

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

唐山市中级人民法院执行王文伯与唐山市丰润区润马水泥制品厂、  
郭金柱、马树荣民间借贷纠纷一案涉及的财产处置参考价

## 资产评估报告

弘正评报字[2022]第 001 号

(共 1 册, 第 1 册)

唐山弘正资产评估有限公司

二〇二二年一月十四日



## 本册目录

一、声明 .....	1
二、资产评估报告	
(一) 委托日期 .....	2
(二) 委托单位.....	2
(三) 委托事项.....	2
(四) 送检(评估)材料.....	2
(五) 资产评估报告使用人.....	2
(六) 评估目的.....	3
(七) 评估对象和评估范围.....	3
(八) 价值类型及其定义.....	3
(九) 评估基准日.....	3
(十) 评估依据.....	4
(十一) 评估方法.....	5
(十二) 评估程序实施过程和情况.....	6
(十三) 评估假设.....	6
(十四) 评估结论.....	8
(十五) 特别事项说明.....	8
(十六) 评估报告使用限制说明.....	8
(十七) 评估报告日 .....	9
(十八) 资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章 .....	9
三、评估报告附件目录	

## 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的使用人应当按照法律，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；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、司法鉴定委托书载明的当事人和法律，行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，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) 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) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提，资产评估报告特别事项说明和使用限制。
- (七) 本评估机构及项目参加人员在被评估资产中没有现实的和预期的利益，与报告使用人也没有利益相关的问题。
- (八) 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及信息出具，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果。

唐山市中级人民法院执行王文伯与唐山市丰润区润马水泥制品厂、  
郭金柱、马树荣民间借贷纠纷一案涉及的财产处置参考价  
资产评估报告

弘正评报字[2022]第 001 号

---

唐山市中级人民法院：

唐山弘正资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律，行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立，客观和公正工作的原则，按照公认的资产评估方法，实施了包括实地查勘、市场调查与询证、评定估算等必要评估程序，对贵院在执行王文伯与唐山市丰润区润马水泥制品厂、郭金柱、马树荣民间借贷纠纷一案涉及的财产处置参考价进行了评估工作。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

一、委托日期：2021 年 12 月 07 日

二、委托单位：唐山市中级人民法院。

三、委托事项：唐山市中级人民法院办理的王文伯申请唐山市丰润区润马水泥制品厂、郭金柱、马树荣民间借贷纠纷一案，在执行过程中需要对被执行人唐山市丰润区润马水泥制品厂所有的机械设备及厂房、唐山市丰润区 3 小区 25 号楼 2 门 401 室房产进行评估。

四、送检材料（评估材料）

（一）唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2021）唐法委评字第 1133 号；

（二）人民法院提供的相关资料复印件。

五、资产评估报告使用人：本报告仅供委托单位或办理案件的人民法院以及法律、行政法规规定的与本案件相关的资产评估报告使用人使用。

## 六、评估目的：

为唐山市中级人民法院办理的王文伯申请唐山市丰润区润马水泥制品厂、郭金柱、马树荣民间借贷纠纷一案涉及的财产司法执行处置参考价发表专业意见。

## 七、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2021）唐法委评字第 1133 号载明的委托评估财产。

### （二）评估范围

本次委托评估的范围为被执行人唐山市丰润区润马水泥制品厂所有的机械设备及厂房、唐山市丰润区 3 小区 25 号楼 2 门 401 室房产，唐山市丰润区润马水泥制品厂目前处于停产状态。

## 八、价值类型及其定义

### （一）价值类型

本次评估采用市场价值作为选定的价值类型。

### （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。

### （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。

## 九、评估基准日

（一）根据唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2021）唐法委评字第 1133 号项目委托日，本次评估的基准日为 2021 年 12 月 07 日。

（二）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。

## 十、评估依据

### （一）行为依据

1、唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2021）唐法委评字第 1133 号。

### （二）法律依据

- 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）；
- 2、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】；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273 号；
- 4、其他有关法律法规。

### （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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
6. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 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）；
11. 《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

唐山市中级人民法院提供的相关材料。

### （五）取价依据

1. 项目所在地相关建筑工程概算定额、安装工程概算定额以及建筑、安装工程概算费用定额等；
2. 当地房地产及建材产品等市场行情、互联网价格信息；
3. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
5. 其他有关资料。

## 十一、评估方法

### （一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估的资产特点，对房地产能够收集市场上同样或类似资产的近期交易价格，采用市场法评估；对厂房设备客观上收集不到足够的同类资产交易案例，采用成本法评估。

