

本资产评估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

河北省唐山市中级人民法院执行局四分局丰润大队拟执行
位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产

资产评估报告

唐衡信评报字(2022)第003号

(共1册,第1册)

评估机构:唐山衡信资产评估有限公司

评估报告书提出时间:二零二二年二月十七日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人及其他评估报告使用人的概况.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及定义.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	15
资产评估报告书附件.....	16

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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、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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象由法官采用签名、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、资产评估人员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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人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，法官告知资产评估机构根据现有材料进行评估，我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证，本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、本资产评估报告是根据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。

河北省唐山市中级人民法院执行局四分局丰润大队拟执行 位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产 资产评估报告摘要

唐衡信评报字(2022)第003号

唐山衡信资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受河北省唐山市中级人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,按照必要的评估程序,对被执行人邹德才责令退赔一案在执行过程中所涉及的位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产在评估基准日2022年2月8日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下:

评估目的:根据河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2022)唐法委评字第26号】,对被执行人邹德才责令退赔一案在执行过程中所涉及的位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产在评估基准日的市场价值进行评估,为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象和评估范围:本项目评估对象及评估范围为被执行人邹德才责令退赔一案在执行过程中所涉及的位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产。经法官确认包含其对应的地下室。

价值类型:市场价值

评估方法:对纳入评估范围的房地产采用市场法评估

评估结论:根据国家有关法律法规和资产评估准则,按照必要的评估程序,唐山衡信资产评估有限公司对纳入本次评估范围的房地产进行了评估,在评估基准日的评估价值为:人民币26.79万元(大写:人民币贰拾陆万柒仟玖佰元整)。

(评估结果详见资产评估明细表)。

本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起为壹年,即从2022年2月8日起至2023年2月7日止。

对评估结论产生影响的特别事项:详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

资产评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

河北省唐山市中级人民法院执行局四分局丰润大队拟执行 位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产 资产评估报告

唐衡信评报字(2022)第003号

河北省唐山市中级人民法院:

唐山衡信资产评估有限公司接受贵院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用适当的评估方法,按照必要的评估程序,对被执行人邹德才责令退赔一案在执行过程中所涉及的位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产在评估基准日2022年2月8日的市场价值进行了评估,现将资产评估情况报告如下:

一、委托人及其他评估报告使用人的概况

(一) 委托人

资产评估委托人为河北省唐山市中级人民法院。

(二) 产权人

产权人系被执行人邹德才责令退赔一案中的被执行人邹德才。

(三) 其他评估报告使用人

本评估报告的使用者仅为委托人。除国家法律、法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2022)唐法委评字第26号】,对被执行人邹德才责令退赔一案在执行过程中所涉及的位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产在评估基准日的市场价值进行评估,为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象:本项目评估对象为被执行人邹德才责令退赔一案在执行过程中所涉及的位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产。

(二) 评估范围：位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

(1) 权属状况：

评估人员经向委托人了解，评估对象为村集体自建房，未办理产权登记手续。2009年12月16日西黄各庄村和谐新村物业管理处与刘贵海签订房屋交接书。2020年5月邹德才购买了该房地产，未办理产权登记手续。

(2) 经济状况：

评估人员经向委托人了解，在评估基准日评估对象已被查封，不存在出租、抵押等情况。

(3) 实物状况：

列入本次评估范围的是唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房地产，总楼层6层。

住宅：位于2号楼1单元第6层，建筑面积为52.45平方米，室内净高约2.8米，两室两厅一厨一卫户型，防盗门入户，室内瓷砖地面，内墙面刷白，顶部刷涂料，客厅石膏板二级吊顶，套装门，塑钢窗；卫生间瓷砖地面及墙面，铝扣板吊顶。原露台部分由刘贵海改建为餐厅、厨房、阳台。水、电、气、暖配备齐全。

地下室：位于2号楼1单元-1层，建筑面积为21.26平方米，室内净高约2.2米，户型方正，防盗门入户，室内水泥抹灰地面，内墙面及顶部刷涂料，塑钢窗，室内通电。

委估资产现场清查记录已由主办法官签字确认，经现场勘查，房地产处于空置状态，维护情况较好。

四、价值类型及定义

(一) 本资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产的评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2022年2月8日。

