

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法拍卖财产处置参考价目的资产评估报告

新蔡县水岸国际 10 栋 10 层 1004 商品房一套以及河坞乡陈庄村委后谢坡第
一排从东往西第二户、第三户、第四户房屋三套

资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第 057 号

评估机构名称：驻马店市中成资产评估事务所（普通合伙）

报告提出日期：二〇二二年四月七日



资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第057号

目 录

一、声明	02
二、资产评估报告书摘要	04
三、资产评估报告书正文	
1、委托人及其他资产评估报告使用人	06
2、评估目的	06
3、价值类型	06
4、评估范围和对象	07
5、评估基准日	07
6、评估依据	07
7、评估方法	09
8、评估过程	09
9、评估假设	10
10、评估结论	11
11、特别事项说明	11
12、评估报告使用限制说明	12
13、评估报告提出日期	13
14、附件	14

声 明

我们郑重声明：

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、委托人或者其他资产报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

三、本评估机构及资产评估师遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

四、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

五、评估对象涉及的资料清单由委托人申报确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

六、我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证，并已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定

条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本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
对评估对象可实现价格的保证。

九、评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字
资产评估师及其所在评估机构无关。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可
能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任评估报告使用者应关注
评估报告特别事项说明和使用限制。

(本页以下无正文)

资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第 057 号

摘 要

驻马店市中成资产评估事务所（普通合伙）接受新蔡县人民法院委托，根据有关法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，主要采用市场法、成本法等评估方法，按照必要的评估程序，对“申请执行人杨宽亮与被执行人杨敬敏合同纠纷一案”所涉及的房地产在评估基准日的价值进行了评估，现将评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：评估确定委估房地产在评估基准日的市场价值，为委托人办理案件提供价值参考依据。

评估范围：根据委托人提供的司法鉴定委托书记载，本次评估对象为位于新蔡县水岸国际 10 栋 10 层 1004 商品房一套以及河坞乡陈庄村委后谢坡第一排从东往西第二户、第三户、第四户房屋三套（详见房地产清查评估明细表）。

评估基准日：2022 年 3 月 23 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：主要采用市场法和成本法评估方法。

评估结论：经评定估算，评估对象在评估基准日的市场价值为 1,790,488 元，大写：人民币壹佰柒拾玖万零肆佰捌拾捌元整（详见房地产清查评估明细表）。

报告有效期：从评估基准日算起一年内有效，自评估基准日 2022 年 3 月 23 日至 2023 年 3 月 22 日；超过一年，需重新进行评估。

评估报告提出日期：2022 年 4 月 7 日。

解释权：本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

在单独使用本摘要时，使用人应特别关注报告书正文中的特别事项说明。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文及附件。

(本页以下无正文)

资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第 057 号

正文

驻马店市中成资产评估事务所（普通合伙）接受新蔡县人民法院委托，根据国家资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对“申请执行人杨宽亮与被执行人杨敏敏合同纠纷一案”涉及的房地产进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产进行了实地清查鉴定、市场调查与询证，对委估房地产在评估基准日所表现出的评估价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人：新蔡县人民法院

其他资产评估报告使用人包括：经济行为相关方以及法律法规规定的其他评估报告使用人。除国家法律另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为本报告的使用者。

二、评估目的

评估确定委估房地产在评估基准日的市场价值，为委托人办理案件提供价值参考依据。

三、价值类型

本报告所称评估价值，是指本评估机构对被评估资产在本报告所列明的评估假设条件下，依据本报告所述的评估依据、评估程序和评估方法，为本评估报告所列明的评估目的而作出的市场价值的反映。

