

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
拟处置丁兴茂名下资产项目
资产评估报告

衡正评报字（2022）第 0057 号

衡水正财资产评估有限公司

二〇二二年五月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码: 1313140003202200061
合同编号: (2022)冀1122委评018号
报告类型: 法定评估业务资产评估报告
报告文号: 冀正评微字(2022)第0057号
报告名称: 河北省武邑县人民法院拟处置丁兴茂名下资产项目
评估结论: 1,388,135.00元
评估机构名称: 衡水正财资产评估有限公司
签名人员: 于红兵 (资产评估师) 会员编号: 13000536
郑国建 (资产评估师) 会员编号: 13000534



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年05月24日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码: 1313140003202200061
合同编号: (2022)冀1122委评018号
报告类型: 法定评估业务资产评估报告
报告文号: 冀正评报字(2022)第0057号
报告名称: 河北晋县县人民法院拟处置丁兴茂名下资产项目
评估结论: 1,388,135.00元
评估机构名称: 衡水正财资产评估有限公司
签名人员: 于红兵 (资产评估师) 会员编号: 13000536
郑国建 (资产评估师) 会员编号: 13000534



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年05月24日

河北省武邑县人民法院 拟处置丁兴茂名下资产项目

目 录

资产评估报告摘要

资产评估报告声明

资产评估报告（正文）

绪言

一、委托人及其他资产评估报告使用人

二、评估目的

三、评估对象和评估范围

四、价值类型

五、评估基准日

六、评估依据

七、评估方法

八、评估程序实施过程 and 情况

九、评估假设

十、评估结论

十一、特别事项说明

十二、评估报告使用限制说明

十三、评估报告日

十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章

附 件

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。

3、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；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。

4、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，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

5、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。

6、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。

7、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，依据同一标的资料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。

8、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》，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

河北省武邑县人民法院 拟处置丁兴茂名下资产项目 评估报告摘要

衡正评报字[2022]第 0057 号

重要提示

以下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全文。

衡水正财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，根据委托方拟处置资产为目的，采用市场价值类型对委托评估的资产进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委托方委评的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，为河北省武邑县人民法院拟处置资产提供价值参考。现将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日 2022 年 05 月 18 日，委估的资产（住宅、储藏间及车库）表现出来的市场价值为 1,388,135.00 元。人民币大写：壹佰叁拾捌万捌仟壹佰叁拾伍元整。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能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 05 月 18 日至 2023 年 05 月 17 日止），超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2022 年 05 月 24 日

河北省武邑县人民法院 拟处置丁兴茂名下资产项目 资产评估报告

衡正评报字[2022]第0057号

衡水正财资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托方拟处置资产为目的所涉及的位于衡水市桃城区花香维也纳西区的房产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序和方法对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在2022年05月18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、委托人及其他资产评估报告使用人：

委托人：河北省武邑县人民法院。

河北省武邑县人民法院受理的孙桂云与丁兴茂诈骗罪一案，我公司根据河北省武邑县人民法院（2022）冀1122委评018号鉴定委托书，对位于衡水市桃城区花香维也纳西区的房产进行评估。

二、评估目的：

为委托方拟处置资产为目的所涉及的房产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

纳入此次评估范围的资产为委托方委评的位于衡水市桃城区花香维也纳西区的房产，具体为：

- 1、住宅：主体钢混结构（地上33层、地下3层），委估资产位于3号楼3单元27层2702室，建筑面积135.23平方米；
- 2、储藏间：建筑面积17.17平方米，位于负一层50号；
- 3、车位：位于负二层310号。

经现场勘察，委估资产楼内配备电梯2部，步行梯1个，2梯2户设计，入户防盗门，室内毛坯，户型：3室2厅1厨2卫，南北通透，水、电、暖、气齐全。

四、价值类型：

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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。

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

本报告所指评估价值为“市场价值”，是指假定在充分发达的公开市场条件下，资产交易双方在交易地位平等、交易双方在充分了解资产相关市场信息、交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

为最大维护当事人的权益，在本次评估中评估专业人员选取市场价值类型。

五、评估基准日：

2022年05月18日为现场勘验日，故确定该日期为评估基准日，一切取价均为基准日有效的价格标准。

选取评估基准日时重点考虑的因素：

1、该评估基准日与评估日期较接近，可以有效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。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》；（2021年1月1日）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》法释（2018）15号；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释（2011）21号。

