

因资产处置事宜而涉及的柴长安案件
涉案房地产资产价值
评估报告

豫博为评报字[2022]第 10-03 号

河南博为房地产资产评估有限公司

二零二二年十月十七日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、罚没财物监管人和其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
(一)行为依据.....	6
(二)法律依据.....	7
(三)准则依据.....	7
(四)权属依据.....	7
(五)取价依据.....	8
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	13
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	13
附件.....	15

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。

三、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、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。

五、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。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其签章确认；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人的责任。

八、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。

九、委托人以及相关报告使用人在使用本评估报告时，对因忽视本评估报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本评估机构以及评估人员不承担相应责任。

十、本评估报告需经资产评估人员签名盖章，并加盖评估机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。如发现本评估报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本评估机构以及评估人员进行更正。

因资产处置事宜而涉及的柴长安案件

涉案房地产资产价值

评估报告

豫博为评报字[2022]第 10-03 号

重要提示

以下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。

摘 要

河南博为房地产资产评估有限公司接受许昌市财政局委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观和公正的原则及履行必要的评估程序，河南博为房地产资产评估有限公司对纳入评估范围的柴长安案件涉案房地产清算价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

因资产处置事宜，为委托人确定柴长安案件涉案房地产的清算价值提供价值参考意见。

二、评估对象评估范围

委托人申报评估的房地产共四处，总建筑面积 1470.17 m²。具体为：

- 1、许昌市魏都区半截河街道办事处半截河社区居委会孔场村自建房一处（小产权），无产权证，用途为住宅，建筑结构为混合，建筑面积为 192.60 m²（不包含门楼面积），现为闲置，查封状态；
- 2、许昌市金色阳光花墅 10 幢东 1 单元 10 层东户，房产权属证明为许房预市字第 10062391 号，房屋所有权人为范根柱，规划用途为住宅，钢混结构，所在楼层为 10 层，建筑面积为 161.21 m²（未包含购房合同以外的面积），现为居住，查封状态；
- 3、许昌市警苑小区 1 号楼东单元 6 楼东户 601（小产权），无产权证，用途为住宅，混合结构，所在楼层为 6 层，复式，建筑面积为 186.80 m²（不含楼上赠送面积），现为居住，查封状态。

4、郑东新区金水东路 49 号 1 号楼 1-2 层附 5 号商业房地产，房屋所有权证号为 1401099450，房屋所有权人为柴长安，规划用途为商业，钢混结构，所在楼层为 1-2 层，建筑面积为 929.56 m²，现为查封状态。

评估范围为柴长安案件涉案房地产的清算价值，具体详见《资产评估结果明细表》。

三、价值类型

根据评估目的，本次评估所选用的价值类型为清算价值。

四、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 09 月 07 日。

五、评估方法

根据本次评估目的并结合本次项目的特点，本次评估采用了市场法和收益法。

六、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则及必要的评估程序，河南博为房地产资产评估有限公司对许昌市财政局纳入评估范围的资产采用市场法和收益法进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 09 月 07 日，假设条件成立的情况下，柴长安案件涉案房地产的评估结果为人民币 9145770.00 元（大写：人民币玖佰壹拾肆万伍仟柒佰柒拾元整）。

评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

七、其他事项说明

本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和主管部门审查使用，评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2022 年 09 月 07 日起至 2023 年 09 月 06 日止。

本评估结论是在本报告所列的各项前提假设及限制条件下成立，在使用本评估结论时，提请报告使

用者关注评估报告正文所披露的特别事项说明，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。

因资产处置事宜而涉及的柴长安案件 涉案房地产资产价值 评估报告

豫博为评报字[2022]第 10-03 号

正文

许昌市财政局：

河南博为房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对柴长安案件涉案房地产在评估基准日 2022 年 09 月 07 日的清算价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、罚没财物监管人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及罚没财物监管人

委托人及罚没财物监管人：许昌市财政局

(二) 其他资产评估报告使用人

与经济行为相关的国有资产监管部门、政府部门、行业协会及国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

因资产处置事宜，为委托人确定柴长安案件涉案房地产的清算价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与该经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估对象

委托人申报评估的房地产共四处，总建筑面积 1470.17 m²。具体为：

1、许昌市魏都区半截河街道办事处半截河社区居委会孔场村自建房一处（小产权），无房产证，用途为住宅，建筑结构为混合，建筑面积为 192.60 m²（不包含门楼面积），现为闲置，查封状态；