根据本次评估目的，本次评估的价值类型选用市场价值。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。

四、评估范围和对象

根据委托人提供的司法鉴定委托书，此次评估范围和对象为位于新蔡县水岸国际10栋10层1004商品房一套以及河坞乡陈庄村委后谢坡第一排从东往西第二户、第三户、第四户房屋三套；位于水岸国际10栋10层1004的评估对象，用途为住宅，房屋总层数为17层，位于第10层，建筑面积为132.86平方米，建筑结构为钢筋混凝土结构，两梯（电梯）四户，外墙真石漆，塑钢窗，入户防盗门，已装修入住，评估对象范围包括其应分摊的土地使用权价值。委估对象毗邻华夏路、开元大道，地理位置优越，交通便利，基础配套设施完善，公共服务配套设施完善，周边有公园、学校、超市、酒店等；位于河坞乡陈庄村委后谢坡的评估对象，用途为住宅，房屋总层数为2层，位于第1-2层，每户建筑面积为244.88平方米，建筑结构为混合结构，房屋未装修，评估对象范围包括其应分摊的土地使用权价值。委估对象交通状况一般，基础配套设施及公共服务配套设施一般（详见房地产清查评估明细表）。

五、评估基准日

（一）根据司法鉴定委托书之约定，本次评估的基准日为2022年3月23日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度和透明度；

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 司法鉴定委托书。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 5、《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》；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》；
- 7、《资产评估操作规范意见》；
- 8、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 9、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 10、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

- 1、资产评估基本准则（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——资产评估程序（中评协[2018]36号）；
- 4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2018]35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、资产评估执业准则——资产评估档案（中评[2018]37号）；
- 7、资产评估执业准则——不动产（中评协[2017]38号）；
- 8、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 9、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）；
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）。

（四）产权依据

1. 司法鉴定委托书；
2. 新蔡县不动产登记中心房屋所有权产权登记信息结果复印件。

(五) 取价依据

1. 本评估机构收集的有关市场询价资料和取价参数资料等；
2. 评估人员收集的其他有关资料。

七、评估方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据委托评估的特定目的，假设被评估资产在今后仍维持其原有用途并继续使用，结合本次被评估对象的特点、价值类型和评估师所收集的资料的情况以及委托人提供资料及评估人员勘察、调查收集的有关资料，经综合分析，比较后认为：对评估对象主要采用市场法、成本法等评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

1. 明确此次评估目的，评估的范围和对象；
2. 接受评估委托，制定评估工作方案；
3. 依据初步调查了解情况，并拟定现场实施方案；
4. 收集、准备评估所需资料。

(二) 资产清查

评估人员进入现场后，根据委托人提供的相关资料，与委托人、相关方一起进行全面清查，听取有关人员对委估资产状况的介绍，核实有关资料及搜集产权证明文件。评估人员对委估的房地产进行了实地勘察、拍照、做出记录，对目前使用状况向有关人员了解情况。

(三) 评定估算

从2022年3月23日至2022年4月7日评估人员对现场收集的资料进行分析和汇总：

1. 对被评估资产进行分析、计算和评估，得出评估结果；

2、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类工作底稿，并报本所三级审核，起草资产评估报告书（草稿）；

3、提交受托方评估报告书意见稿，和委托人交流意见；

4、进一步获取有关证据，修订资产评估报告书；

5、提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

（1）交易假设，即假定待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

（2）公开市场假设，即假定有充分发达与完善的市场条件，买方和卖方的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的条件下进行的，被评估资产将要在这样一种公开市场中交易；

（3）持续使用假设，指处于使用中的被评估资产在产权发生变动后将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利和不利之影响：

1、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件，不作为预测企业未

来情况的相关因素。

2、未来经济环境、市场环境、社会环境（如国家宏观经济环境、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策及金融货币政策等）因素之变化。

3、资产目前的或既定的用途、目的和使用方式、规模、环境等情况之变化。

十、评估结论

经评定估算，委估对象在评估基准日的市场价值为 1,790,488 元，大写：人民币壹佰柒拾玖万零肆佰捌拾捌元整（详见房地产清查评估明细表）。

十一、特别事项说明

评估结论中，对非评估人员执业水平和能力所能预测和评定估算的有关事项说明如下：

（一）本报告所称“评估价值”，是指我们对所评估资产在现有用途不变以及在评估基准日的外部经济环境不变的前提下为本评估报告所列明的目的而提出的公允价值意见；

（二）本评估结果是以本次评估目的为前提，根据公开市场原则确定现行公允市价，没有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资产价格的影响；

