

湖北五环资产评估有限公司

HUBEI FIVE-RING ASSETS EVALUATION CORP LTD

资产评估报告

地 址：沙市区塔桥路荆州义乌小商品城一期 16 栋 3 层 12 号
(美江山酒店西侧)

邮 编：434000 电 话：0716-8119660 8218660

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4242020106202000074

资产评估报告名称： 石首市人民法院资产评估报告

资产评估报告文号： 鄂五环资评字（2020）第050号

资产评估机构名称： 湖北五环资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱田荣(资产评估师)、李悦(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院确定财产处置参考价目的的资产评估报告

石首市人民法院拟执行的申请执行人郑勇与袁要武民间借贷纠纷一案
所涉及的袁要武、刘荣共同所有的位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧林华
光谷东郡2号楼1单元15层1502号的房地产

资 产 评 估 报 告

鄂五环资评字（2020）第050号

（共1册，第1册）

湖北五环资产评估有限公司

二零二零年五月三十日

目 录

一、标题及文号

二、声明

三、摘要

四、正文

(一) 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

(二) 评估目的

(三) 评估对象和评估范围

(四) 价值类型

(五) 评估基准日

(六) 评估依据

(七) 评估方法

(八) 评估程序实施过程和情况

(九) 评估假设

(十) 评估结论

(十一) 特别事项说明

(十二) 资产评估报告使用限制说明

(十三) 资产评估报告日

(十四) 资产评估师签章和资产评估机构印章

五、附件

(一) 资产评估明细表

(二) “〔2020〕鄂 1081 委鉴 14 号”《湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书》

(三) 评估对象所涉及的主要权属证明资料

(四) 评估对象区位图及现场勘查图片

(五) 资产评估机构及签字资产评估师的资格证明文件



声 明

1、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。

2、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论和使用，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。

5、本资产评估机构及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。

6、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

7、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。

8、资产评估专业人员在评估对象中没有现时的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

9、资产评估专业人员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，并不承担相关当事方决策的责任。

10、资产评估专业人员对评估对象进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

11、本资产评估报告有效期内，如资产数量发生变化，应按原评估方法对资产额进行调整；如资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新进行资产评估。

12、资产评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，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。

13、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。



资产评估报告（摘要）

鄂五环资评字（2020）第 050 号

湖北五环资产评估有限公司接受石首市人民法院的委托，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，按照公认的资产评估方法，对石首市人民法院拟执行的申请执行人郑勇与袁要武民间借贷纠纷一案所涉及的袁要武、刘荣共同所有的位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡 2 号楼 1 单元 15 层 1502 号的房地产的市场价值进行评估。本公司评估人员按照规定的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产在 2020 年 5 月 26 日所表现的市场价值作出了公允反映。

评估基准日为：2020 年 5 月 26 日。

本次评估目的是为石首市人民法院执行财产处置提供参考价服务。

评估对象是石首市人民法院拟执行的申请执行人郑勇与袁要武民间借贷纠纷一案所涉及的资产。

评估范围是袁要武、刘荣共同所有的位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡 2 号楼 1 单元 15 层 1502 号的房地产。

根据本次评估的目的，对委估资产采用市场法进行评估。

经评定估算，石首市人民法院委托评估的资产在 2020 年 5 月 26 日评估值为人民币（大写）：**玖拾玖万陆仟陆佰元整**（¥：**996,600.00**元）（含土地使用权价值）。

本评估报告使用人应注意以下特别事项对评估结论的影响：



1、本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对评估结论的影响。

2、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

以上特别事项可能对评估结果产生不确定的影响，提请评估报告使用者予以关注。

本评估报告结果自 2020 年 5 月 26 日至 2021 年 5 月 25 日内有效。

本资产评估报告提交日为 2020 年 5 月 30 日。

以上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、正确理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。



资产评估报告

鄂五环资评字（2020）第 050 号

湖北五环资产评估有限公司接受石首市人民法院的委托，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，按照公认的资产评估方法，对石首市人民法院拟执行的申请执行人郑勇与袁要武民间借贷纠纷一案中所涉及的袁要武、刘荣共同所有的位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡 2 号楼 1 单元 15 层 1502 号的房地产的市场价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产在 2020 年 5 月 26 日所表现的市场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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

