

内黄县人民法院处理案件所涉及被执行人程聚林的
房产资产评估项目

河南方兴资产评估事务所有限公司
HENAN FANGXING ASSIT APPPAISAL FIRM CD.,LTD

评估报告



报告编号：
委托单位：
报告日期：

方兴评报字[2020]第 042 号

内黄县人民法院

2020 年 4 月 15 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4141090004202000045

资产评估报告名称： 内黄县人民法院处理案件所涉及被执行人程聚林的房产资产评估项目

资产评估报告文号： 方兴评报字【2020】第042号

资产评估机构名称： 河南方兴资产评估事务所有限公司

签字资产评估专业人员： 杜永忠(资产评估师)、鲍鸿彬(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

声 明

1、资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。我们与本次评估对象没有任何利害关系，也与相关当事方没有任何利害关系或偏见。

2、本评估报告中陈述的事项是我们根据在执业过程中掌握的事实，基于在评估过程中收集的资料进行描述，是客观、真实的。委托方提供材料的真实性、合法性、完整性和产权归属以及引起的其他事宜是委托方的法律责任。我们只是对评估程序、操作规范、采用评估方法的公允性负责。

3、本评估报告中的分析、意见和结论是我们基于公平原则下得出的，没有以预先设定的价值作为评估结论，但受报告中已载明的评估假设和限制条件的限制。委托方和相关部门在使用本评估报告时，应关注评估报告的特别事项说明和使用限制说明。

4、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露可能存在利用其他机构报告的情形。

5、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于评估报告所载明的评估目的和用途下，于评估结论使用有效期内使用。

6、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但无法对评估对象权属的真实性做任何形式的保证。

内黄县人民法院处理案件所涉及被执行人程聚林的房产
资产评估项目

资产评估报告书摘要

河南方兴资产评估事务所有限公司接受内黄县人民法院(以下简称委托方)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的评估方法及必要的评估程序,对委估资产实施了实地勘查、市场调查和评定估算,对委估资产在评估基准日所表现的价值提供了价值参考意见。

评估目的:为委托方处理案件所涉及被执行人程聚林的房产(位于内黄县二安乡大槐林村)提供市场价值和拍卖清算价值参考意见。

评估对象及范围:为委托方处理案件涉及资产位于内黄县二安乡大槐林村的房产。(详见房屋建筑物清查评估明细表)。

评估基准日:2020年4月7日

价值类型:市场价值和变现价值

评估方法:重置成本法

评估结论:委估资产在2020年4月7日表现的市场价值为173,903.20元,人民币大写:壹拾柒万叁仟玖佰零叁元贰角整;在2020年4月7日表现的变现价值为139,122.56元,人民币大写:壹拾叁万玖仟壹佰贰拾贰元伍角陆分。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未经本评估机构及签字资产评估师同意,评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

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,应当阅读评估报告正文。

内黄县人民法院处理案件所涉及被执行人程聚林的房产
资产评估项目

资产评估报告书

编号：方兴评报字[2020]第 042 号

河南方兴资产评估事务所有限公司接受内黄县人民法院(以下简称委托方)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的评估方法及必要的评估程序,对委估资产实施了实地勘查、市场调查和评定估算,对委估资产在评估基准日所表现的价值作出了价值参考意见。现将资产评估情况和评估结果报告如下:

一、委托方、申请执行人、被执行人、评估报告使用者

委托方:内黄县人民法院。

申请执行人:陈国存,男,1952年7月15日生,汉族,住内黄县二安乡大槐林村86号。

被执行人:程聚林,男,1968年5月20日生,汉族,住内黄县二安乡大槐林村403号。

评估报告使用者:委托方、申请执行人、被执行人及相关当事人。

二、评估目的

本次评估目的是为委托方处理案件所涉及被执行人程聚林的房产(位于内黄县二安乡大槐林村)提供市场价值和变现价值参考意见。

三、评估范围和对象简介

本次评估对象(范围)为内黄县人民法院处理案件涉及资产位于内黄县二安乡大槐林村的房产:

(一) 土地情况简介：位于内黄县二安乡大槐林村，农村宅基地，占地面积 225 平方米。

(二) 房屋情况简介：2011 年 2 月建造，混合结构，实际测量的建筑面积是 255.74 平方米，房屋未办理房屋所有权证书。

(三) 房屋装修情况简介：

1、北屋是地上二层住宅房，地板砖地面，乳胶漆内墙面，木包门窗套，铝合金窗（一层临街的窗户外安装不锈钢防盗网），房屋内吊顶装饰，外走廊铝合金封闭，欧式立柱装饰，西面外墙、北面外墙和南面外墙粉刷防水涂料，东面外墙水泥抹面，内楼梯是木头扶手，二楼室外安装不锈钢扶手。

2、西屋是平房，地板砖地面，铝合金窗（临街的窗户外安装不锈钢防盗网），乳胶漆内墙面，外墙粉刷防水涂料。

3、南屋是厕所和储藏间，铝合金窗，水泥抹面外墙。

(四) 院内情况简介：

院门是对开防盗铁门（朝西），院内地面是水泥地面。

委估资产水电气配套设施齐全。

纳入评估范围的资产与委托评估时确认的资产范围一致。

（详见房屋建筑物清查评估明细表）。

四、价值类型

考虑本次资产评估的特定目的，资产自身的功能利用方式和使用状态，以及评估时的市场条件等因素，本次评估中的价值类型采用市场价值。

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。

变现价值是指资产处于清算、迫售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日确定为2020年4月7日，评估中一切取价标准为评估基准日的有效价格标准。

六、评估假设

我们遵循独立、客观、公正、科学的工作原则，严格按照国家法律和法规进行评估操作，确保评估工作不受外界干扰和评估业务当事方的影响，科学合理地进行资产评估估算。

在评估工作中，评估人员是基于以下假设进行专业判断和评估操作的：

（一）交易假设：即假定所有待评资产已处在交易过程中，评估人员根据待评资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：即在充分发达与完善的公开竞争性市场条件下，买卖双方的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，其交易行为是自愿和理智的，委估资产的价值受市场机制的制约并由市场行情决定。

（三）持续使用假设：即处于使用状态的委估资产，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（四）环境假设：即假设委估资产所处社会环境及自然环境在可预见的未来不发生重大变化，国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行利率和税率不发生变化，原资产设定用途不变。

（五）变现假设：即资产在非正常市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。

七、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；

3、其他有关法律、法规和规章制度等。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》；
- 8、中评协关于印发《资产评估准则——资产评估委托合同》；
- 9、《建筑工程建筑面积计算规范》。

(三) 产权依据

- 1、委托方提供的内黄县国土资源局情况说明复印件。

(四) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估机构收集的有关询价资料和参数资料；

(五) 行为依据

- 1、委托方与我公司签订的《司法鉴定委托书》；

八、评估方法

(一) 评估方法简述

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法：是指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，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法：是通过测算被评估资产未来收益的现值，来计算资产的评估价值的各种评估方法总称。

成本法：先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法总称。

（二）选择评估方法的理由

针对本次委托方的评估目的，我们结合实际情况（农村宅基地房屋），经过反复分析，认为委估房产采用重置成本法计算得出市场价较为合理。

评估价值 = 重置成本法 X 成新率

（三）变现价值是指资产处于清算、迫售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值。快速变现率通常取 80%。

变现价值=评估的市场价值 X 快速变现率

九、评估过程

（一）明确评估业务基本事项：

经与委托方协商，明确了评估目的、评估范围、价值类型、评估基准日等基本事项。

（二）签订业务约定书：

委托方与我公司签订的《司法鉴定委托书》。

（三）编制评估计划：

本公司根据评估项目的具体情况，指派项目经理和项目组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和所长审核批准。

(四) 现场调查:

评估人员会同委托方有关人员到委估资产存放地对评估对象进行核实, 并对资产状况进行检查、记录。

(五) 收集评估资料:

根据评估工作的需要, 评估人员收集了与本次评估相关的各种资料与信息。

(六) 评定估算:

在对委估资产进行现场勘查的基础上, 评估人员运用所搜集到的各类资料, 根据特定的评估目的, 遵循公认的评估原则, 按照严谨的评估程序, 运用科学的评估方法, 在对影响评估对象价值的因素进行综合分析的基础上, 对评估对象在评估基准日的价值进行了测算和判定。

(七) 编制和提交评估报告:

项目经理召集项目组成员讨论分析评估结论, 并由项目经理撰写评估报告, 经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

十、评估结论

评估结论: 委估资产在 2020 年 4 月 7 日表现的市场价值为 173, 903. 20 元, 人民币大写: 壹拾柒万叁仟玖佰零叁元贰角整; 在 2020 年 4 月 7 日表现的变现价值为 139, 122. 56 元, 人民币大写: 壹拾叁万玖仟壹佰贰拾贰元伍角陆分。

十一、特别事项说明

(一) 本“评估结论”系指我们对委估资产在评估基准日的外部经济环境前提下为报告所列明目的提出的价值参考意见, 不应认为是对评估对象可实现价值的保证。

(二) 本次评估是依据委托方提供的有关资料进行, 委托方对提供资料及资产的真实性和合法性、完整性、有效性负责; 资产评估师执行评估业务的目的是对评估对象进行价值估算并发表参考意见, 对评估对象权属确认或发表意

见超出资产评估师的执业范围。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的前提下，根据公开市场原则确定的价值参考意见，没有考虑特殊交易方可能追加付出的价格等因素对评估值的影响，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他不可抗力对估值的影响。

（四）本评估结论是对委估资产在评估基准日的价值提供价值参考意见，我公司对评估基准日以后资产数量、质量和价值发生的重大变化不负任何责任。

（五）评估报告出具后，在评估结论有效期内，若发生重大期后事项，并对评估结论产生明显影响时，委托方不能直接使用评估结论，应及时委托评估机构重新确定评估值。

（六）本次评估按照现场测量的面积计算，若与测绘部门的建筑面积数量不一致，以测绘部门的建筑面积数量为准。

（七）本次评估的价值包含房屋的装修价值。

十二、评估报告法律效力及使用限制说明

（一）本评估报告仅供本次评估目的使用，并根据有关法律规定发生法律效力。

（二）本评估报告使用有效期按现行有关规定，自评估基准日起计算有效期为一年。

（三）评估报告的使用权归委托方所有，因委托方使用不当造成的后果与本公司和资产评估师无关。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供和公开。

（四）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方另有约定的除外。

(五) 本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现的误差，委托方及其他报告使用者发现后请通知本单位更正，否则该误差部分及受影响部分无效。

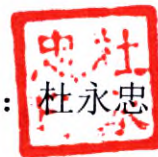
十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日为二零二零年四月十五日。

河南方兴资产评估事务所
有限公司
河南 安阳



法定代表人：



资产评估师：



二零二零年四月十五日



营业执照

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、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
914105036881981068

(副本)(1-1)

名称 河南方兴资产评估事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年05月12日

法定代表人 杜永忠

经营范围 从事各类单项资产评估、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。(国家法律、法规规定应经审批方可经营的项目除外)。(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)

营业期限 2009年05月12日至2039年05月11日

住所 安阳市北关区安漳大道东段热电厂院内临街楼301-305号



登记机关

2019年05月08日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南方兴资产评估事务所有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南方兴资产评估事务所有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：杜永忠

住 所：安阳市北关区安漳大道东段热电厂院内临街楼 301-305 号

统一社会信用代码：914105036881981068 评估机构代码：41090004

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号 首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财办企〔2009〕46号 连续从业原批准日期：2009年5月7日

证明有效期：自2019年4月30日至2021年4月30日

查询网址：<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：杜永忠

性别：男

登记编号：41000434

单位名称：河南方兴资产评估事务
有限公司

初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过 (2019-06-06)

(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：

本人印鉴：



打印日期：2019-06-07



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：鲍鸿彬

性别：男

登记编号：41110109

单位名称：河南方兴资产评估事务
所有限公司

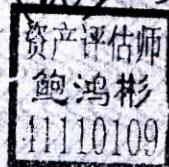
初次执业登记日期：2011-12-19

年检信息：通过 (2019-06-06)

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：2019-06-07

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>