2、许昌市金色阳光花墅 10 幢东 1 单元 10 层东户，房产权属证明为许房预市字第 10062391 号，房屋所有权人为范根柱，规划用途为住宅，钢混结构，所在楼层为 10 层，建筑面积为 161.21 m²（未包含购房合同以外的面积），现有人居住，查封状态；

3、许昌市警苑小区 1 号楼东单元 6 楼东户 601（小产权），无房产证，用途为住宅，混合结构，所在楼层为 6 层，复式，建筑面积为 186.80 m²（不含楼上赠送面积），现有人居住，查封状态；

4、郑东新区金水东路 49 号 1 号楼 1-2 层附 5 号商业房地产，房屋所有权证号为 1401099450，房屋所有权人为柴长安，规划用途为商业，钢混结构，所在楼层为 1-2 层，建筑面积为 929.56 m²，现为查封状态。

（二）评估范围

评估范围为柴长安案件涉案房地产的清算价值，具体详见《资产委托评估申报明细表》。

四、价值类型

根据评估目的，本次评估价值类型为清算价值。

根据本次评估目的，价值类型确定为清算价值。清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

选择清算价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 09 月 07 日。

评估基准日是根据经济行为的具体情况，有利于本项目评估目的的顺利实现由委托人确定的，符合国家评估法规的有关规定并可以满足实现评估目的的需要，评估取价均以评估基准日内的有效价格为标准。

六、评估依据

（一）行为依据

委托人和资产评估机构签订的资产评估委托合同和资产评估委托书。

(二)法律依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年 11 月 16 日，1991 年 11 月 16 日起施行）；

2、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年 12 月 31 日，2002 年 1 月 1 日起施行）；

3、《国务院办公厅转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》（国办发[2001]102 号，2001 年 12 月 31 日起施行）；

4、财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知（财企[2001]801 号，2001 年 12 月 31 日，2001 年 12 月 31 日起施行）；

5、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2001]802 号，2001 年 12 月 31 日，2001 年 12 月 31 日起施行）；

6、《资产评估法》（主席令第 46 号令）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其实施细则（主席令第 18 号）；

8、其它有关条法、文件、法律、法规。

(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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

10、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

(四) 权属依据

本次评估仅对资产价值进行评估，不对其产权进行界定。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、市场询价记录；
- 3、评估人员日常执业过程中搜集留存的市场价格信息；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

- 1、成本法（亦称重置成本法）是指在评估基准日重新购置评估对象所需全部成本支出的基础上扣除使用过程中发生的自然磨损贬值、经济性贬值、功能性贬值等各项贬值后确定评估对象价值的评估思路。
- 2、市场法是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。
- 3、收益法指通过被评估对象预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

(二) 评估方法选择

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据本次评估项目的特点，本次评估的对象为住宅房地产三处和商业房地产一处。

因同区域同类物业交易市场活跃，评估对象所在区域同类型的交易案例较多，故采用市场比较法对住宅进行评估；因同区域同类型住宅、商业房地产出租市场较活跃，出租案例较易搜集，因此采用收益法进行评估。

综上所述，我们依据现行资产评估制度的规定，结合本次评估的对象和范围、评估目的和评估人员所能收集的资料，因此我们对拟处置资产的清算价值采用市场法和收益法进行评估。

(三) 选用评估方法简介

1. 市场法简介

1) 市场法的基本含义与应用前提

(1) 市场法的基本含义。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

(2) 市场法的应用前提。通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：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。

2) 市场法运用的基本步骤

- (1) 选择参照物，收集交易资料；
- (2) 在评估对象与参照物之间选择比较因素；
- (3) 指标对比、量化差异；
- (4) 在各参照物成交价格的基础上调整已经量化的对比指标差异；
- (5) 综合分析确定评估结果。

2. 收益法简介

收益法也称收益现值法是将评估的房产在剩余寿命期内预期收益用适用的折现率折现为评估基准日的现值，并以此确定评估价格的一种方法。

收益法的基本原理是：将时点视为现在，那么在现在购买有一定年限的资产，预示着在其未来的收益年限内可以源源不断地获取净收益。如果现有某一货币额可与这未来源源不断的净收益的现值之和等值，则这一货币额就是该项资产的价格。采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，就是为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。

其基本计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中：

V：房地产在价值时点的收益价格，通常称为现值；

A: 房地产的未来第一年净运营收益, 未来第 n 年的净收益为 $A(1+g)^{n-1}$;