委托人：石首市人民法院。

产权持有人：袁要武、刘荣。

袁要武，男，1975 年 11 月 10 日出生，汉族，石首市人，住湖北省石首市绣林大道 121 号 2 栋 2 单元 102 室，身份证号码 422424197511100631。

刘荣，身份证号码 421081197511080700。

其他资产评估报告使用人：本评估报告仅提供委托人使用，法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

本次评估的目的是为石首市人民法院执行财产处置提供参考价服



务。

三、评估对象和评估范围

1、本次评估对象是石首市人民法院拟执行的申请执行人郑勇与袁要武民间借贷纠纷一案所涉及的资产。

2、本次评估范围是袁要武、刘荣共同所有的位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡2号楼1单元15层1502号的房地产。

3、评估对象的法律权属状况：

根据委托人提供的由鄂州市不动产登记交易中心出具的《不动产产权情况表》复印件及“鄂（2019）鄂州市不动产权第0031490号”《不动产权证书》显示：不动产坐落：葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡2号楼1单元15层1502号房；所有权人：袁要武、刘荣。

4、评估对象的经济状况及物理状况：

委估位于葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡2号楼1单元15层1502号的一处住宅房地产，根据委托人提供的由鄂州市不动产登记交易中心出具的《不动产产权情况表》及“鄂（2019）鄂州市不动产权第0031490号”《不动产权证书》显示：土地使用权面积：9.51 m²；土地用途：城镇住宅用地；土地权利类型：国有建设用地使用权；土地权利性质：出让；土地使用期限：2081年06月06日止；房屋用途：住宅；房屋性质：市场化商品房；房屋结构：钢混结构；所在层/总层数：15/20层；房屋建筑面积：139.58 m²，房屋分摊建筑面积30.15 m²；现场勘查发现室内尚未装修，为毛坯状态。委估房地产已被石首市人民法院查封，查封期限为2020年4月22日至2023年4月21日。

四、价值类型及其定义



在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设等因素的情况下，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

五、评估基准日

本项目的评估基准日：2020年5月26日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定，其成立的理由和条件与将发生的经济行为在时间上接近。

报告所采用的一切取价标准均为评估基准日有效资产价格标准，与评估目的的实现日接近。

六、评估依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国物权法》，中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》，中华人民共和国主席令第72号、2007年8月30日起施行；

3、《中华人民共和国土地管理法》，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号、2020年1月1日起施行；

4、《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，中华人民共和国国务院令第55号，2007年1月1日起施行；

6、《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》，法释〔2018〕15号，2018年9月1日起施行。

（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——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》；
- 8、《资产评估执业准则——评估方法》；
- 9、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（三）权属依据

委托人提供的由鄂州市不动产登记交易中心出具的《不动产权情况表》复印件及“鄂（2019）鄂州市不动产权第0031490号”《不动产权证书》。

（四）取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录；
- 2、资产评估常用数据与参数手册；
- 3、评估人员市场询价。

七、评估方法

由于委估房地产系市场化商品房，经过规划批准且已建成投入使用，不适宜假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，所以不适合采用成本法进行评估。虽然区域内住宅出租情况较多，但无法准确预测



评估对象的收益期限，无法采用收益法进行评估。故本次评估根据评估价值类型、委估资产状态以及是否有成熟市场条件下的参考物及案例，对委估房地产采用市场法进行评估。

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来确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

八、评估程序实施过程及方法

本次评估从2020年5月26日至5月30日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告全过程。

1. 接受委托：了解委托人评估的目的、对象，确定基准日、拟定制定评估方案；

2. 资产清查：指导产权持有人清查资产，并收集准备资料，收集资料并进行审核询证；

3. 评定估算：评估人员进行现场检测与鉴定、检查核实资产与验证有关资料，选择评估方法，并进行市场价格调查和咨询，收集相关的市场价值资料，具体计算；

4. 评估汇总：确定各项资产的评估值，编制评估明细表，并进行评估结论分析，撰写资产评估说明与资产评估报告，并进行内部三级审核，出具正式报告。

九、评估假设

本次评估遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，对所评估的资产进行调查了解，合理确定资产的技术状况和评估参数，严格按照国家法律和法规进行评估操作，确保资产评估工作不受外界干扰和评估业务当事人的影响，科学合理地进行资产评估和估算，力求评估资产的现实



