022年4月18日。

评估机构法定代表人：



中国资产评估师：



衡水正誉资产评估有限公司

1941

1941

1941

1941

附 件

- 1、河北省武邑县人民法院鉴定委托书复印件
- 2、不动产产权情况表复印件
- 3、资产评估师资格证书复印件
- 4、评估机构营业执照复印件
- 5、资产评估明细表

武邑县人民法院

鉴定委托书

(2022)冀1122委评010号

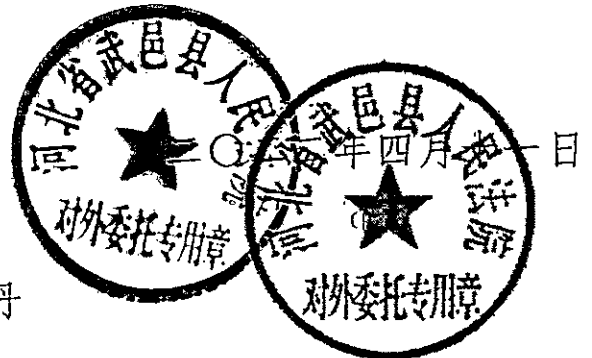
衡水正誉资产评估有限公司：

我院执行庭移送的刑事判决与李廷诈骗罪责令退赔一案，需要对李廷名下位于武邑县誉诚名苑小区2-2-302室房产资产评估进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》第144条的规定），特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定文书，并签名或者盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附件： 1. 《委托鉴定要求》

2. 《委托鉴定材料清单》



主办人： 武邑县人民法院审管办刘晓丹

电话： 0318-5718039 传真： 18631852225

不动产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

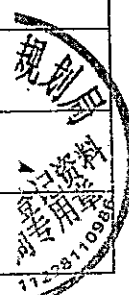
业务号	wy0001YC00001811		登记类型	转移登记	
不动产权证书(明)号	武字第YC0123号		档案号		
登记时间	1990-01-01		权属状态	登记	
不动产坐落	花园东路北侧誉诚名苑2号楼2单元302号				
所有权人	李廷 鲍晓丽		证件种类	身份证 身份证	
证件号	131102198610152015 131122198601030265		共有情况		
不动产单元号	131122009152GB00003F00020011		土地使用权面积(m²)	/	
土地使用权人			土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2012-07-04 起 2082-07-03 止				
房屋用途	/		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构		所在层/总层数	/6	
建筑面积(m²)	94.40	专有建筑面积(m²)	/	分摊建筑面积(m²)	/
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	/				
附记	此证由衡水誉诚房地产开发有限公司转来, 原证号为910541号。				

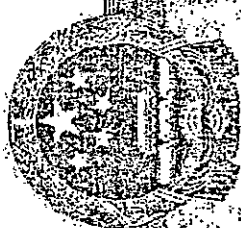
抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国建设银行股份有限公司武邑支行	武他项第620051号	一般抵押			100000	2012-11-30 起 2022-11-29 止	2012-11-30	鲍晓丽

查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
武昌县人民法院	(2021)冀1122执保50号	查封	1	花园东路誉诚名苑2号楼2单元302号	武昌县人民法院协助执行通知书	2021-03-02起 2024-03-01止	2021-03-02 16:44:34
操作人	系统管理员	复核人	日期	2022-03-08 09:20:00			
申请人签字							
免责声明： 1、本次查询范围系申请人申请。2、以上仅供参考。							





营业执照

统一社会信用代码

91131102674688665F

扫描二维码，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。

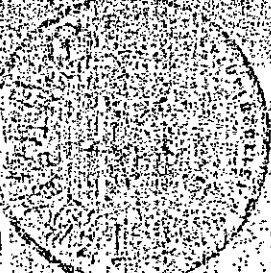


(副本)

副本编号: 1-1

名称 衡水正誉资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 甄艳玲
 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。(法律
 法规禁止的不得经营，应审批的未获审批前不
 得经营)

注册资本 壹佰零壹万元整
 成立日期 2008年5月6日
 营业期限
 住所 河北省衡水市桃城区人民西路818号新
 大陆商业广场A座5单元7层701



登记机关

2021年9月10日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：戴宁

性别：女

登记编号：13000550

单位名称：衡水正誉资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2002-03-05

年检信息：通过 (2021-05-07)

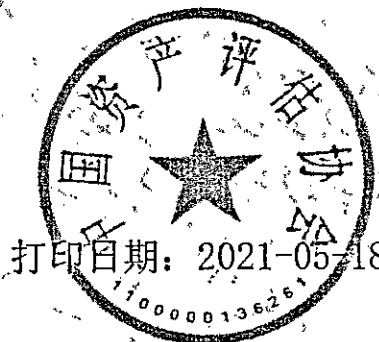
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

戴宁

本人印鉴：



打印日期：2021-05-18



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：董艳玲

性别：女

登记编号：13000552



单位名称：衡水正誉资产评估有限公司

初次执业登记日期：2002-03-05

年检信息：通过 (2021-05-07)



(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：

董艳玲

本人印鉴：



打印日期：2021-05-18

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>

固定资产-房屋建筑物清查评估明细表

表5-1-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

委托方名称：河北省武邑县人民法院

评估基准日：2022年04月12日

序号	产权证编号	名称	结构	面积 (m ²)	帐面价值		调整后帐面值		评估值		备注
					原值	净值	原值	净值	成新率	净值	
	合 计									441,792.00	
1	武字第YC0123号	住宅楼	钢混	94.40						441,792.00	
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											

填表日期：2022.04.12

评估人员：董艳玲 戴宁

衡水正誉资产评估有限公司

