

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

河南省平顶山市中级人民法院执行刑一庭与蔡清江没收财产一案涉及的  
卫东区任寨四套房产、叶县一套房产、红四渡酒230箱、一饮相思酒、  
华山半岛树苗、铲车2台、车辆16台的市场价值

## 资产评估报告

中启宏信评报字[2021]第 120106 号

(共1册, 第1册)

中启宏信房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十日

# 资产评估报告目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估过程.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告提出日期.....	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	22
评估报告附件.....	23

## 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。

三、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专业人员不承担责任。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

六、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。

七、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

九、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。

河南省平顶山市中级人民法院执行刑一庭与蔡清江没收财产一案涉及的  
卫东区任寨四套房产、叶县一套房产、红四渡酒230箱、一饮相思酒、  
华山半岛树苗、铲车2台、车辆16台的市场价值

## 资产评估报告摘要

中启宏信评报字[2021]第120106号

### 重要提示

以下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。

### 河南省平顶山市中级人民法院：

中启宏信房地产资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对贵院执行刑一庭与蔡清江没收财产一案涉及的卫东区任寨四套房产、叶县一套房产、红四渡酒230箱、一饮相思酒、华山半岛树苗、铲车2台、车辆16台于评估基准日2021年9月16日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

#### 一、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

#### 二、评估对象及评估范围

评估对象：本次评估对象为《河南省平顶山市中级人民法院委托书》（2021）豫04执131号案件涉及的资产价值。

评估范围：卫东区任寨四套房产、叶县一套房产、红四渡酒230箱、一饮相思酒、华山半岛树苗、铲车2台、车辆16台。

#### 1. 卫东区任寨四套房产、叶县一套房产：

序号	房屋坐落	结构	用途	房屋总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
----	------	----	----	-------	-----------------------	----

1	叶县楼马村自建房	混合	住宅	2	197	新农村改造房产 合院
2	卫东区任寨独栋别墅（东）	混合	住宅	2	357.4	建于可耕地上 不含院
3	卫东区任寨独栋别墅（西）	混合	住宅	2	357.4	
4	卫东区任寨联排别墅	混合	住宅	2	978.4	
5	卫东区任寨独栋别墅（路南）	混合	住宅	3	724.85	
-	合计	-	-	-	2615.05	-

备注：卫东区任寨四套房产建筑面积为现场实际测量。

### 2. 红四渡酒 230 箱、一饮相思酒：

序号	苗木种类	度数	香型	数量（箱）	位置
1	红四渡酒	53%	酱香型	230	厂区办公楼内
2	一饮相思酒	52%	浓香型	10	
-	合计	-	-	240	-

### 3. 华山半岛树苗：

序号	苗木种类	地径/胸径（cm）	数量（棵）	位置	备注
1	香樟树	10-11	156	建筑物南侧三角形地	株距 2m
2	香樟树	8-9	187	建筑物东侧、北侧	株距 1.7m
3	桂花树（定杆）	6-7	496	建筑物东侧、北侧、鹅棚南侧	-
4	桂花树苗	2	117	建筑物东侧、北侧	-
5	松树	30-32	6	鹅棚南侧	-
6	松树	26	1	水泥地坪西侧	-
7	广玉兰	10	1	鹅棚南侧	-
8	枇杷树	13	1	北门南侧	-
9	辛夷	13-15	12	水泥地坪北侧	现场查看 树种
10	辛夷	16	5	南北水泥路旁	
11	辛夷	26	1	南北水泥路旁	
-	合计：	-	983	-	-