Y: 房地产的报酬率;

g: 净收益逐年递增的比率;

n: 房地产的收益期限, 是从估价时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间, 通常为收益年限;
公式的假设前提是: ①净收益未来第一年为 A, 此后按比率 g 逐年递增; ②净收益逐年递增的比率 g 不等于报酬率 Y; ③收益期限为有限年 n。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确评估业务基本事项

评估机构洽谈人通过与委托人沟通、查阅资料等方式, 明确委托人、罚没财务监管人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限和方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构、资产评估专业人员工作配合协助等其他需要协助的事项。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况, 综合分析专业胜任能力和独立性, 评价项目风险, 确定承接评估业务后, 与委托人签订评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据本评估项目的特点, 明确评估对象及范围, 评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况, 资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度, 评估对象的特点, 资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况, 相关资料收集情况, 委托人、被评估单位过去委托资产评估经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性, 资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划, 并根据资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

(四) 进行评估现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查, 了解资产的实际状况, 依据申报清单现场核实了解评估对象的位置、现状等, 获取资产的有关参数和观察评估对象的实际使用状况。

(五) 收集整理评估资料

通过现场勘查对评估对象的了解, 收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料,

根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

(六) 评估估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性。摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估意见，对信息资料、数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估意见，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

(七) 编制出具评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估意见后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、罚没财务监管人、资产评估报告使用者等合理理解资产评估意见，以恰当的方式提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

九、评估假设

本次评估是建立在以下假设和限制条件下的：

(一) 一般性假设和限制条件

1、交易性假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2、清算假设：是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件被迫出售或快速变现打件的假定。首先是基于被评估资产面临清算的事实，再根据相应资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

(二) 特殊性假设和限制条件

- 1、委托人提供的涉及评估对象的数据和文件资料真实、合法、完整；
- 2、资产权属不存在争议或任何瑕疵；
- 3、评估对象所涉及的企业遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
- 4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑以及特殊的交易方可能追加付出的价

格等对其评估价的影响,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资产价格的影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正的原则及必要的评估程序,河南博为房地产资产评估有限公司对许昌市财政局纳入评估范围的资产采用市场法和收益法进行了评估,根据以上评估工作,得出如下评估结论:

在评估基准日 2022 年 09 月 07 日,假设条件成立的情况下,柴长安案件涉案房地产的评估结果为人民币 9148770.00 元(大写:人民币玖佰壹拾肆万伍仟柒佰柒拾元整)。

评估结论详细情况见《资产评估结果明细表》。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出,只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立;

(二)评估结论仅为本评估目的服务;

(三)委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任,执业资产评估师责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。执业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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本次评估,评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注,不对评估对象的法律权属作任何形式的保证;

(四)本次评估对象半截河孔场村 2-185 号自建房、许昌市警苑小区 1 号楼东单元 6 楼东户 601 房建筑面积为与委托人一起现场测量数据,如与日后专业测绘机构测量数据有较大偏差,资产评估结果应做相应调整,我们提请报告使用人注意此项对评估结论的影响;

(五)委托人及罚没财务监管人负有对评估对象尽职保管的责任,由于委托人及罚没财务监管人保管不善造成评估对象灭失的,评估机构不承担评估对象由此而导致的价值减损的责任;

(六)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,如被评估单位等

有关方应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(七) 本评估报告仅供委托合同中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖，本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

(八) 评估结论是河南博为房地产资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响；

(九) 评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅限于报告中载明的评估目的和用途使用；

(二) 本评估报告仅限于委托人和报告中载明的其他报告使用人使用；

(三) 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；

(四) 未经委托人许可，我公司不会随意向他人提供或公开本评估报告；

(五) 未征得我公司同意，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人另有约定的除外；

(六) 本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被评估单位实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性；

(七) 本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托人本次评估目的有效，评估报告使用有效期自评估基准日起一年，自 2022 年 09 月 07 日起至 2023 年 09 月 06 日止；

(八) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估；

(九) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、资产评估报告日

本报告书提交委托人的时间为：二零二二年十月十七日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构法定代表人：