(一) 本项目评估基准日确定的理由：评估基准日由审、执部门决定。

(二) 本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改）；

5、《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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

7、《唐山市中级人民法院对外委托司法鉴定工作管理规定(试行)》（唐中法〔2020〕53号）；

8、其他相关的法律法规。

(二) 经济行为依据

1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【（2022）唐法委评字第26号】。

(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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

5、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 8、《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 13、《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）。

（四）权属依据

- 1、河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2021）冀02执15772号。

（五）取价依据

- 1、唐山市房地产市场状况及评估人员所掌握的市场信息；
- 2、河北省唐山市中级人民法院提供的与资产评估有关的资料；
- 3、评估人员现场勘察记录、通过市场调查收集到的相关估价资料。

（六）其他参考依据

评估人员通过电话询价或网上查询搜集的相关市场资料和掌握的评估实践资料等。

七、评估方法

一、根据现行资产评估准则的有关规定，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1、关于未采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

估价对象同区域同类型房地产有一定的租赁案例，但由于其租金上涨幅度远低于市场价格上涨幅度，租售比极低。另外资本化率的取值无较为可靠的数据来源，且该数据对收益法的结果影响较大，故未适用采用收益法评估。

2、关于未采用成本法进行评估的说明

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法是一种积算价格，而估价对象为住宅用房，其价值体现在市场和预期收益上，和成本关系不大，其价值不是完全由成本决定，因此，本次评估未采用成本法。

3、关于采用市场法进行评估的说明

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法应用的前提条件：评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得。

估价对象所处区域房地产市场信息较多，市场发展较成熟，同一供需圈的同类型房地产个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，结合本次委估资产的特点及现有资料，采用市场法进行评估。

二、市场法简介

市场法是不动产评估方法中最常用的基本方法之一，也是目前国内外广泛应用的评估方法。其基本含义是，依据替代原则，通过对与评估对象类似的不动产的交易价格的修正调整，得出评估对象在评估基准日的价值。市场法适用于居住、商业、工业、综合、特殊等各类不动产的评估。

市场法的基本计算公式是：

$$P = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D \cdot E$$

式中：P—被估不动产评估价值；P'—可比交易实例价格；A—交易情况修正系数；B—交易日期修正系数；C—区位因素修正系数；D—实物因素修正系数；E—权益状况因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2022年1月25日至2022年2月17日对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用适当的评估方法对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

(一)明确评估业务基本事项

进行项目前期调查，明确以下基本事项：

- 1、委托人、其他相关当事人和委托人以外的其他资产评估报告使用者；
- 2、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告提交期限及方式等；
- 3、委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二)在明确上述评估业务基本事项的基础上，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性，决定是否接受委托。

(三)编制评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排的评估计划。

(四)进行评估现场调查

现场调查包括了解评估对象的现状和关注评估对象的法律权属两项内容。

2022年2月8日评估人员进入查封地点进行现场调查工作，在法院工作人员及相关当事方人员陪同下进行现场查勘，查看委估资产所有权有关资料和实物现状，并对委估资产进行清查核对。

对委托人委托评估的房地产，评估人员对建筑物进行测量及核实，了解建筑物的建成时间、装修及维修使用情况。

委托人未提供评估对象的产权登记证书，主办法官表示已到房地产登记部门进行了解，评估对象为村集体自建房，未办理产权登记手续。

(五)收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(六)评定估算形成结论

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

(七) 编制出具评估报告

履行评定估算程序后，应当按照法律、行政法规以及资产评估准则规定，编制评估报告。资产评估专业人员完成初步评估报告编制后，资产评估机构应当根据相关法律、行政法规、资产评估准则的规定和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告进行必要的内部审核。在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，并按委托合同约定的时间及方式向委托人提交资产评估报告。

(八) 整理归集评估档案

评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、评估假设

本评估报告评估结论是在以下假设前提下得出的：外部假设

(一) 前提性假设

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过程中，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：假定资产是处于一个公开的市场中，资产评估是对在这样的市场条件下的资产价值所做出的判断。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

