

目 录

一、 资产评估报告声明	[1—1]
二、 资产评估报告摘要	[2—2]
三、 资产评估报告正文	[3—9]
1、 委托人、产权持有单位和委托人以外的评估报告使用者简介	[3—3]
2、 评估目的	[3—3]
3、 评估对象和范围	[3—4]
4、 价值类型的定义	[4—4]
5、 评估基准日	[4—4]
6、 评估依据	[4—5]
7、 评估方法	[5—6]
8、 评估程序实施过程和情况	[6—6]
9、 评估假设	[6—7]
10、 评估结论	[7—7]
11、 特别事项说明	[7—8]
12、 评估报告使用限制说明	[8—8]
13、 资产评估报告日:	[9—9]
14、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	[9—9]
四、 附件	
1、 河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件	
2、 唐山市中级人民法院执行局一分局滦州大队司法技术委托书复印件	
3、 资产评估机构及资产评估师承诺函	
4、 唐山天勤资产评估有限公司营业执照复印件	
5、 河北省财政厅文件冀财资【2018】24号复印件	
6、 评估人员资格证复印件	
五、 资产评估明细表	

资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由河北省唐山市中级人民法院签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请被评估单位及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们执行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评估对象可实现价格的保证。

七、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

河北省唐山市中级人民法院拟拍卖 评估报告书（摘要）

唐勤评报字[2021]第 011 号

唐山天勤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，按照河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书的约定，遵循独立、客观、公正、科学的原则，对河北省唐山市中级人民法院受理的夏世凤、李兵等 92 人诉唐山明天房地产开发有限公司房屋拆迁安置补偿款合同纠纷一案中所涉及的温馨家园小区 105 号楼和 106 号楼进行了评估。

一、评估目的：对河北省唐山市中级人民法院受理的夏世凤、李兵等 92 人诉唐山明天房地产开发有限公司房屋拆迁安置补偿款合同纠纷一案中所涉及的温馨家园小区 105 号楼和 106 号楼进行了评估，为河北省唐山市中级人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考意见。

二、评估对象和范围：评估对象为温馨家园小区 105 号楼和 106 号楼的市场价值，评估范围以执行一分局滦州执行大队及滦州市温馨家园工作组确认为准。

三、评估基准日：2020 年 9 月 1 日。

四、价值类型：市场价值类型。

五、评估方法：根据评估资产的特点，采用成本法评估。

六、评估结论：经评估，所委托评估的资产在评估基准日（2020 年 9 月 1 日）的评估结果为人民币肆仟陆佰贰拾万零伍仟捌佰元整，RMB4620.58 万元。（评估结果详见评估明细表）

七、资产评估报告日：2021 年 1 月 30 日。

本评估结论仅对被评估资产在本次评估目的正确使用的条件下有效。本次评估结果有效期为一年，自 2020 年 9 月 1 日起至 2021 年 8 月 31 日止，超过一年应重新聘请评估机构评估。

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

河北省唐山市中级人民法院拟拍卖 评估报告书

唐勤评报字[2021]第 011 号

河北省唐山市中级人民法院：

唐山天勤资产评估有限公司（以下简称“天勤资产评估公司”）接受贵院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、公正、独立、科学的原则，按照公认的资产评估方法对河北省唐山市中级人民法院受理的原告夏世凤、李兵等 92 人诉唐山明天房地产开发有限公司房屋拆迁安置补偿款合同纠纷一案中所涉及的温馨家园小区 105 号楼和 106 号楼进行评估。天勤资产评估公司于 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 1 月 30 日，按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了市场调查，对委估资产在 2020 年 9 月 1 日所表现的市场价值做出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者简介

本次评估的委托人为河北省唐山市中级人民法院。

委托人以外的评估报告使用者：

- 1、夏世凤、李兵等 92 人（原告）；
- 2、唐山明天房地产开发有限公司（被告）；
- 3、国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

河北省唐山市中级人民法院受理的原告夏世凤、李兵等 92 人诉唐山明天房地产开发有限公司房屋拆迁安置补偿款合同纠纷一案中所涉及的温馨家园小区 105 号楼和 106 号楼进行评估，为河北省唐山市中级人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