(二) 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——资产评估方法》(中评协【2019】35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——资产评估档案》(中评协【2018】37号);
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
- 10、《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)。

(三) 行为依据:

- 1、河北省武邑县人民法院出具的(2022)冀1122委评018号《鉴定委托书》;
- 2、河北省武邑县人民法院出具的(2017)冀1122刑初176号《刑事判决书》复印件;
- 3、河北省武邑县人民法院出具的(2021)冀1122执131号《执行裁定书》复印件。

(四) 权属依据:

委托方提供的《丁兴茂团购房屋信息》复印件。

(五) 取价依据:

- 1、评估人员市场调查资料;
- 2、其他与评估相关的资料。

(六) 其他参考资料:

- 1、现场勘查记录;
- 2、其他与评估相关的资料。

七、评估方法：

根据资产评估准则，资产评估的方法主要有市场法、成本法、收益法。

市场法：将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

委估资产周围交易较活跃，有可参考的交易案例，故本次评估时选取市场法估算其价值。

八、评估程序实施过程和情况：

1、接受委托、明确评估基本事项

(1) 接受委托，明确评估目的、评估对象、评估基准日、资产评估报告使用范围等；

(2) 针对明确的基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析评价；

(3) 组成项目评估组，编制资产评估计划。

2、进行现场调查、收集整理评估资料

(1) 现场勘察委估资产，核实评估对象的存在性和完整性；

(2) 调查评估对象的现状和使用状况；

(3) 收集和查验委估资产的权属证明文件；

(4) 收集市场调查及数据分析资料、相关的历史和预测数据资料，询价记录和定价依据资料。

3、评定估算形成结论

(1) 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估

方法:

(2) 收集有关信息, 确定相关参数;

(3) 进行评定估算并汇总。

4、编制出具评估报告

(1) 编制初步资产评估报告;

(2) 公司内部二级复核;

(3) 评估机构负责人签发报告。

5、提交报告

(1) 打印报告并装订成册;

(2) 资产评估师签字盖章, 评估机构加盖公章;

(3) 将资产评估报告书提交委托人。

九、评估假设:

1、交易假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的模拟市场交易为基本假设前提。

2、公开市场假设

本次评估假设资产可以在充分竞争的产权市场上自由买卖。

3、评估外部环境假设

本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

4、评估对象假设

本次评估的各项资产以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5、收集资料真实性假设

委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件下不一致事项发生时, 本评估结论一般会失效。

十、评估结论:

经评估，截止评估基准日 2022 年 05 月 18 日，委估的资产（住宅、储藏间及车库）表现出来的市场价值为 1,388,135.00 元。人民币大写：壹佰叁拾捌万捌仟壹佰叁拾伍元整。（详细情况见评估明细表）

十一、特别事项说明：

1、本评估报告系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和产权持有者所提供的原始文件都真实与合法的条件下成立。

2、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，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资产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。

3、委托方存在的可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及人员不承担相关责任。

4、评估师及评估专业人员在委托方及物业管理人员陪同下对委估资产进行了实地核实与勘查，建筑面积以委托人提供的《丁兴茂团购房屋信息》列示面积为准。

5、截至评估基准日，委估资产尚欠部分房款（128271.00 元）、公共维修资金（12171.00 元）及物业费（11120.00 元），共计 151562.00 元；委估资产未办理商品房买卖合同签定，未办理网签。

6、本评估机构执行资产评估业务的目的是对评估资产进行估算并发表专业意见；评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、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》，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

以上几点提醒报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明：

- 1、本评估报告只能用于河北省武邑县人民法院拟处置资产为目的前提下使用。
- 2、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专业人员不承担责任。
- 3、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。
- 4、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的可实现价格，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。

十三、评估报告日：

本评估报告于二〇二二年五月二十四日出具，评估报告日是注册资产评估师专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章：