备注：树木数量为现场清点。

### 4. 铲车 2 台、车辆 16 台：

序号	项目名称	车牌号	数量	品牌型号	证明文件	制造/出厂日期	钥匙	车辆状况
1	铲车两台	无	1	建德 KT852-I I	无	2011 年	无	车辆出厂编号 11KT852IIW20610, 柴油机 出厂编号12118018323 (缸 体612600012909)。铲斗容 量2.7m <sup>3</sup> , 额定负荷5.0T, 操作重量16.2T, 线路老化。
2		厂车豫 D00975	1	厦工 ZL50-II	无		无	无车辆铭牌, 柴油机型号 D6114ZG3Ab 订货号 A1653112016 机号 D0301782。整车锈蚀严重, 轮胎缺失。
3	昌河面包 DMY736 (报废)	豫DMY736	1	五菱 LZW6376 NF	机动 车行 驶证	2012 年7月	无	线路老化。品牌与委托方提 供资料不一致。
4	化工运输车 D80032	豫D80032	1	程力威 牌 CLW5311 GHY3	机动 车行 驶证		1 把	车辆铭牌不清晰, 总质量 31000kg, 核定载质量 15600kg, 强制报废期止 2027年07月13日, 罐体 12.88m <sup>3</sup> , 罐体锈蚀严重, 运输介质为盐酸。车门未能 打开。
5	中型客车 D56993	豫D56993	1	宇通 ZK6809H A	无	2009 年4月	1 把	车门已损坏, 线路老化, 部 分发动机部件已生锈。
6	金杯DE2513	豫DE2513	1	金杯牌 SY6483N 2	无	2007 年1月	无	车体锈蚀严重, 线路老化。
7	一汽大众 D1F987	豫D1F987	1	一汽大 众	无	2014 年6月 27日	1 把	外观及内饰状况一般
8	上海大众 DUC726	豫DUC726	1	大众汽 车牌 SWW6451 TED	机动 车行 驶证	2013 年11 月	1 把	外观及内饰状况一般
9	斯巴鲁DNM206	豫DNM206	1	斯巴鲁	无		无	车门未打开, 内饰较差。
10	现代DMU939	豫DMU939	1	北京现 代 BH7183A Y	无	2010 年9月	无	方向盘下方盖板已损坏, 线 路老化。
11	上海大众 DJY033	豫DJY033	1	上海大 众桑塔 纳 SANTANA VISTA	无	2011 年2月	1 把	外观及内饰状况一般, 线路 老化。
12	广汽本田 DG0016	豫DG0016	1	雅阁	无	2007 年10 月	1 把	外观及内饰状况一般, 线路 老化。
13	东风小型客车 DK0836	豫DK0836	1	东风牌	无	2009 年7月 17日	无	车体有锈蚀, 内饰状况较 差, 线路老化。

14	东风日产 DQU726	豫DQU726	1	东风日 产牌 DFL6430 MBC1	无	2013 年5月	1 把	外观及内饰状况一般, 线路 老化。
15	别克DA5519	豫DA5519	1	别克牌 SGM6515 GL8	机动 车行 驶证		无	车门未打开, 未见车辆铭 牌。前保险杠有破损, 内饰 较差。前挡风玻璃处车辆识 别代号模糊不清, 无法辨 认, 未与机动车行驶证核 对。
16	三轮拖拉机一 台(报废)	无	1	五征 7YP-115 ODA5	无	2011 年7月	无	总质量1440kg, 车辆铭牌不 清, 车厢锈蚀严重, 已报废。
17	长丰猎豹 D88211	豫D88211	1	猎豹牌 CFA6470 G	无	2003 年4月 16日	1 把	线路老化, 已改装气瓶。
18	北京吉普 D55817(报废)	豫D55817	1	北京吉 普	无		无	车体锈蚀严重, 已报废。引 擎盖打不开, 发动机信息未 能查看, 未见车辆铭牌。
备注	以上车辆因停放时间较长, 且部分车辆无钥匙, 均未能点火启动, 公里数未能显示。							

## 2. 评估范围:

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致, 于评估基准日处于查封状态。

三、价值类型: 本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日: 评估基准日为 2021 年 9 月 16 日。

五、评估方法: 市场法、成本法。

六、评估结论: 于评估基准日, 评估对象在满足评估假设前提下的市场价值为 3,781,715.00 元(大写人民币: 叁佰柒拾捌万壹仟柒佰壹拾伍元整)。

七、评估结论使用有效期: 本评估结论有效使用期限自评估基准日起一年, 即自 2021 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 15 日内使用有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项: 在使用本评估结论时, 提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响, 并在使用本报告时给予充分考虑。

