

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

涑水县人民法院委估
王臣附带民事赔偿一案涉及的车库
资产评估报告

华鹏评报字（2022）第 08-13 号
（共一册，第 1 册）

保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1313020036202200145
合同编号:	(2022)冀0623委鉴043号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华鹏评报字(2022)第08-13号
报告名称:	涑水县人民法院委估王臣附带民事赔偿一案涉及的车库资产评估报告
评估结论:	175,000.00元
评估机构名称:	保定华鹏资产评估有限公司
签名人员:	刘立军 (资产评估师) 会员编号: 13000462 唐玉等 (资产评估师) 会员编号: 13000463
	
(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08月18日

目 录

声 明	2
摘 要	4
资产评估报告	6
一、委托人和委托人以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及定义	7
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	10
十、评估结论	10
十一、特殊事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
十四、评估机构及资产评估师盖章签字	12
附 件	13

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。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师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、司法委托书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。

三、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。

四、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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。

六、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。

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、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。



保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日

涑水县人民法院委估

王臣附带民事赔偿一案涉及的车库

资产评估报告摘要

华鹏评报字（2022）第 08-13 号

涑水县人民法院：

保定华鹏资产评估有限公司接受涑水县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，坚持客观、独立、公正、科学的原则，选用市场价值类型，采用市场法，对被执行人王臣名下车库进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序实施了实地勘察、市场调查。经过评定估算、汇总整理，对委估车库在 2022 年 8 月 2 日所表现的价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：受涑水县人民法院委托，对被执行人王臣名下的车库在评估基准日所表现的价值提供参考依据。

二、评估对象：单项资产评估。

三、评估范围：纳入本次资产评估范围的是涑水县人民法院委估王臣名下的位于涑水县德成路西侧 248 号顺天宸小区 2 号楼南面由东向西第 11 门车库（3.7 号）、3 号楼南面由东往西第 4 门车库。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 8 月 2 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：经过实施上述评估程序和评估方法后，委估车库在 2022 年 8 月 2 日所表现的价值为 175000 元。

大写：壹拾柒万伍仟元整（币种：人民币）。

八、评估结论使用有效期：本评估结果有效期为 1 年，即 2022 年 8

月 2 日至 2023 年 8 月 1 日，过期本评估结果自动失效。

九、特殊事项说明：

1、委托方未提供产权证明文件，评估人员不对车库实际面积提供保证。

2、本次估价结果未考虑评估费、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。

3、委托方或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起 5 日内提出重新评估、补充评估或委托河北省资产评估师协会复核裁定，复核裁定申请书副本需同时送达我公司。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日

涑水县人民法院委估

王臣附带民事赔偿一案涉及的车库

资产评估报告

华鹏评报字（2022）第 08-13 号

涑水县人民法院：

保定华鹏资产评估有限公司接受涑水县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，坚持客观、独立、公正、科学的原则，选用市场价值类型，采用市场法，对被执行人王臣名下车库进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序实施了实地勘察、市场调查。经过评定估算、汇总整理，对委估房产在 2022 年 8 月 2 日所表现的价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人和委托人以外的其他评估报告使用者

- 1、委托人：涑水县人民法院；
- 2、其他资产评估报告使用人：
 - (1) 本案所涉及的相关当事人；
 - (2) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

受涑水县人民法院委托，对被执行人王臣名下的车库在评估基准日所表现的价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

- 1、评估对象：单项资产。
- 2、评估范围：纳入本次资产评估范围的是涑水县人民法院委估王臣名下的位于涑水县德成路西侧 248 号顺天宸小区 2 号楼南面由东向西第 11 门车库（3.7 号）、3 号楼南面由东往西第 4 门车库。现状为现浇楼板，内墙抹砂浆，水泥地面，带电动卷帘门。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及定义

本次评估采用的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

考虑到有利于评估结论服务评估目的，确定以司法委托书出具日2022年8月2日为本次评估基准日。

本报告中的一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）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日十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号；
- 4、《中华人民共和国最高人民法院司法解释》（法释〔2018〕15号）。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则-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-资产评估报告》（中评协〔2018〕35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-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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-资产评估方法》的通知（中评协（2019）35号）；

9、《资产评估执业准则—房地产》（中评协（2017）39号）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；

13、《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31号）；

14、《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

涑水县人民法院出具的《涑水县人民法院鉴定委托书》（2022）冀 0623 委鉴 043 号。

（四）取价依据

本次评估中，评估人员选取的确定资产评估价值的技术标准及参考资料主要包括评估人员现场勘察、市场调查了解获取的资料；

七、评估方法

资产评估方法主要有市场法、成本法和收益法。

当同类资产交易市场发达，有可供比较案例时，则可采用市场法进行评估，因当地市场交易比较活跃，可供参考的交易案例比较丰富，故本次评估采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——估价对象价值；