签字：

郑国建

李

衡水正财资产评估有限公司（章）



评估报告附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、河北省武邑县人民法院出具的（2022）冀 1122 委评 018 号《鉴定委托书》；
- 3、河北省武邑县人民法院出具的（2017）冀 1122 刑初 176 号《刑事判决书》
复印件；
- 4、河北省武邑县人民法院出具的（2021）冀 1122 执 131 号《执行裁定书》
复印件；
- 5、委托方提供的《丁兴茂团购房屋信息》复印件；
- 6、现场勘查照片复印件；
- 7、委估资产位置图；
- 8、评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、资产评估师资格证书复印件。

武邑县人民法院

鉴定委托书

(2022)冀1122委评018号

衡水正财资产评估有限公司：

我院执行庭移送的孙桂云与丁兴茂诈骗罪一案，需要对丁兴茂名下位于衡水市桃城区花香维也纳西区3号楼3单元2702室、车位310号、储藏间负一层150号资产评估进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第79条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》第146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： _____



河北省武邑县人民法院 刑 事 判 决 书

(2017)冀 1122 刑初 176 号

公诉机关河北省武邑县人民检察院。

被告人丁兴茂，男，汉族，1976年12月8日出生于阜城县古城镇张秋寺村，户籍地衡水市桃城区胜利西路888号广厦家园46-3-102室，大学文化，衡水市城乡规划局公务员，住衡水市桃城区何庄乡乔村，身份证号码133001197612080612。2016年9月29日，因涉嫌犯伪造国家印章罪被衡水市公安局桃城分局刑事拘留，10月11日因涉嫌犯诈骗罪被逮捕。现押于衡水市看守所。

辩护人何忠静、严兴福，河北仁浩律师事务所律师。

武邑县人民检察院以武检公诉刑诉(2017)150号起诉书指控被告人丁兴茂犯诈骗罪，于2017年12月7日向本院提起公诉。根据河北省衡水市中级人民法院指定管辖的决定，本院依法组成合议庭，不公开开庭审理了本案。武邑县人民检察院指派检察员刘岩、张明星出席法庭支持公诉，被害人刘虎仓、李萍，被害人孙桂云的委托代理人殷清利，被告人丁兴茂及辩护人何忠静、严兴福到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

公诉机关指控，1、2013年12月2日，丁兴茂以为刘虎仓购买车位为由，骗取刘虎仓12万元。

2、2014年5、6月间，被告人丁兴茂使用虚假的身份证以“王东”名义在李萍介绍的小额贷款公司借款10万元，后以各种理由拒绝还款，李萍被迫将10万元款项归还，在李萍的催要下，丁兴茂退还李萍2万元。

3、2014年8月,被告人丁兴茂以他人名义从李萍处骗取一台安利空气净化器,价值人民币9300元。

4、2015年2月,被告人丁兴茂谎称有团购房产卖给孙桂云,为此伪造了公章、购房协议和收款收据,骗取孙桂云人民币81万元,后经催要归还28.8万元。

5、2015年9月,被告人丁兴茂使用伪造的购房协议和收据,让李萍为其出售已出售的房产,为此骗取李萍8万元。

6、2016年8月,被告人丁兴茂将三张虚假的转帐支票开到李萍名下,李萍为其借款93000元。

被告人丁兴茂对骗取刘虎仓车位款的事实无异议,但辩称,1、因身份限制才以王东名义贷款。2、净化器是个人欠货款未以他人名义。3、收取孙桂云购房款54万元。4、李萍为其还款8万元,但在其要求下确定的房价。5、以假支票向李萍借款54000元。

辩护人提出,1、对被告人丁兴茂骗取刘虎仓车位款和以假支票骗取李萍钱款的主要事实及罪名无异议,但应当认定骗取李萍54000元。2、拖欠净化器货款是债权债务,由李萍为其贷款、还款及与孙桂云之间均系民间借贷,被告人丁兴茂以上行为属民事欺诈,不应认定为诈骗罪。被告人丁兴茂不具有不想归还钱款的主观故意,且具有履约能力,包括履约的现实性和可能性,虽然采用了欺骗手段但借款后用于正常生产经营,没有潜逃、躲避、挥霍等不当行为。3、被告人丁兴茂经口头传唤至公安机关接受讯问,属主动到案,系从轻处罚情节。