根据司法鉴定委托书的要求，评估对象为温馨家园小区 105 号楼和 106

号楼的市场价值，评估范围以执行一分局滦州执行大队及滦州市温馨家园工作组现场确认为准。委托范围为温馨家园小区 105 号楼和 106 号楼及已开槽的主体、桩基工程。根据滦州市温馨家园工作组的情况说明，本次仅对温馨家园小区 105 号楼和 106 号楼进行评估。

两栋在建楼房共 18 层，主体土建基本完工。

四、价值类型及定义

本次评估目的为核实部分资产价值量，评估价值类型选用市场价值。

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

本项目评估基准日为 2020 年 9 月 1 日。

根据评估规范的要求确定评估基准日。

本次评估中的取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

河北省唐山市中级人民法院出具的司法鉴定委托书。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》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于 2016 年 7 月 2 日通过；

2、2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

3、国务院发布的《国有资产评估管理办法》[国务院（1991）第 91 号令]；

4、其它有关资产评估的法律、法规、和规章制度等

（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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、其它相关行业规范。

（四）产权依据

- 1、执行一分局滦州执行大队及滦州市温馨家园工作组提供的相关资料等；

（五）主要取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、2012年《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》及相关取费文件；
- 3、2012年《全国统一市政工程消耗量定额河北省消耗量定额》及相关取费文件；
- 4、唐山市2020年工程造价信息；
- 5、评估人员对委估资产实地查勘记录和收集掌握的市场价格资料；
- 6、国家和地方政府颁布的有关法律、法规。

七、评估方法

天勤资产评估公司接受委托后，根据资产状况及本次评估目的，按照拟定的评估方案，对温馨家园小区105号楼和106号楼的评估采用成本法评估。

天勤资产评估公司根据执行一分局滦州执行大队及滦州市温馨家园

工作组现场确认的明细表，逐一进行了核对，做到表、物相符，组织专业人员逐一进行现场勘察。根据本次评估目的、资产实际情况及成本法的应用范围，对委估的部分资产采用成本法进行评估；成本法是用现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需要的全部成本，然后根据被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，在用全部成本与成新率相乘得出评估值。

计算公式：评估价值=重置成本*成新率

八、评估程序实施过程和情况

在接受河北省唐山市中级人民法院的委托后，我们于2020年9月1日至2021年1月30日，按以下步骤对委托人的委估资产进行了评估。

（一）前期准备工作

天勤资产评估公司接受河北省唐山市中级人民法院的委托后，首先明确了本次评估的目的，和委托人一起确定了本次评估对象和评估范围，根据本次评估目的和实际情况，共同选定了评估基准日，拟定了本次评估的方案，确定了评估进程。

（二）验证资料

按照评估方案，我们于2020年9月1日组成资产评估小组，对委托人提供的资料，进行了认真的审验后，组织评估人员进行市场调查。

（三）评定估算

评估人员根据评估目的和评估资产类别具体情况，并根据对资产查勘结果和收集调查的市场价格信息，选择科学的评估方法进行评定估算。

（四）评估汇总、提交评估报告

由评估项目负责人组织汇总评估结果，汇集工作底稿，对评估结论进行分析，进而确定评估结果和撰写评估报告，最后经严格的内部三级复核签发后，向委托人提交资产评估报告书。

九、评估假设

1、交易假设：假设被评估资产已经处于交易过程中，评估人员是在被

评估资产处于交易条件等模拟市场的状况下，对被评估资产的价值进行的估算；

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；

3、假设委托人即法院提供的资料真实、合法、准确、有效。

4、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

5、国家的有关法律、法规、制度以及经济环境状况等有如评估基准日时状况，无重大变化；

6、以具有法律效力的经济行为文件、合同及其他有效文件为依据；

7、评估基于收集到的现行价格咨询资料及相关各方提供的有关资料；

8、本报告未考虑遇有自然力、其他不可抗力以及国家宏观经济政策发生重大变化的影响。

9、本评估结果为评估基准日资产快速变现条件下的价值。资产处置时限、处置方式及购买者心里预期因素对评估结果会产生影响。

本评估报告评估结果仅在上述假设前提条件下成立。

十、评估结论

在实施了上述评估程序和评估方法后，所委托评估的资产在评估基准日（2020年9月1日）的评估结果为人民币肆仟陆佰贰拾万零伍仟捌佰元整，RMB4620.58万元。（评估结果详见评估明细表）