（三）委托人提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实；

（四）委托人对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围，故仅对其法律权属进行了必要的关注，不承担法律责任；

(五) 评估基准日后、评估结果有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
- 3、评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给与充分考虑，进行相应调整；

(六) 评估结果是对 2022 年 3 月 23 日这一评估基准日资产价值的客观公允反映，本评估所对这一基准日以后的资产价值发生的重大变化不负任何责任；

(七) 本评估报告是不可分割的整体，应在完整无缺的情况下方发生法律效力。任何断章取义或缺页少项，以及使用复印件，均不能说明评估情况和结果，也不具有法律效力，本所亦不承担由此引起的任何法律责任；

(八) 我们已对本评估报告中的评估对象进行了一般性现场勘察，并对勘察的客观性、真实性承担责任，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难于接触到部分，依据委托人提供的资料以及当前房地产行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对评估对象进行技术性能认定的责任。位于河坞乡陈庄村委后谢坡的房屋建筑面积为评估人员现场测量，具体以不动产登记部门登记为准；

(九) 本评估结论是对所评估资产为本次评估目的而提出的价值参考意见，本评估报告只对评估结论本身符合职业规范要求负责，不对资产业务定价决策负责；

(十) 本次资产评估项目参加人员与委托人和产权持有者均不存在利益相关。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签

字资产评估师及其所在评估机构无关；

(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适用范围使用资产评估报告，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；

(五) 本评估结论是根据评估原则、依据、假设前提、方法和程序得出的，只有在评估原则、依据、假设前提、方法和程序不变的前提下成立；

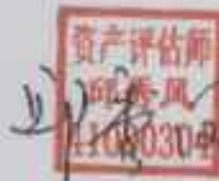
(六) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得被摘抄、引用或被露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(七) 根据国家有关规定，本报告有效期为壹年，即从二〇二二年三月二十三日至二〇二三年三月二十二日，在此期限内作为此次评估目的的作价依据，超过有效期，需重新进行评估，评估价值的合理性是以评估基准日的外部经济环境、政策条件和价格水平为前提。

十三、评估报告提出日期

二〇二二年四月七日

资产评估师：



驻马店市中成资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年四月七日

十四、附件：

1、房地产清查评估明细表

2、评估对象照片

3、新蔡县不动产登记中心房屋所有权产权登记信息结果复印件

4、评估机构及签字资产评估师资质、备案公告文件

房地产清查评估明细表

评估基准日: 2022年3月23日

委托单位名称: 新蔡县人民法院

金额单位: 人民币元

序号	批号	位置	用途	结构	楼层	单位	数量	单价	评估价值	备注
1	/	新蔡县水湾西路10幢1004	住宅	钢筋混凝土	10F/17F	m ²	132.86	3,800	504,868	
2	/	新蔡县河坞乡陈庄村委后湖组 第一排从东往西第二户	住宅	混合	1-2F/2F	m ²	244.88	1,760	428,510	
3	/	新蔡县河坞乡陈庄村委后湖组 第一排从东往西第三户	住宅	混合	1-2F/2F	m ²	244.88	1,750	428,540	
4	/	新蔡县河坞乡陈庄村委后湖组 第一排从东往西第四户	住宅	混合	1-2F/2F	m ²	244.88		428,540	
合计							867.5		1,790,498	



报告有单位负责人:

评估人员: 华宇 时秀凤 李刚 陆书敏

填表日期: 2022年3月23日





新蔡县不动产登记中心
房屋所有权产权登记信息结果

01号-2021/1557

申请人信息情况

名称	证件类型	证件号码
殷敏	身份证	419221198302066326

河洛乡河洛水街路南, 125.5 m² 地201字第000515号

水岸园A1-00026

132.86 m²

1. 申请人如隐瞒真实情况不真实, 如有虚报, 一经发现, 即取消其申请资格, 申请人承担
 此期间的一切经济法律责任。
 2. 中国公民的居住姓名证件号码与档案中记录不一致的不在本区管理范围内。
 3. 本次查询结果仅限于新蔡县不动产登记信息系统中。
 4. 此次查询结果不包含不动产, 房屋及森林等权利人姓名及身份证件信息的登记结果。
 5. 此查询结果仅供参考。