胡
印
艳

河南博为房地产资产评估有限公司



资产评估师：

资产评估师
张功萍
41090031

资产评估师：

资产评估师
韩卫民
41060006

地址：许昌市魏文路信通金融中心 D 座 20F

电话：0374-8585886

二零二二年十月十七日

附 件

- 一、 委托人统一社会信用代码证书；
- 二、 《许昌市中级人民法院关于移送柴长安案件涉案不动产的函》；
- 三、 许昌市财政局提供的“柴长安案件”涉案房产处置汇总表；
- 四、 许昌市财政局提供的委估不动产查档证明复印件；
- 五、 委托人承诺函；
- 六、 评估机构及评估人员承诺函；
- 七、 评估机构营业执照和河南省资产评估机构备案证明复印件；
- 八、 资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 九、 《资产评估结果明细表》。

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 1141100005747357M

机构名称 许昌市财政局

机构性质 机关

机构地址 河南省许昌市建安路

负责人 萧楠



gjsy.gov.cn

颁发日期 2017年12月29日

赋码机关



以上信息如发生变化，应到登记机关及时更新造成二维

发证机关

许昌市中级人民法院

关于移送柴长安案件涉案不动产的函

许昌市财政局：

我院在办理（2020）豫10执204号刑事移送执行案件时，被告人柴长安等被处以没收个人全部财产。目前该案件判决已经生效，涉案财产处置工作转由执行指挥中心处理，现根据（2019）豫10刑初9号判决书共计没收本案被执行人404套不动产，以及5万余平商业地产（详见附清单）。按照法律规定，现将涉案不动产移交给贵局进行处理，请协助办理。

附 1. 不动产登记信息清单壹份

2. （2020）豫10执204号执行裁定书壹份



“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态		处置意见
					查封	没收	
1	许昌市鄢陵县陈化店镇汤泉公馆61号别墅	339.19	柴姣		查封	没收	
2	许昌市新天地丽景苑9幢1至2层西侧南起第3间(商业)	354.92	柴姣	10024863	查封	没收	
3	许昌市新天地丽景苑8幢1至2层西侧南起第1间(商业)	443.88	柴媛媛	10024862	查封	没收	
4	许昌市东方明珠棕榈泉6幢1至3层东起第10户	245.32	柴媛媛	0044284	查封	没收	
5	郑州市郑东新区金水东路49号3号楼B座1层1号(商业)	669.88	柴长安	1501189708	查封	没收	
6	郑州市郑东新区金水东路49号3号楼B座2层2号(商业)	720.82	柴长安	1501189709	查封	没收	
7	郑州市郑东新区金水东路49号3号楼B座3层3号(商业)	720.82	柴长安	1501189706	查封	没收	
8	郑州市郑东新区金水东路49号1号楼1-2层附5号(商业)	929.56	柴长安	1401099450	查封	没收	
9	许昌市东方明珠棕榈岛3幢1-3层单户	428.72	柴长安	10024380	查封	没收	
10	许昌市骏景尚都A座1509室	45.1	柴长安		查封	没收	
11	平顶山市新城区经二路南段西湖滨路北0375首府5号楼	210.1	雷璐璐	16002534	查封	没收	
12	许昌市建安大道建业帕拉迪奥8幢东起3单元4至5层东户	273.7	王宇琪	0022107	查封	没收	
13	许昌市建业壹号城邦17幢东1单元13层1301室	180.86	杨六芳	0014391 (预告登记)	查封	没收	
14	许昌市警苑小区1号楼东单元6楼东户601(小产权)					没收	
15	许昌市魏都区半截河街道办事处半截河社区居委会孔场村自建房一处(小产权)					没收柴长安个人部分	

“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态	处置意见
16	一号楼	1单元	401; 501; 602; 702; 1002; 1302; 1402; 1502; 1602; 1702; 1802; 1902; 2002; 2102; 1803; 2103	16	河南东升 兴隆置业 有限公司 查封	没收
17	一号楼	2单元	2001; 2101; 902; 1102; 1302; 1402; 1502; 1702; 1802; 2002; 2102	11	河南东升 兴隆置业 有限公司 查封	没收

“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态	处置意见
18	二号楼	1单元	302; 401; 501; 2101; 702; 1002; 1102; 1202; 1302; 1402; 1502; 1602; 1702; 1802; 1902; 2002; 2102; 1803; 1903; 2003; 2103	21	河南东升 兴隆置业 有限公司 查封	没收
19	二号楼	2单元	2101; 702; 902; 1102; 1202; 1302; 1402; 1502; 1602; 1702; 1802; 1902; 2002; 2102; 2103	15	河南东升 兴隆置业 有限公司 查封	没收
20	三号楼	1单元	1802	1	河南东升 兴隆置业 有限公司 查封	没收
21	三号楼	2单元	1801; 1803	2	河南东升 兴隆置业 有限公司 查封	没收