经审理查明,1、2013年12月2日,丁兴茂谎称在衡水市桃城区花香维也纳能买到便宜车位,骗取刘虎仓12万元。

19

2、2013年12月,被告人丁兴茂通过微信与李萍相识,并以对象为由获取其信任。2014年5、6月间,丁兴茂分两次用假身份证以“王东”名义在李萍介绍的贷款公司借款10万元。到期后,丁兴茂以各种理由推脱,李萍被迫将10万元归还。后经催要,丁兴茂退还李萍2万元。

3、2014年8月,被告人丁兴茂以他人名义从李萍处骗取一台空气净化器,价值9300元,其后以各种理由拒绝支付货款。

4、2013年3月,被告人丁兴茂在衡水市桃城区花香维也纳的团购房(27层)及车位、储藏间已由他人顶名购买。2015年2月,被告人丁兴茂谎称在花香维也纳有团购房(10层)及门店、车库卖给孙桂云。为获取孙桂云信任,丁兴茂伪造了“衡水市市政设施执法大队财务专用章”,称该大队系其工作单位衡水市规划局的下属单位,丁兴茂伪造了两份团购房转让协议书,并在协议书上加盖“衡水市市政设施执法大队财务专用章”印章,在加盖印章时将“财务专用章”字样隐去,伪装成单位公章。孙桂云将81万购房款支付给丁兴茂,丁兴茂伪造了加盖以上假公章的三张收款收据,使孙桂云相信购房款已经交到单位。在孙桂云的催要下,被告人丁兴茂款还款28.8万元。

5、2015年9月,被告人丁兴茂以孙桂云催要房款为由向李萍借款。为获取李萍信任,丁兴茂使用伪造的购房协议和交款收据,将已卖于他人的楼房让李萍为其出售,约定只收取李萍30万元,其余房款归李萍所有。之后,李萍将8万元存入孙桂云的卡上为丁兴茂还账。

6、2016年8月,被告人丁兴茂将三张虚假转账支票开到李萍

102 73
名下，以此为手段骗取李萍信任，由李萍为丁兴茂借款 93000 元。

2016 年 9 月 28 日晚，被告人丁兴茂经口头传唤被带至公安机关接受讯问。

上述事实，有被害人刘虎仓、李萍、孙桂云陈述，证人张民奉、边新胜、李园、赵瑞华、吕文志、江华、杜新翠、任永贵、任军军、丁兴娟、韩保国等人证言，购房协议书、收款收据、收条、借条、汇款单、转账支票、银行卡业务回单及账户明细清单、交易明细、协议书、确认单、收据转账回单、还款协议、出货证明、售后服务册、照片、离婚协议书、身份证复印件、微信聊天记录截图、搜查笔录、价格鉴定结论书等证据证实，被告人丁兴茂也作了供述与辩解。到案情况，有发破案报告证实。以假支票向李萍借款的事实，有双方当事人陈述、相关转账凭据予以证实。

综合以上证据可以看出，双方当事人对钱财交付的基本事实争议不大，并有相关账目资料予以证实，被告人丁兴茂辩解为被害人所迫才书写与实际不符的相关手续，但没有其他证据予以证实，且其辩解缺乏稳定，故应以相关手续为准。被告人丁兴茂编造的事实、理由及伪造的相关手续已经查实，和被害妇女相识使用假名字，收取根本不存在的车位款，以伪造身份贷款而推脱赖账，以他人名义恶意拖欠贷款，伪造公章及文书出售无所有权的房屋，使用虚假支票骗取信任恶意借款，以上事实均是造成被害人作出错误判断的基本事实或关键事实，不是不影响当事者主要判断的细枝末节，再结合其后被告人丁兴茂的一系列应对策略足以说明被告人丁兴茂具有骗取他人财物的主观故意，以假文书、假支票、假身份收取他人财物或借款亦说明被告人丁兴茂自始即