035613277868



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914117027622844477

(1-1)

- 名称** 驻马店市中成资产评估事务所(普通合伙)
- 类型**
- 主要经营场所** 驻马店市天中山大道北段西和学府大厦B座10层3号房(A1B、B25、B2、5A19)
- 执行事务合伙人** 李全
- 成立日期** 2003年07月17日
- 合伙期限** 2003年07月17日至2032年12月30日
- 经营范围** 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*
(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)



登记机关

开发区



2017 年 1 月 日

河南省财政厅文件

豫财企〔2018〕3号

河南省财政厅

关于原审批资产评估机构备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《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）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南佰川资产评估有限责任公司等165家原审批资产评估机构已完成备案，现予以公告。

一、备案资产评估机构主要情况。已完成备案的165家资产评估机构主要信息情况详见附件。资产评估机构执行合伙事务的合伙人（法定代表人）、合伙人（股东）、分支机构负责人及申报

序号	农民专业合作社名称	法定代表人(负责人)	组织形式	信用代码	统一社会信用代码	工商注册号	核准日期	营业期限
149	烟台一诺农民专业合作社(普通合伙)	李洪河	普通合伙	41020029	91411723MA422846724	鲁农企(2008)11041号	2008年7月20日	
151	烟台德泰农民专业合作社(普通合伙)	王德平	有限责任公司	41020159	41410723MA422846724	鲁农企(2008)11041号	2008年11月18日	
152	烟台成泰农民专业合作社(普通合伙)	张神林	普通合伙	41020161	91411723MA422846724	鲁农企(2008)11041号	1999年12月30日	
153	烟台有利农民专业合作社(普通合伙)	程洪波	有限责任公司	41020164	91411723MA422846724	鲁农企(2008)11041号	2001年10月2日	
154	烟台泰泰农民专业合作社(普通合伙)	魏 青	普通合伙	41020907	914116151112745436	鲁农企(2007)304号	2007年3月9日	
155	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	邢明明	普通合伙	41020929	9141150944444444444	鲁农企(2007)304号	1993年11月20日	
156	烟台昌利农民专业合作社(普通合伙)	李仕臣	普通合伙	41020018	91411402L20048158K	鲁农企(2006)077号	2006年4月28日	
157	烟台德泰农民专业合作社(普通合伙)	李 强	普通合伙	41020031	91411505524627431A	鲁农企(2010)2129号	2010年7月14日	
158	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	周金坤	普通合伙	41070029	9141700687107872J	鲁农企(2006)1134号	2007年10月8日	
159	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	石洪涛	普通合伙	41020907	91411843106328488L	鲁农企(2003)309号	2003年1月4日	
160	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	周文刚	普通合伙	41020854	9141170687107872J	鲁农企(2006)1134号	1999年12月10日	
161	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	时德强	普通合伙	41020003	91411711844517789Z	鲁农企(2006)077号	2006年1月4日	
162	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	刘德强	普通合伙	41020923	9141170644444444444	鲁农企(2006)077号	2007年7月17日	
163	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	李 金	普通合伙	41020015	914117027722841177	鲁农企(2008)1131号	2008年7月10日	
164	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	程洪波	普通合伙	41020055	91411700762747867A	鲁农企(2008)1131号	1994年12月10日	
165	烟台南三农民专业合作社(普通合伙)	王亚梅	普通合伙	41020917	914117027722841177	鲁农企(2008)1131号	2007年10月8日	



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名: 李金

性别: 男

登记编号: 41000305

单位名称: 驻马店市中成资产评估
事务所(普通合伙)

初次执业登记日期: 2001-09-30

年检信息: 通过(2021-04-16)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2022-01-14

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询的结果为准
官网查询地址: <http://cva.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邱秀凤

性别：女

登记编号：41000304

单位名称：驻马店市中成资产评估
事务所(普通合伙)

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过 (2021-04-16)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-01-14

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

官方网站地址：<http://www.cas.org.cn>