本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务。未征得本机构同意, 评估报告内容不得被摘抄、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。

我们特别强调：本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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。

河南省平顶山市中级人民法院执行刑一庭与蔡清江没收财产一案涉及的  
卫东区任寨四套房产、叶县一套房产、红四渡酒230箱、一饮相思酒、

华山半岛树苗、铲车2台、车辆16台的市场价值

## 资产评估报告正文

中启宏信评报字[2021]第120106号

河南省平顶山市中级人民法院：

中启宏信房地产资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对贵院执行刑一庭与蔡清江没收财产一案涉及的卫东区任寨四套房产、叶县一套房产、红四渡酒230箱、一饮相思酒、华山半岛树苗、铲车2台、车辆16台于评估基准日2021年9月16日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人

名称：河南省平顶山市中级人民法院

#### （二）被执行人

被执行人：蔡清江

身份证号：410411197503272059

#### （二）评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

### 二、评估目的

#### （一）评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

#### （二）评估目的所对应经济行为的批准情况

《河南省平顶山市中级人民法院委托书》（2021）豫04执131号。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

本次评估对象为《河南省平顶山市中级人民法院委托书》（2021）豫04执131号案件涉及的资产价值。

#### （二）评估范围

卫东区任寨四套房产、叶县一套房产、红四渡酒 230 箱、一饮相思酒、华山半岛树苗、铲车 2 台、车辆 16 台。

《评估明细表》详见：资产评估报告摘要。

纳入评估范围的主要资产的现状如下：

##### 1. 卫东区任寨四套房产、叶县一套房产：

卫东区任寨四套房产位于卫东区任寨村东侧，均建于可耕地上，建成年代为 2013 年。

1) 卫东区任寨独栋别墅（东）、（西）位于村内道路北侧，与道路之间有较大场地。平面布局对称，完工程度相似。共 2 层，1 层净高约 3.75 米、2 层净高约 3.5 米；南北朝向，混合结构，坡屋面，内、外墙抹灰完毕，落水管安装完毕，室内用电安装完毕。

2) 卫东区任寨联排别墅位于独栋别墅（东）、（西）北侧，通过独栋别墅（东）、（西）中间的道路到达，南侧有较大场地。联排别墅实际为 2 套，平面布局对称，共 2 层，1 层净高约 3.8 米、2 层净高约 3.4 米；南北朝向，混合结构，坡屋面，内、外墙抹灰完毕，室内用电安装完毕。

3) 卫东区任寨独栋别墅（路南）位于村内道路南侧，与道路之间有较大场地，南侧亦有部分场地。共 3 层；南北朝向，混合结构，坡屋面，内、外墙抹灰完毕。

根据委托人及平顶山市鑫融投资担保公司河南永盛公司工作组提供的资料，该四套房产位于可耕地上，根据国家相关法律规定，经沟通，

本次仅评估其地上建筑物，不考虑其占用的土地。

叶县一套房产位于叶县龚店镇楼马村，为新农村改造房产，建成年代为 2011 年。

评估对象临村内道路，为二层楼房带独家院，混合结构，坡屋面、蓝色屋面瓦，外面刷外墙漆，塑钢窗、钢制入户门。受客观条件限制，未能进入评估对象内部查勘，透过窗户查看，评估对象内部为毛坯。

