

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

新蔡县人民法院委托评估的关于郜素群与被执行人殷华伟、驻马店市宏成房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案涉及的新蔡县西城河商业步行街项目
21号楼在建工程的房地产价值

资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第020号

评估机构：驻马店市中成资产评估事务所（普通合伙）

报告提出日期：二〇二二年一月二十五日



资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第 020 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、委托方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	13
13、评估报告提出日期	14
四、备查文件	15

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资料清单由委托方、相关当事方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。

七、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，并已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

八、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。

九、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评估对象可实现价格的保证。

十、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；

十一、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。

（本页下列为正文）

资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第 020 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，主要采用假设开发法等评估方法，按照必要的评估程序，对“郜素群与被执行人殷华伟、驻马店市宏成房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案”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：

一、委托方：新蔡县人民法院

二、评估目的：评估确定委估资产在评估基准日的市场价值，为委托方以拍卖方式进行资产处置提供价值参考依据。

三、评估范围：根据委托方提供的司法鉴定委托书，本次评估对象为位于新蔡县振兴路与和平街交叉口新蔡县西城河商业步行街（三眼井步行街）项目 21 号楼在建工程，详见资产清查评估明细表。

四、评估基准日：2022 年 1 月 13 日。

五、评估方法：根据委估资产的特点及资产评估的目的，本项目主要采用假设开发法等评估方法。

六、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 36,112,785 元，大写：人民币叁仟陆佰壹拾壹万贰仟柒佰捌拾伍元整。（详见资产清查评估明细表）

七、报告有效期：从评估基准日算起壹年内有效。

八、评估报告提出日期：2022 年 1 月 25 日。

九、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。

十、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。

资产评估报告书

驻中成资评报字[2022]第 020 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“郜素群与被执行人殷华伟、驻马店市宏成房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案”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，对委估资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、委托方及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托方：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

评估确定委估资产在评估基准日的市场价值，为委托方以拍卖方式进行资产处置提供价值参考依据。

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

此次评估范围和对象为关于“郜素群与被执行人殷华伟、驻马店市宏成房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案”涉及的位于新蔡县振兴路与和平街交叉口新蔡县西城河商业步行街（三眼井步行街）项目21号楼在建工程。21号楼地上总9层（地下负1层），其中1-2层为商业，3-9层为住宅，建筑主体结构已完工，二次结构已完工，外墙漆未粉刷，门窗（窗框已安装）未安装，电梯未安装、水电不通，回填土及路面等未进行。委托方未提供建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售证等相关房地产证明资料（本次评估假定该项目能够取得上述证件）；也未提供关于房屋面积的测绘报告及施工图纸等相关资料，委估房屋的建筑面积暂以评估人员现场实际测量的结果进行估算，（房屋最终面积以不动产登记部门登记的为准）。本次评估对象范围包括分摊的土地使用权价值。（新蔡县西城河商业步行街项目总长约一公里，坐落于新蔡县北至人民路南至华新街，交通便利，周围有宝利购物广场、喜盈门购物广场、新蔡县第一高级中学等，公共服务配套设施齐全）（详见资产清查评估明细表）

五、评估基准日

（一）本次评估的基准日为2022年1月13日。

（二）评估基准日的确定，是与委托方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、《中华人民共和国合同法》；

6、《中华人民共和国民法通则》；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

8、《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》；

9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；

10、《人民法院委托评估工作规范》；

11、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、《河南省新蔡县人民法院执行裁定书》。

（五）取价依据

- 1、资产评估《固定资产经济寿命年限表》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》、《资产评估业务手册》；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- 4、本评估机构收集的有关市场询价资料和取价参数资料等；
- 5、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方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假设开发法等评估方法。

八、评估程序实施过程 and 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，由本评估项目负责人根据法院提供的相关资料，

与委托方及一起进行全面清查，听取有关人员对委估资产状况的介绍。评估人员对委估的房地产进行了实地勘察、拍照、做出记录，对目前状况向有关人员了解情况。

（三）评定估算

从2022年1月13日至2022年1月25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，和委托方交流意见；
- 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

交易假设是假定所有待评估资产处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等、彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产继续使用假设

资产继续使用假设是指假定委估资产将按现行用途继续使用，或转换用途继续使用，并能够为所有者产生收益。它将为该资产的拥有者控制者带来

一定的经济利益,从而可以考察它在未来时间能为其持有人带来的经济收益。

(二) 特殊假设

- 1、本次评估以资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;
- 2、本次评估假设委托方及资产占有方提供的基础资料真实、准确、完整;评估范围以司法鉴定委托书为准;
- 3、除本报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定;
- 4、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;
- 5、本次评估不考虑评估对象已经存在或将来可能承担的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响;
- 6、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;
- 7、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,不作为预测资产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、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36,112,785元,大写:人民币叁仟陆佰壹拾壹万贰仟柒佰捌拾伍元整。(详见资产清查评估明细表)

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) 委托方提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方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) 本评估报告是不可分割的整体，应在完整无缺的情况下发生法律效力。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；

(五) 委托方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；

(六) 评估结果是对 2022 年 1 月 13 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) 除有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及的资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保、其他法定优先受偿权以及特殊方式等影响因素；

(八) 我所评估人员对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘和拍照记录，但仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任；

(九) 本次评估，申请方及被申请方均未到现场，委托方未提供建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、

(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、方法和程序不变的情况下成立；

(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；

(七) 根据国家有关规定，本报告有效期为壹年，即从二〇二二年一月十三日至二〇二三年一月十二日，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

资产评估报告日为二〇二二年一月二十五日

资产评估师：



驻马店市中成资产评估事务所(普通合伙)

二〇二二年一月二十五日

备查文件目录

- 1、资产清查评估明细表
- 2、评估对象照片
- 3、《河南省新蔡县人民法院执行裁定书》
- 4、评估机构备案公告文件复印件
- 5、资产评估机构营业执照复印件
- 6、资产评估师资格证书复印件

21 号楼



关于对“新蔡县人民法院关于郜素群申请执行驻马店市宏成房地产开发有限公司、殷华伟借款合同纠纷一案补充材料函”的回函

新蔡县人民法院：

对我单位出具的驻中成资评报字【2022】第019、020号《资产评估报告书》涉及的新蔡县西城河商业步行街项目19号、21号楼在建工程的每一层的房屋评估单价如下表：

19号楼每层单价表

序号	评估对象	所在层数/总层数	评估单价 (元/㎡)	
1	19号楼在建工程	第1层商业 (含附属楼)	1F/9F	13444
2		第2层商业 (含附属楼)	2F/9F	6722
3		第3层住宅	3F/9F	3128
4		第4层住宅	4F/9F	3128
5		第5层住宅	5F/9F	3160
6		第6层住宅	6F/9F	3192
7		第7层住宅	7F/9F	3192
8		第8层住宅	8F/9F	3224
9		第9层住宅	9F/9F	3127
10		地下一层	地下-1F	1854

21号楼每层单价表

序号	评估对象	所在层数/总层数	评估单价 (元/㎡)	
1	21号楼在建工程	第1层商业	1F/9F	13444
2		第2层商业	2F/9F	6722
3		第3层住宅	3F/9F	3158
4		第4层住宅	4F/9F	3158
5		第5层住宅	5F/9F	3190
6		第6层住宅	6F/9F	3222
7		第7层住宅	7F/9F	3222
8		第8层住宅	8F/9F	3254
9		第9层住宅	9F/9F	3156
10		地下一层	地下-1F	1854

(注：以上房屋单价为四舍五入后取整数值)

驻马店市中成资产评估事务所(普通合伙)

2022年7月15日