P' ——参照物交易价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、装修、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

八、评估程序实施过程和情况

1、明确评估业务基本事项：受涑水县人民法院委托，对王臣名下的位于涑水县德成路西側 248 号顺天窠小区 2 号楼南面由东向西第 11 门车库（3.7 号）、3 号楼南面由东往西第 4 门车库市场价值进行评估。

2、资产评估委托合同：涑水县人民法院出具了《涑水县人民法院鉴定委托书》（2022）冀 0623 委鉴 043 号。

3、编制评估计划：根据该项目的具体情况，我们对其编制了具体的评估计划。

4、现场勘察：我公司评估人员对委估车库进行了现场勘察，了解了委估车库的位置、面积、装修、配套设施等情况，同时对周边已交易同类资产价值进行了了解。

5、收集评估资料：评估人员收集各种相关资料，在委托方有关人员配合下检查、核实并验证资料。

6、评定估算：通过现场勘查，评估人员确定了各资产价值影响因素，并在充分掌握了真实资料的前提下，采用市场法，运用合理的评估参数对委估房产进行价值评估。

7、编制和提交评估报告。各项评估数据进行处理，经项目负责人审核后，出具资产评估报告初稿，经三级复核实后出具评估报告书。

8、汇集工作底稿，建立项目档案。

九、评估假设

根据评估准则的规定,资产评估师在充分分析资产特点、技术性能、维护使用等情况,对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场(区域性的、全国性的或国际性的市场)之中,在该市场中,拟交易双方的市场地位彼此平等,彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间;交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的,以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下,交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而并非由个别交易价格决定。

3、假设委托方提供的资料均真实、准确、完整、有关重大事项披露充分。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估专业人员及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经过实施上述评估程序和评估方法后,委估房产在2022年8月2日所表现的价值为175000元。

大写:壹拾柒万伍仟元整(币种:人民币)。

详见评估明细表。

十一、特殊事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

我公司不对涉诉资产权属发表意见。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、本次估价结果未考虑评估费、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。

2、未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、本评估报告书不作为产权证明材料使用。

(三) 其他需要说明的情况

1、委托方未提供产权证明文件，评估人员不对车库实际面积提供保证。

2、委托方或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起5日内提出重新评估、补充评估或委托河北省资产评估师协会复核裁定，复核裁定申请书副本需同时送达我公司。

评估报告使用者应注意以上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

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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、报告使用者需在使用本报告时确认纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围是否一致。

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、未征得我公司同意，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。

7、本评估结果有效期为1年，即2022年8月2日至2023年8月1日，过期本评估结果自动失效。

十三、资产评估报告日


本次资产评估报告日为2022年8月18日，资产评估报告日是评估结论形成的日期。

十四、评估机构及资产评估师盖章签字

评估机构法定代表人：



中国资产评估师：

刘立军 

中国资产评估师：

唐玉奇 

保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日

附 件

1. 资产评估明细表

2. 涑水县人民法院出具的《涑水县人民法院鉴定委托书》（2022）

冀 0623 委鉴 043 号及相关材料

3. 委估资产照片复印件

4. 资产评估师承诺函

5. 保定华鹏资产评估有限公司资格证书复印件

6. 保定华鹏资产评估有限公司营业执照复印件

7. 资产评估师资格证书复印件

涑水县人民法院

鉴定委托书

(2022)冀0623委鉴043号

保定华鹏资产评估有限公司：

我院执行二庭移送的王臣与涑水县人民法院附带民事赔偿一案，需要对被执行人名下车库_____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： 涑水县人民法院审管办马雪忠

电话： 17731202987 传真： _____



涑水县人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2022)冀0623执558号	案由	附带民事赔偿	
受委托机构	保定华鹏资产评估有限公司			
原告	单位(个人)名称	王臣		
	联系人	王臣	电话	13718624948
	联系地址	涑水县涑水镇顺天宸小区2号楼3单元202室		
被告	单位名称	涑水县人民法院/刘严冬		
	联系人	涑水县人民法院 /刘严冬	电话	17731202924
	联系地址			
鉴定对象(含名称、数量及地址)	被执行人名下车库			
鉴定事项	被执行人名下车库			
鉴定要求				
鉴定目的				
鉴定标准				
在线移送鉴定相关的附件材料	鉴定申请书,相关证据材料(附清单),其他:			
线下移送鉴定相关的附件材料				
备注				
承办人	马雪忠	移送日期	2022年8月2日	