没有归还的意愿，尤其以上一些列行为系被告人丁兴茂一人所为，足以证明被告人丁兴茂所得财物系骗取而非借贷。

本院认为，被告人丁兴茂虚构事实骗取他人财物，其行为构成诈骗罪且数额特别巨大。从被告人丁兴茂编造的主要事实、获取财物的方式、之后的应付措施及实际的还款情况看，被告人丁兴茂具有诈骗他人财物的主观故意，被告人及辩护人的无罪意见本院不予采纳。被告人丁兴茂经传唤被带至公安机关接受调查，不属于自动投案，辩护人的自首意见本院不予支持。被告人丁兴茂多次诈骗，系酌定从重处罚情节。被告人丁兴茂如实供述部分犯罪事实，对该部分可从轻处罚。案发前，已退还部分赃款，亦是酌定从轻处罚情节。被害人孙桂云代理人提供的孙桂云之夫白俊利的病历资料，无法判定与本案有法律意义上的关联性。除对被告人丁兴茂予以刑事处罚外，还应判令其退赔被害人的财物，扣押在案的被害人财产应予返还。据此，依照《中华人民共和国刑法》第二百六十六条、第六十四条之规定，判决如下：

一、被告人丁兴茂犯诈骗罪，判处有期徒刑十二年零六个月，并处罚金 200000 元。

（刑期从判决执行之日起计算。判决执行以前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日。即自 2016 年 9 月 29 日起至 2029 年 3 月 28 日止。）

二、退赔。

1、被告人丁兴茂退赔被害人刘虎仓 120000 元。2、被告人丁兴茂退赔被害人李萍 273000 元（包括已给付 20000 元）。3、被告人丁兴茂退赔被害人孙桂云 810000 元（包括已给付 288000 元）。

104

三、扣押在案的安利空气净化器一台返还被害人李萍，由扣押机关衡水市公安局桃城分局依法处理。

(罚金及剩余退赔款限判决生效后十五日内履行。)

如不服本判决，可在接到判决书的第二日起十日内，通过本院或者直接向河北省衡水市中级人民法院提出上诉。书面上诉的，应当提交上诉状正本一份，副本三份。

审 判 长 岳建民

审 判 员 张晓杰

审 判 员 李 雄



本件与原件核对无异

书 记 员 刘磊

河北省武邑县人民法院
协助执行通知书

衡水金苑房地产开发有限公司
(2021)冀1122执131号

关于丁兴茂诈骗罪一案，河北省武邑县人民法院作出的(2017)冀1122刑初176号刑事判决书已经发生法律效力。但被执行人丁兴茂至今未履行，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十四条、第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、第二百五十一条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定》第三十八条的规定，请协助执行以下事项：

请将丁兴茂名下不动产金苑房地产开发有限公司
3单元2702室以及负一层150号储藏间和负一层310号车位查封
自2021年2月1日起至2024年1月31日止，到期自动解封。

附：(2021)冀1122执311号执行裁定书一份。



本院地址：武邑县建设东路
联系人：袁桂雷

邮 编：053400
联系电话：18631851055

64

河北省武邑县人民法院 执行裁定书

(2021)冀1122执131号

被执行人：丁兴茂，男，汉族，1976年12月8日出生于阜城县古城镇张秋寺村，户籍地衡水市桃城区胜利西路888号广厦家园46-3-102室，大学文化，衡水市城乡规划局公务员，住衡水市桃城区何庄乡乔村，现在衡水监狱服刑。

本院在执行丁兴茂诈骗罪一案中，依据已经发生法律效力的(2017)冀1122刑初176号刑事判决书，责令被执行人在收到执行通知时立即履行上述法律文书确定的义务，但被执行人未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

冻结被执行人丁兴茂名下银行存款52.2万元，或查封扣押其同等价值的财产。

冻结被执行人银行存款的期限为一年，查封、扣押动产的期限为两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限为三年。需延长冻结、查封、扣押期限的，应当在期限届满十日前向人民法院提出申请，申请人逾期未提出续行冻结、查封、扣押申请，造成冻结、查封、扣押财产被转移的，该风险由申请执行人自行承担。

本裁定立即执行。

二〇二一
本件与原件核对无异



丁兴茂团购房屋信息

房屋衡水市桃城区花香维也纳西区3号楼3单元2702室，车位310号，储藏室负一层150号，团购人：丁兴茂。

房屋价款：住宅3号楼3单元2702室 $135.23 \text{ 平} \times 3248 \text{ 元/平} = 439227 \text{ 元}$ ；负一层150号储藏室 $17.17 \text{ 平} \times 3300 \text{ 元/平} = 56661 \text{ 元}$ ；310号车位180000元，共计：675888元。