“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态	处置意见
22	四号楼		103; 104; 105; 106; 107; 108; 109; 1802; 1803	9	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
23	五号楼	1单元	1802	1	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
24	五号楼	2单元	1801; 1803	2	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
25	六号楼		102; 103; 104; 106; 1503; 2402; 2302; 2203; 2303; 2403;	10	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
26	七号楼	1单元	101; 102; 2402	3	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
27	七号楼	2单元	101; 102; 103; 2401; 2402; 2403	6	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
28	八号楼	1单元	701; 801; 2001; 2301; 2302;	5	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收

“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态	处置意见
29	八号楼	2单元	201; 202; 203; 1701; 2301; 2302; 2303	7	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
30	九号楼		1701; 2401; 2402; 2403	4	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
31	十号楼	1单元	101; 102; 1501; 2901; 2902	5	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
32	十号楼	2单元	101; 102; 103; 2901; 2902; 2903	6	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
33	十一号楼		502; 2802; 3001; 3002; 3003	5	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收
34	十二号楼	1单元	302; 402; 2802; 2902; 3001; 3002; 3003; 1601; 1603; 1903; 2003; 2203	12	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封 没收

“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态		处置意见
35	十二号楼	2单元	302; 2802; 2902; 3001; 3002; 1701; 2701	7	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封	没收
36	十三号楼	1单元	302; 303; 402; 403; 602; 701; 702; 703; 802; 803; 902; 903; 1002; 1003; 1102; 1103; 1201; 1203; 1302; 1303; 1402; 1403; 1502; 1503; 1602; 1603; 1701; 1702; 1703; 1704	30	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封	没收

“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态	处置意见	
37	十三号楼	2单元	302; 303; 402; 403; 502; 503; 602; 802; 1001; 1002; 1102; 1103; 1202; 1203; 1303; 1402; 1403; 1502; 1503; 1602; 1603; 1701; 1702; 1703; 1704;	25	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封	没收
38	十四号楼	整幢	整幢	90	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封	没收
39	十五号楼	整幢（除 一单元 1102之 外）	整幢（除 一单元 1102之 外）	90	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封	没收
40	十六号楼	1单元	1701; 1702	2	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封	没收
41	十六号楼	2单元	1701; 1702; 1703	3	河南东升 兴隆置业 有限公司	查封	没收
42	东方威尼斯小区1至16号楼商业未售面积为39423.75m ² ，地下未售面积为15553.74m ²				河南东升 兴隆置业 有限公司		没收

“柴长安案件”涉案房产处置汇总表

序号	地址	面积	产权人	编号	状态	处置意见
43	范银柱	房产：许昌市金色阳光花墅10幢东1单元10层东户，许房预市字第10062391号，面积161.21m ²	查封	没收		没收
共计没收404套房产，5万余平商业，						

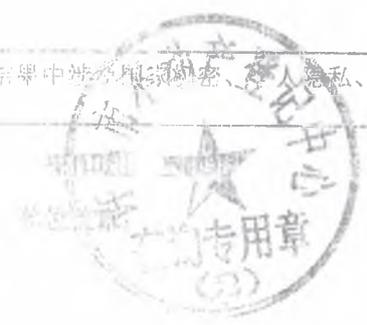


查档证明

收件编号	201411199103	产权来源				产别		
业务大类	预购商品房抵押权预告登记新建			业务细类	预购商品房抵押权预告登记			
房屋自然状况								
房屋坐落	东城区魏武大道以东前进路以北金色阳光花园10幢东1单元10层东户							
幢号	所在层	单元	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制		
10幢	10	东1单元	151.21㎡	住宅	已抵押	已限制		
房屋权利状况								
买受人	范银柱			居民身份证	411023198209040571			
备案合同号	201411398			发证时间	2015-03-26	注销日期		
共有人								
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况	
中国工商银行股份有限公司许昌分行	范银柱	许房预市字第10062891号				670000		
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因			
(2018)10264号	禹州市公安局禹公(刑)封通字(2018)10264号协助执行通知书	2018-03-27	2018-03-27	2020-03-26	禹州市公安局禹公(刑)封通字(2018)10264号协助执行通知书			
备注								

