

内黄县人民法院办理案件所涉及被执行人
孙晓港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：为委托方办理案件所涉及被执行人孙晓港的房产资产（位于内黄县翡翠城小区 13 幢 2 单元 7 层 701 号）提供市场价值和变现价值参考意见。

评估对象及范围：为委托方办理案件所涉及的资产位于内黄县翡翠城小区 13 幢 2 单元 7 层 701 号房产。（详见房产资产清查评估明细表）。

评估基准日：2021 年 3 月 2 日

价值类型：市场价值和变现价值

评估方法：市场法

评估结论：

1、委估资产在 2021 年 3 月 2 日表现的市场价值为 656,180.20 元，人民币大写：陆拾伍万陆仟壹佰捌拾元贰角整。

2、委估资产在 2021 年 3 月 2 日表现的变现价值为 524,944.16 元，人民币大写：伍拾贰万肆仟玖佰肆拾肆元壹角陆分。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

内黄县人民法院办理案件所涉及被执行人
孙晓港的房产资产评估项目
资产评估报告书

编号：方兴评报字[2021]第 030 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：许庆祥，男，汉族，1956年2月14日出生，住内黄县楚旺镇毛韩村59号，身份证号码：410527198108160015。

被执行人：孙晓港，男，汉族，1997年5月10日出生，住内黄县楚旺镇毛韩村，身份证号码：410527199705105414。

被执行人：张慧鹏，男，汉族，1996年2月10日出生，住内黄县楚旺镇堤上村，身份证号码：410527199602105438。

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办理案件所涉及被执行人孙晓港的房产资产（位于内黄县翡翠城小区13幢2单元7层701号）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）为内黄县人民法院办理案件涉及资产位于内黄县翡

翠城小区 13 幢 2 单元 7 层 701 号房产：

（一）房产基本情况简介：委估资产位于内黄县翡翠城小区 13 幢 2 单元 7 层 701 号房产，北临黄河路，南邻金地明珠，西临黄池北路，东临枣乡大道，2016 年 5 月 31 日建造，3 室 2 厅 2 卫，南北通透，商品房买卖合同编号：GF-2000-0171，房屋所有权人是孙晓港，商品房买卖合同记载建筑面积是 132.83 平方米，其中：套内建筑面积是 111.01 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 21.82 平方米，楼房总层地上是 11 层，地下 1 层，委估资产位于地上第 7 层，房屋结构是框剪，层高 3 米，用途是住宅；在评估基准日，该房屋处于闲置状态，水、电、天然气、暖气配套齐全。

地下室一间，位于地下内黄县翡翠城小区 13 幢 2 单元 9 号，面积 19.45 平方米（实际测量的使用面积是 11.27 平方米），毛墙毛地。

（二）室内装修情况简介：毛墙毛地。



纳入评估范围的资产与委托评估时确认的资产范围一致（详见房产资产清

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 2021 年 3 月 2 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定估算。

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、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》；

(三) 产权依据

- 1、委托方提供的商品房买卖合同复印件。

(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

我们对委托评估范围内的资产进行了必要的核查与勘查，查阅了委托方提供的相关文件资料，根据评估目的和委估资产的实际状况，本次评估采用市场法。

(一) 市场法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方法。

(二) 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

1、委估资产在 2021 年 3 月 2 日表现的市场价值为 656,180.20 元，人民币大写：陆拾伍万陆仟壹佰捌拾元贰角整。

2、委估资产在 2021 年 3 月 2 日表现的变现价值为 524,944.16 元，人民币大写：伍拾贰万肆仟玖佰肆拾肆元壹角陆分。

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) 本次评估按房屋买卖合同记载的建筑面积计算，若与测绘部门的建筑面积不一致，以测绘部门的为准。

(七) 本次评估的价值包含地下室的价值。

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。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日为二零二一年三月十日。



法定代表人：



资产评估师：



二零二一年三月十日

房产资产清查评估明细表

共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年3月2日

序号	房屋买卖合同编号	建筑物名称	结构	房屋买卖合同记载的建筑面积m ²	评估价值		快速变现率%	变现价值	备注
					市场均价	净值			
1	GF-2000-0171	住宅房屋	框剪	132.83	4,940.00	656,180.20	80	524,944.16	包含地下室的价值
合计						656,180.20		524,944.16	

评估人员：杜永忠 鲍鸿彬