十一、特别事项说明

1、由河北省唐山市中级人民法院提供的评估对象法律权属资料及其他与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础；评估机构及执业人员仅以上述资料为依据提供被评估资产在评估基准日的市场价值参考意见。

2、评估报告基准日期后重大事项

在评估基准日后有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、对资产评估价值发生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告 15 个工作日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

4、因本次评估对象的报建手续不完善，我公司依据执行一分局滦州执行大队及滦州市温馨家园工作组提供的相关资料及现场确认情况进行评估。

5、因执行一分局滦州执行大队及滦州市温馨家园工作组未能提供相关的土地权属资料，本次评估价值不含土地价值。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用人用于载明的评估目的。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 1 月 30 日

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



唐山天勤资产评估有限公司



资产评估机构及注册评估师承诺函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵方委托，我们对因贵法院拟拍卖事宜所涉及的温馨家园小区105号楼和106号楼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，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与委托评估的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了勘查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作中未受任何人为干预并独立进行。

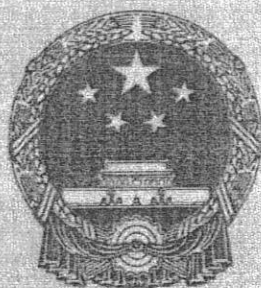
注册资产评估师签字并盖章：



唐山天勤资产评估有限公司

2021年1月30日





营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203678500957B

名称 唐山天勤资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 路北区天源里天源骏景兴源道117号 (一楼104)
 法定代表人 韩清朋
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2008年07月28日
 营业期限 2008年07月28日 至 2021年08月31日
 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***



登记机关

2015



提示: 每年1月1日至6月30日报送上一年度年度
报告, 企业即时信息形成20个工作日内予以公示。

www.hobsczjyxx.gov.cn

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：杨岚

性别：女

登记编号：13000345

单位名称：唐山天勤资产评估有限公司



初次执业登记日期：1997-05-01

年检信息：通过（2020-06-30）



(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：

打印日期：2020-09-07





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑军峰

性别：男

登记编号：13050049

单位名称：唐山天勤资产评估有限公司



初次执业登记日期：2005-08-23



年检信息：通过（2020-06-30）

(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：



打印日期：2020-09-07

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月1日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：唐山明天房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
3 持有至到期投资	-	-	-	-
4 长期应收款	-	-	-	-
5 长期股权投资	-	-	-	-
6 投资性房地产	-	-	-	-
7 固定资产	-	-	-	-
8 在建工程	-	4,620.58	-	-
9 工程物资	-	-	-	-
10 固定资产清理	-	-	-	-
11 生产性生物资产	-	-	-	-
12 油气资产	-	-	-	-
13 无形资产	-	-	-	-
14 开发支出	-	-	-	-
15 商誉	-	-	-	-
16 长期待摊费用	-	-	-	-
17 递延所得税资产	-	-	-	-
18 其他非流动资产	-	-	-	-
19 资产总计	-	-	-	-
20 流动负债	-	-	-	-
21 非流动负债	-	-	-	-
22 负债合计	-	-	-	-
23 净资产（所有者权益）	-	-	-	-
24	-	-	-	-



评估机构：唐山天勤资产评估有限公司

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2020年9月1日

被评估单位（或者产权持有单位）：唐山明天房地产开发有限公司

表4-7-1

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	温馨家园105号楼	框架	19,587.00	2012.11.5					26,539,209.78			
2	温馨家园106号楼		14,514.70						19,666,547.62			
	合计		34,101.70					-	46,205,757.40	-	-	
	减：在建土建工程减值准备											
	合计							-	46,205,757.40	-	-	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

填表日期：年月日

评估人员：