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查询人：
查询日期：2018-11-15 16:27:16



委托人承诺函

致：河南博为房地产资产评估有限公司

因资产处置事宜，需对委托人确定柴长安案件涉案房地产的市场价值进行评估，为确保评估机构客观、公正、合理的进行评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、 我方所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、 纳入资产评估范围的资产为刑事案件涉案罚没资产，已经人民法院依法裁判并依据相关文件规定移交财政部门进行公开处置，如有产权、抵押、担保等方面异议，以人民法院裁判结果为准；
- 5、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（盖章）：许昌市财政局

二零二二年九月六日



评估机构及评估人员

承诺函

许昌市财政局：

因贵单位资产处置事宜，我们接受贵单位委托，对涉及该经济行为的柴长安案件涉案房地产进行了认真的核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了适当的核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：





营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码
914110006999998814



名称 河南博为房地产资产评估有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年02月09日

法定代表人 胡艳丽

营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估服务; 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; 房地产信息咨询、评估信息咨询。(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)

住所 河南省许昌市市辖区魏文路信通金融中心D座20层

登记机关



2019 年 09 月 04 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至3月31日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2020〕44号

河南省财政厅关于 河南博为房地产资产评估有限公司等4家资产 评估机构变更备案的公告

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97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,河南博为房地产资产评估有限公司、河南正永资产评估有限公司、河南盛华资产评估有限公司、河南誉金房地产土地资产评估有限公司等4家资产评估机构完成变更备案,现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下：

1. 河南博为房地产资产评估有限公司。河南博为资产评估有限公司名称变更为河南博为房地产资产评估有限公司，股东由韩卫民、高鹏变更为胡艳丽、寇秋红，原股东韩卫民、高鹏退出；法定代表人由韩卫民变更为胡艳丽。

变更后的河南博为房地产资产评估有限公司主要信息情况如下：

法定代表人：胡艳丽；

统一社会信用代码：914110006999998814；

类型：有限责任公司。

2. 河南正永资产评估有限公司。河南正永资产评估有限公司股东由元伏新变更为李苍箐，原股东元伏新退出；法定代表人由元伏新变更为李苍箐。

变更后的河南正永资产评估有限公司主要信息情况如下：

法定代表人：李苍箐；

统一社会信用代码：91410105680773815G；

类型：有限责任公司。

3. 河南盛华资产评估有限公司。河南盛华资产评估有限公司股东由杨大勇变更为王香菊，原股东杨大勇退出。

变更后的河南盛华资产评估有限公司主要信息情况如下：

法定代表人：王方晓；

统一社会信用代码：91410900791947662G；

类型：有限责任公司。

有
韩
;
况
司
由
司

4. 河南誉金房地产土地资产评估有限公司。河南誉金资产评估有限公司名称变更为河南誉金房地产土地资产评估有限公司。

变更后的河南誉金房地产土地资产评估有限公司主要信息情况如下:

法定代表人: 张先力;

统一社会信用代码: 91410100599104921J;

类型: 有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统, 可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号)的规定, 资产评估机构变更备案后, 需持续符合以上法律和规章规定的有关条件, 并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张瑜萍

性别：女

登记编号：41090031

单位名称：河南博为房地产资产评估有限公司



初次执业登记日期：2009-04-21

年检信息：通过（2022-03-22）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



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
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韩卫民

性别：男

登记编号：41060006

单位名称：河南博为房地产资产评估有限公司



初次执业登记日期：2006-02-20

年检信息：通过（2022-03-22）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-04

资产评估结果明细表

评估基准日：2022年09月07日

委托人及罚没财物监管人：许昌市财政局

金额单位：人民币元

序号	项目名称	规划用途	结构	楼层	面积 (m ²)	评估单价	评估价值	备注
1	半截河孔场村2-185号自建房	住宅	混合	1-2层	192.60	750	144450	住宅，小产权，不含门楼
2	许昌市金色阳光花墅10幢东1单元10层东户	住宅	钢混	10层	161.21	4980	802830	住宅，不含购房合同以外面积
3	许昌市警苑小区1号楼东单元6楼东户601	住宅	混合	6层	186.80	3930	734120	住宅，小产权，不含楼上赠送面积
4	郑东新区金水东路49号1号楼1-2层附5号	商业	钢混	1-2层	929.56	8030	7464370	
合计					1470.17		9145710	

评估机构：河南博为房地产资产评估有限公司