房屋欠款：675888元 - 已交款（300000元 + 67617元 - 180000元） = 128271元。✓

公共维修资金： $135.23 \text{ 平} \times 90 \text{ 元/平} = 12171 \text{ 元}$ 。✓

需补交物业费：花香维也纳西区于2017年4月1日起集中交付计费，至2022年4月1日需补交物业费住宅加储藏室：11120元。✓

共计：151562元。

以上房屋未办理商品房买卖合同签定未办理网签。

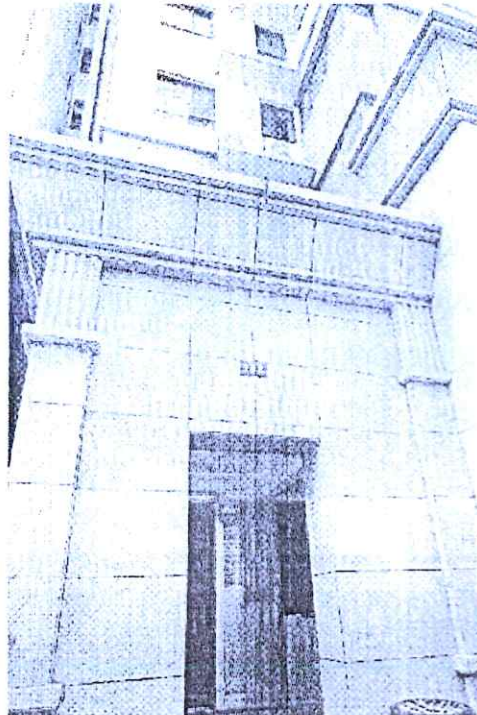
衡水金苑房地产开发有限责任公司

2022年5月11日

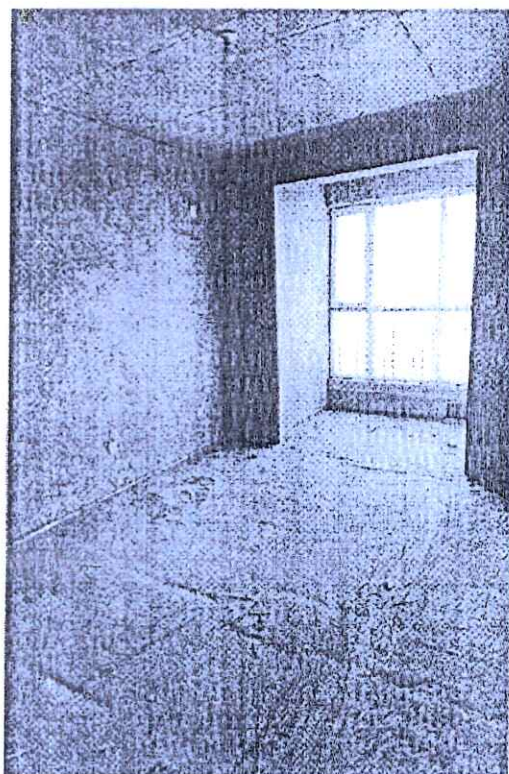
楼外观



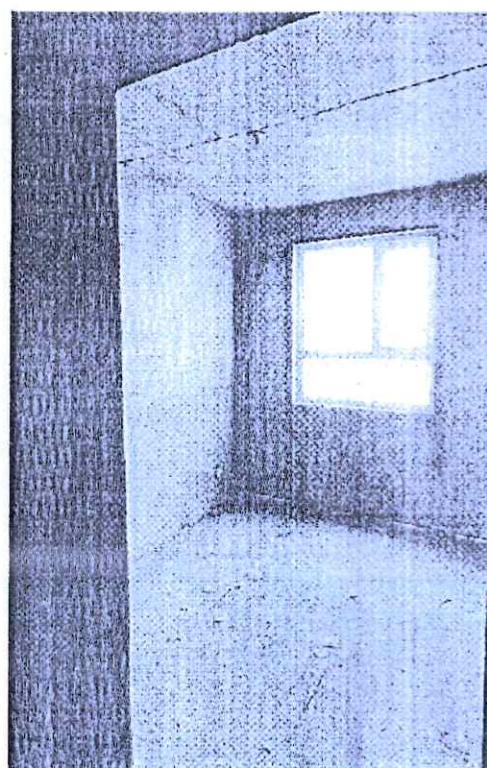
单元门



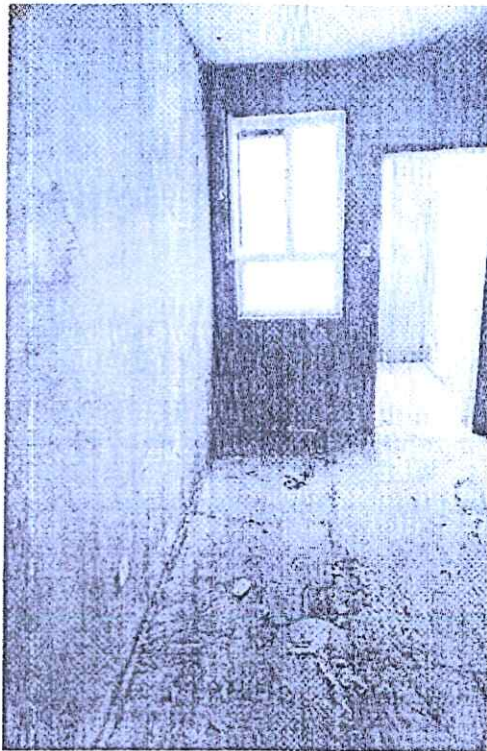
卧室 1



卧室 2