河北省涞水县人民法院 价格评估委托书

(2022)冀0623执558号

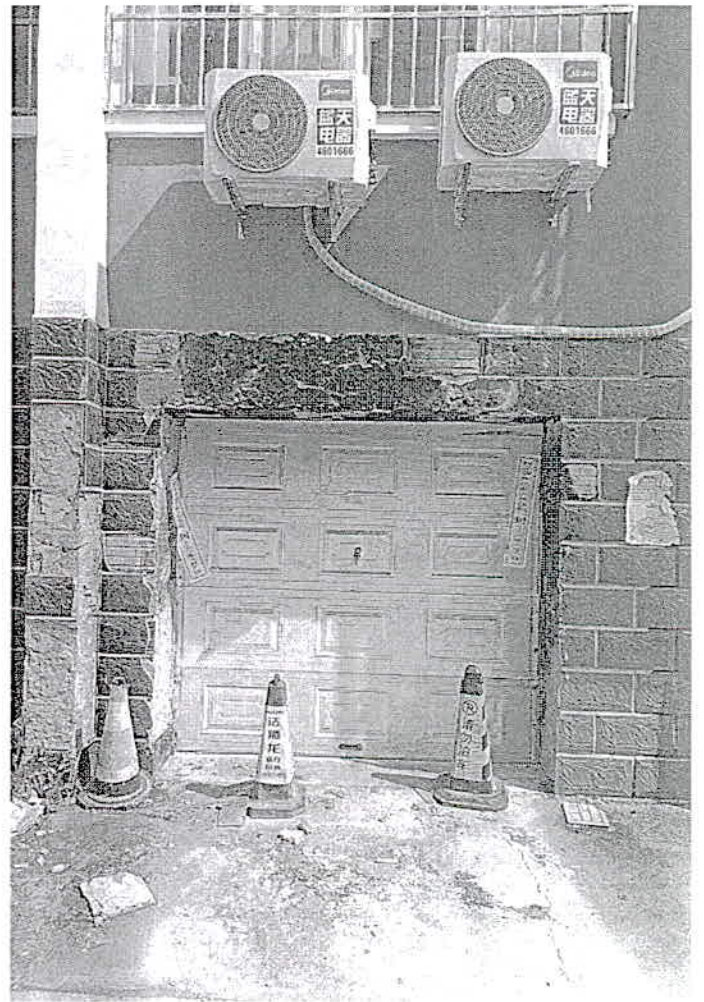
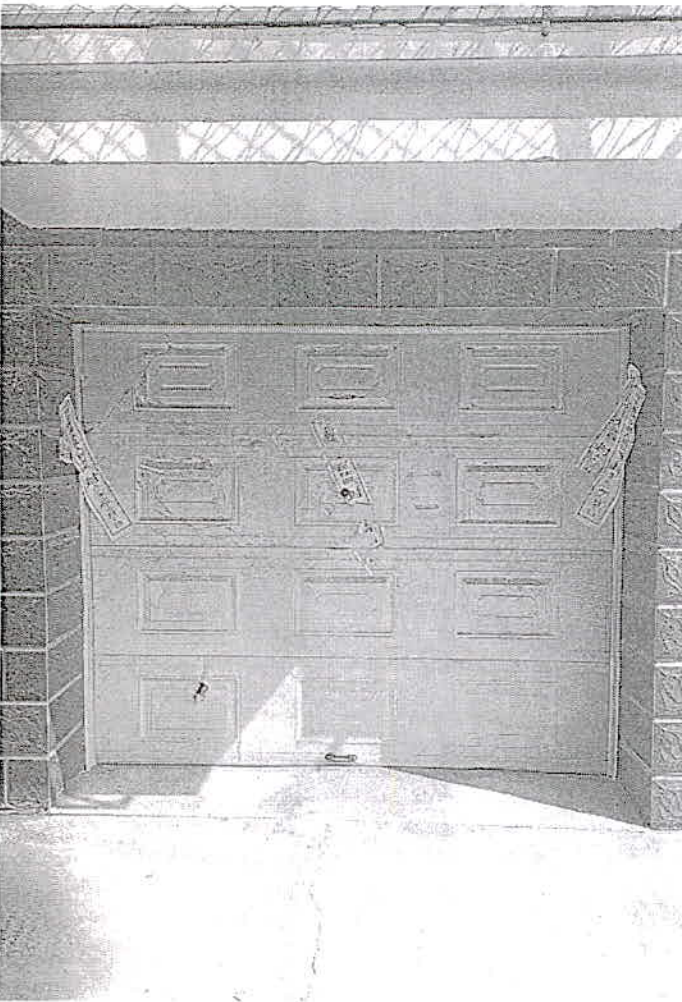
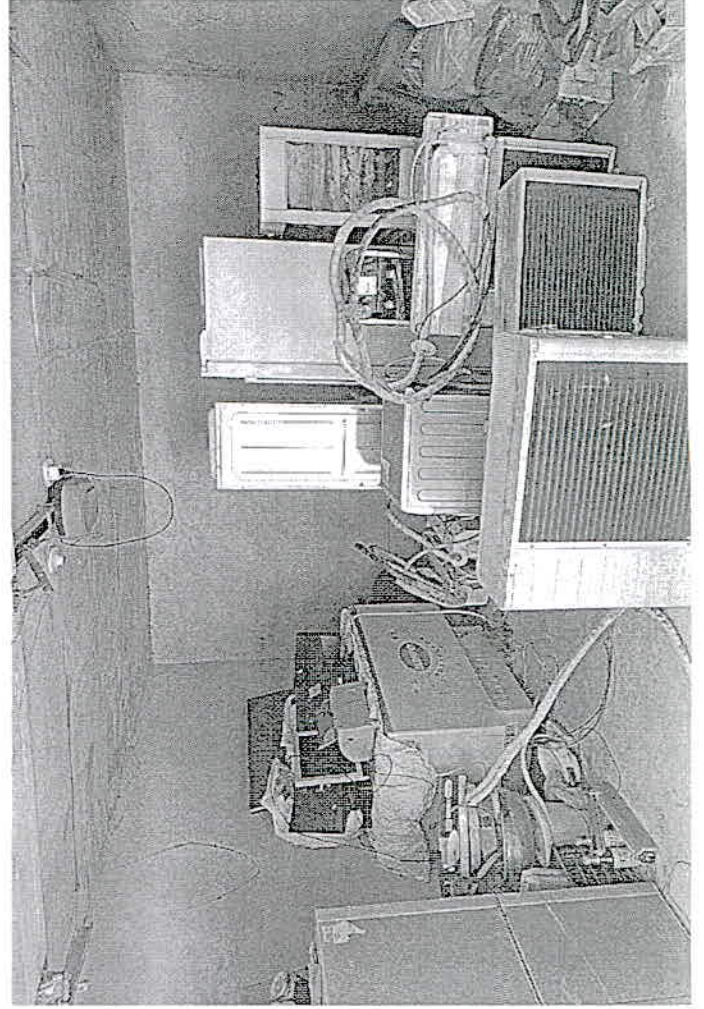
涞水县人民法院技术室：

