

## 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: 4141070011201900096

资产评估报告名称: 林州市人民法院委托对林州市坝顶草原度假服务有限公司名下林州市河顺镇井上村第10号、11号、12号房产价值评估鉴定项目

资产评估报告文号: 新兴评鉴字[2019]第1210号

资产评估机构名称: 安阳新兴资产评估事务所有限责任公司

签字资产评估专业人员: 赵麦丰(资产评估师)、申广平(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. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：安阳市东风路北段（邮政编码：455000）

联系电话：0372—3690117

林州市人民法院  
委托对林州市坝顶草原度假服务有限公司  
名下林州市河顺镇井上村第 10 号、11 号、12 号房产  
价值评估鉴定项目  
司法鉴定意见书

新兴评鉴字[2019]第 1210 号

一、基本情况

委托人：林州市人民法院

委托鉴定事项：因朱铁松诉林州市坝顶草原度假服务有限公司建设工程合同纠纷一案，需对林州市河顺镇井上村第 10 号、11 号、12 号房产进行评估鉴定。

受理日期：2019 年 12 月 10 日

鉴定材料：

- 1、林州市人民法院司法鉴定委托书；
- 2、林州市人民法院民事判决书复印件；
- 3、林州市人民法院执行裁定书复印件；
- 4、评估拍卖申请书复印件；

鉴定日期：2019 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 25 日

鉴定地点：河顺镇井上村

二、检案摘要

朱铁松诉林州市坝顶草原度假服务有限公司建设合同纠纷

一案，林州市人民法院（2019）豫 0581 执 2218 号执行裁定书裁定，查封被申请人林州市坝顶草原度假服务有限公司所有的位于林州市河顺镇井上村第 10 号、11 号、12 号房产，查封期限为三年。现申请人申请对该涉案房产进行资产评估鉴定。

### 三、检验过程

1. 2019 年 12 月 10 日，林州市人民法院给我所送达了鉴定委托书。

2. 2019 年 12 月 20 日，在林州市人民法院组织下，我公司评估鉴定人员及相关当事人对位于林州市河顺镇井上村第 10 号、11 号、12 号房产进行了详细的现场勘验。

3. 市场调查，收集有关司法鉴定的准备资料。

4. 依据获取的相关资料，对被鉴定房产的价值进行计算，并进行司法鉴定分析，撰写司法鉴定意见书，复核后，提交司法鉴定意见书。

### 四、分析说明

#### 1、被鉴定房产概况

委估房产坐落于林州市河顺镇井上村，建筑物为南北朝向的钢结构木屋，建成于 2017 年，建筑面积 350.6 平方米。

#### 2、被执行方基本情况

被执行人：林州市坝顶草原度假服务有限公司，住所地为林州市河顺镇平安街 8 号。

#### 3、评估鉴定目的

根据林州市人民法院司法鉴定委托等文书，对林州市坝顶草原度假服务有限公司名下的林州市河顺镇井上村第10号、11号、12号房产进行评估鉴定，为确定资产拍卖底价提供价值参考。

#### 4、价值类型

本次评估鉴定采用的价值类型为市场价值。

#### 5、鉴定基准日

本次鉴定基准日确定为2019年12月20日，评估价值的取价标准均为鉴定基准日的有效价值标准。

#### 6、鉴定方法

鉴定人员通过实地勘验，认真分析调查收集的资料，根据鉴定对象的实际情况，本次鉴定采用成本法进行鉴定。

#### 7、鉴定结果的法律依据和鉴定结果发生效力的法律依据：

- (1) 本次鉴定主要依据国家有关法律、法规、行政规章以及鉴定对象所在省市的有关法律规定；
- (2) 委托方提供的有关资料；
- (3) 鉴定人员实地勘察所获取的资料等；
- (4) 鉴定报告和鉴定结果依据上述法律、法规的有关规定发生法律效力。

#### 8、需要特殊说明的事项

- (1) 如果超越本报告特定及限制条件使用本报告和鉴定结果的，鉴定方不承担任何法律和经济责任；

(2) 本鉴定结果自报告出具日起 1 年内有效，对基准日以后的价值发生的重大变化不负任何责任。

(3) 本次鉴定的房产价值不包括土地使用权价值。

(4) 本鉴定结论只为拍卖变现提供参考意见，不等同于鉴定对象可实现价格，鉴定结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

### 五、鉴定意见

根据以上评估鉴定工作，得出评估鉴定结论如下：

在鉴定基准日 2019 年 12 月 20 日，林州市人民法院委托评估鉴定的林州市坝顶草原度假服务有限公司名下位于林州市河顺镇井上村的第 10 号、11 号、12 号房产的评估鉴定值分别为：

单位：人民币元

序号	资产名称	建筑面积 M <sup>2</sup>	评估鉴定值	备注
1	10 号房产	117.00	165, 742.00	
2	11 号房产	116.70	165, 317.00	
3	12 号房产	116.90	165, 601.00	
合计			496, 660.00	

由于本次评估目的是为资产拍卖提供价值参考，考虑到该房产急于变现及目前当地房地产市场交易情况、供求关系等因素，综合确定变现折扣率为 20%，变现价值分别为：

单位：人民币元

序号	资产名称	建筑面积 M <sup>2</sup>	评估鉴定值	变现折扣率	变现价值
1	10号房产	117.00	165,742.00	20%	132,594.00
2	11号房产	116.70	165,317.00	20%	132,254.00
3	12号房产	116.90	165,601.00	20%	132,481.00
合计			496,660.00		397,329.00

本鉴定为初始鉴定，鉴定结论仅供委托方参考使用。原、被告双方对此鉴定结论如有异议，可另请鉴定机构重新进行鉴定。

本鉴定如有新的证据材料与此次证据不符，经有关部门认可后本鉴定结论允许调整。

#### 六、落款

鉴定人签名或者盖章



鉴定人执业证号：41000482

鉴定人签名或者盖章



鉴定人执业证号：41110007

安阳新兴资产评估事务所有限责任公司

二〇一九年十一月二十五日