(二) 外部环境假设

1、国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、假设唐山市房地产行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对产权持有单位重大不利影响；

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（三）具体假设

1、国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、满足公平正常交易的市场条件，且无人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

3、评估结果基于委托人提供的与评估相关的所有资料是真实、完整、准确无误的；

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估结果为评估对象不存在抵押、担保等他项权利限制条件下的价值，且产权人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，如上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；评估机构和注册资产评估师不承担由于假设和前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关法律法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，唐山衡信资产评估有限公司对纳入本次评估范围的资产进行了评估，在评估基准日的评估价值为人民币26.79万元（大写：人民币贰拾陆万柒仟玖佰元整）。

（评估结果详见资产评估明细表）。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。评估机构及评估人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的产权资料及相关材料由委托人及相关当事人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及相关当事人承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，委托时未作特殊说明，评估人员对实物资产的现场勘查仅限于被评估资产的外观和使用状况，并未对内部结构、材料性能等内在质量、隐蔽部件（非肉眼所能观察的部分）进行技术检测，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以被评估资产内在质量符合国家有关标准、委托人提供的有关资料是真实有效为假设前提，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本资产评估报告是人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

5、由于评估对象未在房管部门做不动产登记，评估所涉及的房屋建筑面积以房屋交接书及收据为准，并经主办法官确认。房地产过户是否存在限制的相关事宜请竞买人自行咨询房管部门，慎重决定是否购买，我公司对此不承担责任。

6、应委托人要求，本次评估未考虑评估对象可能存在的欠缴物业费、水费、电费费用。

7、本次评估结果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公允价值，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。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，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值的影响。

8、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，根据委托人提供的数据资料，按评估基准日2022年2月8日的客观经济环境进行计算求得的，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。评估人员对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时评估人员也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

9、评估基准日至评估报告日之间，在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失时，不能直接使用评估结论；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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

10、依据《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》第二十二规定，“当事人、利害关系人认为网络询价报告或者评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。”

11、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告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评估目的、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专业人员不承担责任；

（三）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；

（四）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，需要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；

(五) 除委托人、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；

(六) 本评估报告正文由评估机构法定代表人、两名资产评估师签字盖章，并由评估机构盖章后方可使用，复印件无效；

(七) 本评估报告的评估结论使用有效期为壹年，即自 2022 年 2 月 8 日至 2023 年 2 月 7 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 2 月 17 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

唐山衡信资产评估有限公司

法定代表人：王国旗

资产评估师：

王晓光



资产评估师：

赵士忠



资产评估报告书附件

- (一) 资产评估结果明细表；
- (二) 河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2022）唐法委评字第 26 号复印件；
- (三) 河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件；
- (四) 河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2021）冀 02 执 15772 号；
- (五) 房屋交接书及收据复印件；
- (六) 评估对象现状照片复印件；
- (七) 签字资产评估师承诺函；
- (八) 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- (九) 资产评估机构备案公告；
- (十) 资产评估机构企业法人营业执照（副本）。

房屋交接书

甲方（物业）：西黄各庄村和谐新村物业管理处

乙方（业主）：刘贵海

鉴于甲方所开发的和谐新村小区 101#——111#楼已全部竣工，并且已经有相关部门验收合格。乙方购买的和谐新村小区 2 号 1 单元 602 室已具备入住条件。开发商和业主双方均同意签署本房屋交接书，以便开发商将业主购买的房屋通过本交接书正式移交给业主。业主已检查了该房屋的建筑质量及装修情况，双方一致认为：该房屋可以交付给业主，业主可以接受该房屋。

双方签订本交接书，并确认下列条款：

一、双方确认，自 2009 年 12 月 16 日起该房屋由开发商交付给业主，交付房屋实测建筑面积为 52.45 平方米，总价款为人民币 91788 万元，甲方已开具发票给乙方。