责令王臣退赔一案，保定市中级人民法院作出的(2017)冀06刑初60号刑事判决书已经发生法律效力。被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务，经查，保定市中级人民法院在2020年7月7日查封被执行人王臣名下位于涞水县德成路西侧248号顺天宸小区2号楼南面由东向西第11门车库(3.7号)、3号楼南面由东往西第4门车库。现需对其价值予以评估，特此委托。

联系方式：

被执行人：王臣，男，1962年10月6日出生，原住涞水县涞水镇顺天宸小区2号楼3单元202室(现河北省保定监狱服刑，地址：河北省保定市七一东路77号)，身份证号码：13242919621006003X。





保定华鹏资产评估有限公司

资产评估师承诺函

涿水县人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位申报的资产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、对涉及评估的各类资产进行了合理的核实；
- 2、评估方法选用恰当，选用的参数数据、资料可靠；
- 3、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 4、资产评估价值公允、准确；
- 5、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国资产评估师：



中国资产评估师：



保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日



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

- 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



营 业 执 照

统一社会信用代码 911306057009991693

名 称 保定华鹏资产评估有限公司

类 型 有限责任公司

住 所 保定市朝阳北大街658号

法定代表人 史学良

注册 资 本 壹佰万元整

成 立 日 期 1993年01月21日

营 业 期 限

经 营 范 围 整体资产评估、单项资产评估、包括：房地产、机器设备、流动资产、无形资产评估。（法律、行政法规或者国务院决定规定须报经批准的项目，未获批准前不准经营）



登 记 机 关

2015





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘立军

性别：男

登记编号：13000462

单位名称：保定华鹏资产评估有限
公司

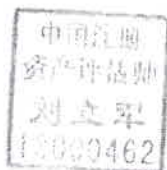
初次执业登记日期：1998-04-01

年检信息：通过（2021-05-06）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：刘立军

本人印鉴：



打印日期：2021-06-18



(扫描二维码，查询评估师信息)

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：唐玉等

性别：男

登记编号：13000463



单位名称：保定华鹏资产评估有限公司



初次执业登记日期：1998-04-01

年检信息：通过 (2021-05-06)

(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：

唐玉等

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>