### 2. 红四渡酒 230 箱、一饮相思酒

评估对象红四渡酒 230 箱、一饮相思酒存放于永利集团办公楼内。

红四渡酒：共计 230 箱，每箱 6 瓶，酱香型，53 度，500ml。外包装箱基本完好。

一饮相思酒：共计 10 箱，每箱 6 瓶，浓香型，52 度，500ml。外包装箱基本完好。

### 3. 华山半岛树苗：

序号	苗木种类	地径/胸径 (cm)	数量 (棵)	位置	备注
1	香樟树	10-11	156	建筑物南侧三角形地	日常管理不到位，树形一般
2	香樟树	8-9	187	建筑物东侧、北侧	日常管理不到位，树形较差
3	桂花树 (定杆)	6-7	496	建筑物东侧、北侧、鹅棚南侧	套种，定杆后无冠，独杆
4	桂花树苗	2	117	建筑物东侧、北侧	套种，无管
5	松树	30-32	6	鹅棚南侧	-
6	松树	26	1	水泥地坪西侧	-
7	广玉兰	10	1	鹅棚南侧	-
8	枇杷树	13	1	北门南侧	-
9	辛夷	13-15	12	水泥地坪北侧	现场查看树种，如与实际不符，需相应调整。
10	辛夷	16	5	南北水泥路旁	
11	辛夷	26	1	南北水泥路旁	
-	<b>合计：</b>	-	<b>983</b>	-	-

## 4. 铲车 2 台、车辆 16 台:

序号	项目名称	车牌号	数量	品牌型号	证明文件	制造/出厂日期	钥匙	车辆状况
1	铲车两台	无	1	建德 KT852-I I	无	2011 年	无	车辆出厂编号 11KT852IIW20610, 柴油机 出厂编号 12118018323 (缸 体 612600012909)。铲斗容 量 2.7m <sup>3</sup> , 额定负荷 5.0T, 操作重量 16.2T, 线路老化。
2		厂车豫 D00975	1	厦工 ZL50-II	无		无	无车辆铭牌, 柴油机型号 D6114ZG3Ab 订货号 A1653112016 机号 D0301782。整车锈蚀严重, 轮胎缺失。
3	昌河面包 DMY736 (报废)	豫DMY736	1	五菱 LZW6376 NF	机动 车行 驶证	2012 年7月	无	线路老化。品牌与委托方提 供资料不一致。
4	化工运输车 D80032	豫D80032	1	程力威 牌 CLW5311 GHY3	机动 车行 驶证		1 把	车辆铭牌不清晰, 总质量 31000kg, 核定载质量 15600kg, 强拆报废期止 2027年07月13日, 罐体 12.88m <sup>3</sup> , 罐体锈蚀严重, 运输介质为盐酸。车门不能 打开。
5	中型客车 D56993	豫D56993	1	宇通 ZK6809H A	无	2009 年4月	1 把	车门已损坏, 线路老化, 部 分发动机部件已生锈。
6	金杯DE2513	豫DE2513	1	金杯牌 SY6483N 2	无	2007 年1月	无	车体锈蚀严重, 线路老化。
7	一汽大众 D1F987	豫D1F987	1	一汽大 众	无	2014 年6月 27日	1 把	外观及内饰状况一般
8	上海大众 DUC726	豫DUC726	1	大众汽 车牌 SW6451 TED	机动 车行 驶证	2013 年11 月	1 把	外观及内饰状况一般
9	斯巴鲁DNM206	豫DNM206	1	斯巴鲁	无		无	车门未打开, 内饰较差。
10	现代DMU939	豫DMU939	1	北京现 代 BH7183A Y	无	2010 年9月	无	方向盘下方盖板已损坏, 线 路老化。
11	上海大众 DJY033	豫DJY033	1	上海大 众桑塔 纳 SANTANA VISTA	无	2011 年2月	1 把	外观及内饰状况一般, 线路 老化。
12	广汽本田 DG0016	豫DG0016	1	雅阁	无	2007 年10 月	1 把	外观及内饰状况一般, 线路 老化。
13	东风小型客车 DK0836	豫DK0836	1	东风牌	无	2009 年7月	无	车体有锈蚀, 内饰状况较 差, 线路老化。

						17日		
14	东风日产 DQU726	豫DQU726	1	东风日 产牌 DFL6430 MBC1	无	2013 年5月	1 把	外观及内饰状况一般, 线路 老化。
15	别克DA5519	豫DA5519	1	别克牌 SGM6515 GL8	机动 车行 驶证		无	车门未打开, 未见车辆铭 牌。前保险杠有破损, 内饰 较差。前挡风玻璃处车辆识 别代号模糊不清, 无法辨 认, 未与机动车行驶证核 对。
16	三轮拖拉机一 台 (报废)	无	1	五征 7YP-115 ODA5	无	2011 年7月	无	总质量1440kg, 车辆铭牌不 清, 车厢锈蚀严重, 已报废。
17	长丰猎豹 D88211	豫D88211	1	猎豹牌 CFA6470 G	无	2003 年4月 16日	1 把	线路老化, 已改装气瓶。
18	北京吉普 D55817 (报废)	豫D55817	1	北京吉 普	无		无	车体锈蚀严重, 已报废。引 擎盖打不开, 发动机信息未 能查看, 未见车辆铭牌。
<b>备注</b>	以上车辆因停放时间较长, 且部分车辆无钥匙, 均未能点火启动, 公里数未能显示。							