二、双方确认，已办理完毕房屋交接手续。

三、开发商确认，尽管该房屋已交付给业主，但其仍负有《预售合同》中的保修义务。

四、业主同时确认，该房屋的建筑质量和装修质量符合双方所签《预售合同》之约定，业主并无异议。

五、本交接书自双方签字盖章之日起生效。

六、本交接书一式两份，双方各执一份。



乙方（业主）：刘贵海

09年12月16日

和谐新村物业管理处收据

No 0000479

2011年11月7日

今收到刘高海

交来2-1-602 物业费

人民币(大写) 捌佰玖拾柒元正

¥8176

收款单位
公章



收款人 凤上秀

交款人 刘高海

101131001

财务专用章

三联收据

2009年12月10日

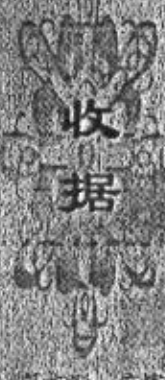
字 0103572

今收到刘高海

交来2-1-602 物业费 2张A/B

人民币(大写) 壹佰玖拾柒元正

¥176



收款人 宋金

收款人 曹斌

交款人 刘高海

第二联 交款人

此收据不作为经营业务收支核算凭证用



第二联 交客户

2009年12月13日 字 0112007

今收到 刘贵海 付金收

交 来 和瑞新村材料款2-1-602 5245米²×1750

人民币 (大写) 玖万零陆佰捌拾捌元

¥91788元



收款人 刘贵海

2009年12月13日 字 0112008

今收到 刘贵海

交 来 2-1-602 地付金 刘贵海

人民币 (大写) 壹万捌仟元

¥18000元

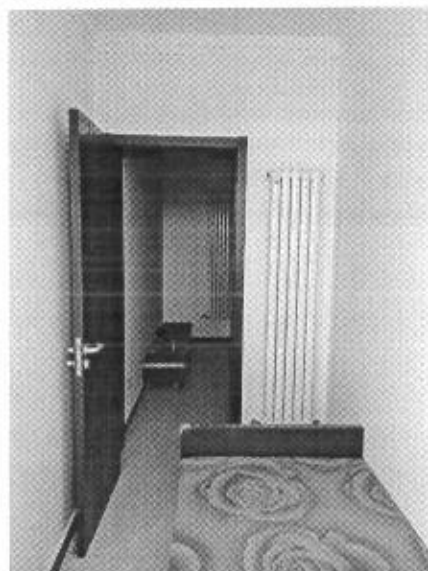
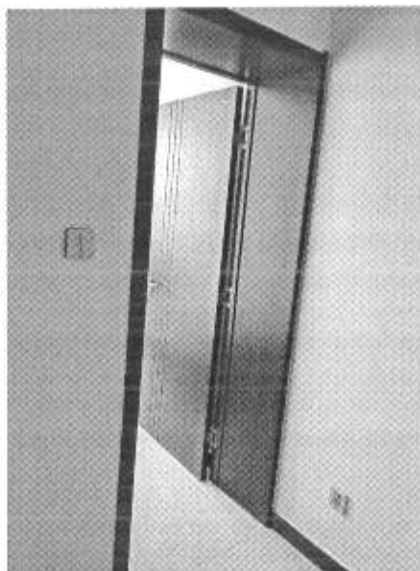


收款人 刘贵海

此收据不作为经营业务收支核算凭证用



第二联 交客户



评估对象现状照片

资产评估师承诺函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院的委托，对被执行人邹德才责令退赔一案在执行过程中所涉及的位于唐山市丰润区和谐新村小区2号楼1单元602号房产在评估基准日2022年2月8日的市场价值进行了评估。形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 资产评估对象和评估范围与司法鉴定委托书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选择了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

王晓光



资产评估师：

赵士忠





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王晓光

性别：男

登记编号：13000390

单位名称：唐山衡信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过 (2021-05-06)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王晓光

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-06-18

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵士忠

性别：男

登记编号：13080051

单位名称：唐山衡信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2008-03-07

年检信息：通过 (2021-05-06)

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：赵士忠

本人印鉴：



打印日期：2021-06-18



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>

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9113022471831712XG



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。

名称 唐山衡信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王国松

经营范围 资产评估、土地评估业务。(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)

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2000年01月13日

营业期限 2000年01月13日至 2040年01月14日

住所 滦南县奔城高大街34号



登记机关

2020年7月31日