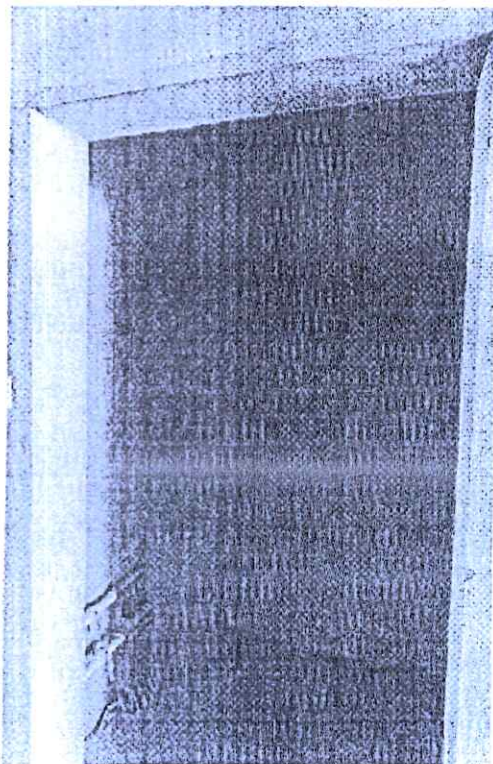
卧室 3



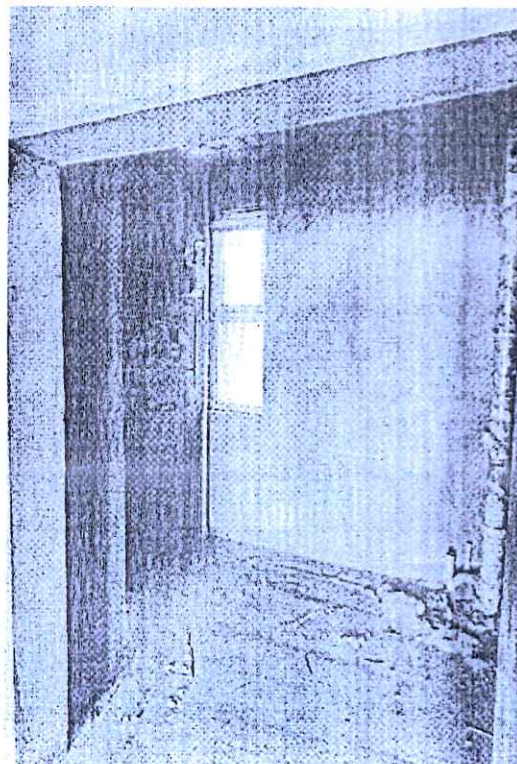
客厅



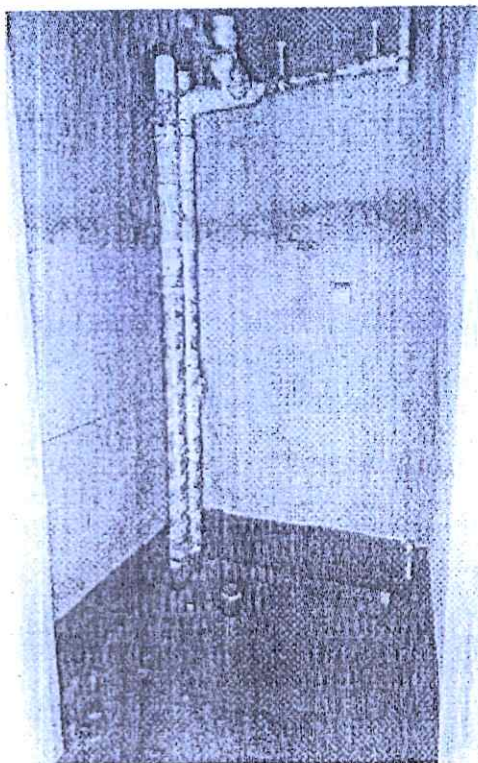
餐厅



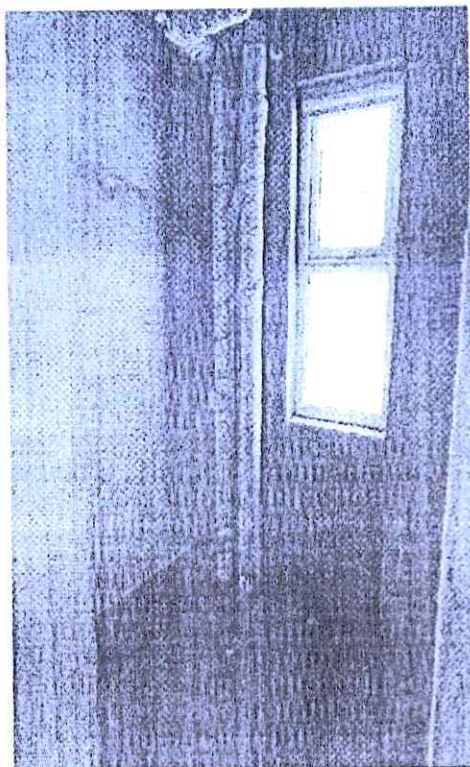
厨房



卫生间 1



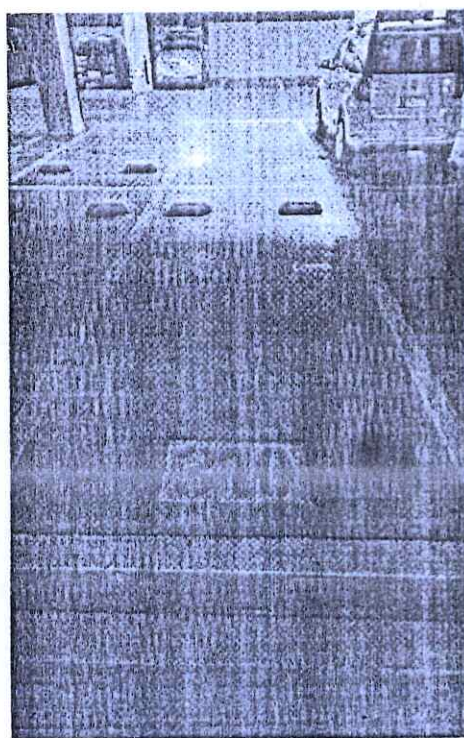
卫生间 2

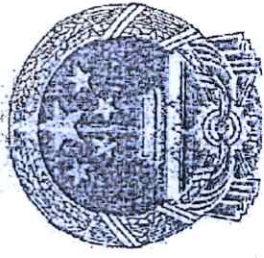


储藏间



车位





资产评估资格证书

经审查，衡水正财资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：冀财企【2013】138号

批准机关：

河北省财政厅

证书编号：13140003

发证时间：2013年11月16日

序列号：00010842

中华人民共和国财政部印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于红兵

性别：男

登记编号：13000536

单位名称：衡水正财资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过（2022-05-20）

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：2022-05-23

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：郑国建

性别：男

登记编号：13000534

单位名称：衡水正财资产评估有限
公司

初次执业登记日期：1998-04-01

年检信息：通过（2022-05-20）

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：2022-05-23

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>