上述被评估资产现状，其未来收益无法进行较为合理的预测，不适宜用收益法。

### （二）评估方法介绍

成本法，是以现实条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产业已存在的实体性、功能性、和经济性等各种贬值因素，据以估算资产价值的评估方法。

市场法是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估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

## 十二、评估程序实施过程和情况

本项目整个评估工作分以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，组成评估小组，对待评估资产进行了现场核实，并收集相关资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场主办法官、原告方参与，被告方未到场。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据资产的初步评估结果，在核实确认相关评估具体资产项目准确无误、评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；向委托人提交正式资产评估报告。

## 十三、评估假设

由于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专业人员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，评估师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。

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

3) 资产继续使用或变现假设

(二) 特殊假设

1. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家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. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收（或返还）的费用等不发生重大变化。

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委托人的待估资产造成重大不利影响。

4. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

5. 评估范围仅以委托人提供的评估清单为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

#### 十四、评估结论

被评估财产处置参考价壹佰伍拾捌万玖仟叁佰捌拾陆元整（小写 RMB1, 589, 386 元）。其中：

唐山市丰润区润马水泥制品厂厂房评估值 468056 元；

唐山市丰润区润马水泥制品厂机器设备及水泥管等评估值 693600 元；

唐山市丰润区 3 小区 25 号楼 2 门 401 室房产评估值 427730 元。

评估结论详细情况详见评估明细表。

本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起与经济行为日相距不超过一年有效。

#### 十五、特别事项说明

（一）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及信息出具，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果。

（二）本报告被评估资产的权属有办理案件的人民法院提供，评估机构及评估专业人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

##### （三）其他需要说明的重要事项

1. 评估师在当事人的配合下对评估标的进行了现场调查。对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能未做技术检测，在未借助任何检测仪器的条件下，通过观察作出判断。

2. 评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，评估结论未予以考虑。

3. 厂房不含土地使用权价值。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

#### 十六、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人和评估报告载明的评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人，

也不得被任何第三方使用或依赖。委托人或其他评估报告使用人未按有关法律、行政法规以及资产评估报告载明的使用范围使用本评估报告，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(二) 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评估对象可实现价格的保证。

(三) 本评估报告一式七份，交委托人六份，复制件无效。

(四) 本报告评估结论仅以人民法院提供的现有证据为依据做出，如当事人有异议，自收到报告之日起5日内提出并通过本案委托人转交我机构进行复核。

### 十七、评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日 2022 年 1 月 14 日。

### 十八、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章

唐山弘正资产评估有限公司



鉴定评估成员：



鉴定评估成员：



中国 唐山

2022 年 1 月 14 日

## 附 件

- (一) 司法鉴定委托书
- (二) 评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- (三) 资产评估机构及签字资产评估专业人员的备案文件或资格证明文件。
- (四) 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表。

# 房屋所有权证副本

唐 房权证 丰润区 字第 201502461 号				
房屋所有权人	马树荣, 郭金柱			
共有情况	共同共有			
坐落	3-25-2-401			
登记时间	2015年08月11日	房屋性质		
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
	5	53.24		住宅
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限	
附记	房产价值: 222500.00 产权来源: 补产权证(买卖) 原档案编号: 33-14614-			
	经办人: 李军 共有人: 郭金柱			
建房注册号	13087	编号	00627816	填发日期
			2015 年 8 月 11 日	









# 营业执照

副本编号: 1-1

(副统一本) 统一社会信用代码 91130203723351138R

名称 唐山弘正资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 唐山路北区福地大厦一单元1521号  
 法定代表人 刘钊  
 注册资本 壹佰万元整  
 成立日期 2000年04月20日  
 营业期限 2000年04月20日 至 2033年04月15日  
 经营范围 资产评估及相关业务的咨询(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)\*\*



登记机关

2018



2018年 12月 20日

提示: 务请于每年3月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入经营异常。

www.beiSccr.txyxx.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〔2017〕129号



## 河北省财政厅 关于对唐山弘正资产评估有限公司备案的公告

唐山弘正资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为唐山弘正资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司形式。

二、唐山弘正资产评估有限公司法定代表人为刘钊。

唐山弘正资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘绍安

性别：男

登记编号：13000360

单位名称：唐山弘正资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：1997-05-01

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：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-01-13



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：葛焕艳

性别：女

登记编号：13000393

单位名称：唐山弘正资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：1997-05-01

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：资产评估师

本人印鉴：葛焕艳  
13000393



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-01-13



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>





评估机构名称： 唐山弘正资产评估有限公司

地 址： 唐山路北区福地大厦 1521 号

联 系 电 话： 0315-2845726

邮 政 编 码： 063000