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致, 于评估基准日处于查封状态。

#### 四、价值类型

依据本次评估目的, 确定本次评估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压制的情况下, 资产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

本项目资产评估基准日是 2021 年 9 月 16 日。

评估基准日原则上为委托之日或者完成评估对象实地调查之日, 但委托人另有约定的除外。结合本次评估目的, 确定评估基准日为实地调查之日。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

《河南省平顶山市中级人民法院委托书》(2021)豫 04 执 131 号。

## （二）法律法规依据

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》（2021年1月1日起施行）；
3. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（2019年7月1日起施行）；
4. 《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；
5. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
6. 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202号）；
7. 国家、省、地方相关法律法规。

## （三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
3. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
4. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
5. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
6. 《资产评估执业准则—森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；
7. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

#### （四）权属依据

1. 《河南省平顶山市中级人民法院委托书》（2021）豫04执131号；
2. 《鑫融工作组申请市中级人民法院拍卖书》。

#### （五）取价依据

1. 计算机相关网站查询到的信息和相关资料；
2. 资产评估专业人员日常执业所搜集、整理、归类的相关资料；
3. 资产评估专业人员现场勘察记录及所收集到的其他与评估有关的文件资料；
4. 《资产评估常用数据和参数手册》；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法、成本法三种基本方法及其衍生方法。

### （二）评估方法的选择

#### 1. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法是根据替代原理，采用比较或类比的思路及方法估测资产价值的评估技术方法。应用市场法进行资产评估需要满足两个基本的前提条件：



一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

评估对象红四渡酒 230 箱、一饮相思酒有同品牌、类似规格的在售产品，可以采用市场法。

评估对象华山半岛树苗均为景观树，且为常见树种，市场交易较多，可以采用市场法。

## 2. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测资产价值的。应用收益法必须具备的前提条件是：1) 被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以衡量；2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以衡量；3) 被评估资产预期获利年限可以被预测。

评估对象为房屋、酒、车辆等，不符合应用收益法的前提条件，故不适用收益法。

## 3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值来反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：1) 被评估资产处于持续使用状态或被假定处于继续使用状态；2) 被评估资产必须是可再生、可复制的资产；3) 应当具备可利用的历史资料。

评估对象卫东区任寨四套房产、叶县一套房产分别为占用可耕地建房和新农村改造房，根据相关法律法规，结合评估对象实际状况，选用成本

法进行测算。

评估对象车辆满足成本法的使用条件，故可以选用成本法。

综上所述，本次评估任寨四套房产、叶县一套房产及铲车 2 台、车辆 16 台选用成本法，红四渡酒 230 箱、一饮相思酒及华山半岛树苗采用市场法。

### （三）评估方法

#### 1. 市场法

本次评估选用市场法中的市场售价类比法进行评估。

市场售价类比法是以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和销售时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异，调整估算出评估对象价值的方法。

资产评估价值=参照物售价×功能差异修正系数×···×时间差异修正系数

#### 2. 成本法

成本法是指通过估算评估资产的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算评估资产评估值的方法。

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×（1-综合贬值率）

=重置成本×综合成新率

## 八、评估过程

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### （二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

### （三）现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托人以及相关当事人的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。根据现场实际情况，对评估对象及范围予以确定；根据现场确定的评估对象要求相关当事人补充完善相关资料。

### （四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### （五）评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

### （六）内部审核

根据公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### （七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

### （一）前提假设

1. 交易假设：假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

### （二）基本假设

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

### （三）具体假设

1. 假设委托人为本次评估所提供的有关评估资料是真实、完整和有效的，评估人员勤勉尽责履行清查核实程序后，在提交本报告之前，除已知晓影响报告结论的有关情况外，被评估单位不存在影响评估报告结论的其他有关重大事项。

2. 受客观条件限制，未对铲车、车辆进行专业检测，未对化工运输车D80032的罐体进行实体检测，本次评估为铲车、车辆现状条件的市场价值。

3. 我们未对红四渡酒230箱、一饮相思酒的品质进行专业检测，仅对其外包装及外观进行了查看，本次评估假设其为原厂生产。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估专业人员及本资产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

于评估基准日，评估对象在满足评估假设前提下的市场价值评估值为3,781,715.00元（大写人民币：叁佰柒拾捌万壹仟柒佰壹拾伍元整）。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵

委托人及相关当事人提供的资料有《河南省平顶山市中级人民法院委托书》（2021）豫04执131号、鑫融工作组申请市中级人民法院拍卖书，本次评估如果评估对象出现权属纠纷，与参与本次评估的评估机构及评估人员无关。

### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据评估目的，本次评估未考虑未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素对评估结论的影响。

### （三）重大期后事项

评估对象现已被河南省平顶山市中级人民法院查封，确定在评估基准

日之后、评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

#### （四）其他需要说明的重要事项

1. 评估基本事项：评估基本事项与《河南省平顶山市中级人民法院委托书》（2021）豫04执131号、鑫融工作组申请市中级人民法院拍卖书一致。

2. 现场调查：受客观条件限制，未对评估对象进行专业检测。如其存在未披露的质量问题不能正常使用，与参与本次评估的评估机构及评估人员无关。

3. 根据委托人及平顶山市鑫融投资担保公司河南永盛公司工作组提供的相关资料，卫东区任寨四套房产位于可耕地上，根据国家相关法律规定，经沟通，本次仅评估其地上建筑物，不考虑其占用的土地。地上建筑物面积由评估人员现场测量取得，与如实际不符，则评估结果需相应调整。

4. 叶县一套房产为新农村改造房产，为二层楼房带独家院，评估结果包含其占用的土地。受客观条件限制，评估人员未能进入房屋内部查看，经现场实际测量，其建筑面积与委托方提供建筑面积相当。

5. 我们未对红四渡酒 230 箱、一饮相思酒的品质进行专业检测，不对该酒的真伪做出保证。

6. 华山半岛树苗由评估人员现场清点确定数量，如与实际不符，请依据实际数量予以确定价值。辛夷为现场查看树种，如与实际不符，需相应调整评估单价。

7. 受客观条件限制，未对铲车、车辆进行专业检测，未对化工运输车 D80032 的罐体进行实体检测，不对铲车、车辆的性能做出保证。

#### （五）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

资产评估专业人员对评估对象进行了实地查勘，与委托人提供的相关文件、证明和资料上记载的内容进行了对照。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对评估对象的现场查勘仅限于其外观，对被遮盖、未

暴露及难以接触到的部分依据委托人提供的资料进行评估。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未考虑抵押权等他项权利对评估价值的影响。

提请资产评估报告使用人关注特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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；

（三）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；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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；

（五）未征得资产评估机构同意，资产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。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需资产评估机构审阅相关内容。

（六）评估结论有效期：评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。只有在评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年，且市场环境未发生较大变化时，才可以使用资产评估报告。

## 十三、评估报告提出日期

本报告提出日期为二〇二一年十二月二十日。

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



中启宏信房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十日





## 评估报告附件

附件一、资产照片；

附件二、《评估明细表》；

附件三、《河南省平顶山市中级人民法院委托书》（2021）豫04执131号及相关资料复印件；

附件四、《鑫融工作组申请市中级人民法院拍卖书复印件》；

附件五、《关于蔡清江没收财产处置参考价评估工作的情况说明》复印件；

附件六、签名资产评估师承诺函；

附件七、资产评估机构营业执照复印件；

附件八、《河南省财政厅关于河南长城资产评估事务所有限公司等9家资产评估机构变更备案的公告》复印件；

附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件。