公允价值。同时根据资产的类别和实际情况，遵循贡献原则、可替代原则等经济原则。评估假设如下：

- 1、公开市场假设。假设有一个自愿卖方和自愿买方的竞争性市场。
- 2、资产持续使用假设。本次评估假定被评估资产按现有用途持续使用不变。
- 3、本次评估假定评估基准日特定外部经济环境不变。
- 4、交易假设。假设被评估资产已经处在交易过程中。
- 5、本次评估假定委托人及产权持有人提供的基础资料真实、可靠。
- 6、本次评估不考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。
- 7、本报告不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。
- 8、本次评估以本《资产评估报告》所列明的特定评估目的为前提。

十、评估结论

经过上述评估程序及方法对委托评估的资产进行评估后，石首市人民法院委托评估的资产在 2020 年 5 月 26 日评估值为人民币（大写）：**玖拾玖万陆仟陆佰元整**（¥：996,600.00 元）（含土地使用权价值）。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应注意以下特别事项对评估结论的影响：

- 1、本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对评估结论的影响。
- 2、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。



以上特别事项可能对评估结果产生不确定的影响，提请评估报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅提供委托人使用，法律、法规另有规定的除外。

2、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。

3、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。

4、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。

5、资产评估报告的使用有效期自评估基准日起一年内有效。

十三、评估报告提交日

资产评估师专业意见形成日为 2020 年 5 月 30 日。

湖北五环资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



2020 年 5 月 30 日

湖北省石首市人民法院 司法鉴定委托书

[2020]鄂1081委鉴14号

湖北五环资产评估有限公司:

我院执行局执行的申请执行人郑勇与袁要武民间借贷纠纷一案,执行中需要对被执行人袁要武、刘荣共同共有的位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧林华光谷东郡2号楼1单元15层1502号的房屋(不动产权证书号为:鄂<2019>鄂州市不动产权第0031490号)进行评估。根据相关法律规定,现委托你公司对被执行人袁要武、刘荣共同共有的位于鄂州市葛店开发区创业大道西侧林华光谷东郡2号楼1单元15层1502号的房屋(不动产权证书号为:鄂<2019>鄂州市不动产权第0031490号)进行评估。如无法评估,请书面说明。评估完成后,请出具正式评估结论文书,并要求附评估机构许可证和评估人执业证书复印件移送我院司法技术科。



联系人:石首市人民法院立案庭赵昌群 办公电话:0716-7896776

地址:石首市建宁大道582号 邮编:434400

不动产产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被查封

不动产登记信息

| | | | | | |
|------------|--|------------|-------------|------------|-------|
| 业务号 | 201910230186 | | 登记类型 | 其它登记 | |
| 不动产权证书(明)号 | 鄂(2019)鄂州市不动产权第0031490号 | | 档案号 | / | |
| 登记时间 | 2019-10-23 16:53:03 | | 权属状态 | 登记 | |
| 不动产坐落 | 葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡2号楼1单元15层1502号房 | | | | |
| 所有权人 | 袁要武 刘荣 | | 证件种类 | 身份证 身份证 | |
| 证件号 | 422424197511100631 421081197511080700 | | 共有情况 | 共同共有 | |
| 不动产单元号 | 420703002026GB00006F00020024 | | 土地使用权面积(m²) | 9.51 | |
| 土地使用权人 | 袁要武、刘荣 | | 土地权利类型 | 国有建设用地使用权 | |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 | | 土地权利性质 | 出让 | |
| 土地使用期限 | 2081-06-06止 | | | | |
| 房屋用途 | 住宅 | | 房屋性质 | 市场化商品房 | |
| 房屋结构 | 钢混 | | 所在层/总层数 | 15/20 | |
| 建筑面积(m²) | 139.58 | 专有建筑面积(m²) | 109.43 | 分摊建筑面积(m²) | 30.15 |
| 竣工时间 | / | | 异议情况 | 无 | |
| 抵押情况 | 无 | | 查封情况 | 已被查封 | |
| 权利其他状况 | 共用宗地面积:15853.11m² 房屋专有建筑面积:109.43m², 房屋分摊建筑面积:30.15m² 房屋结构:钢混 房屋总层数:20层, 所在层数:15层 | | | | |
| 附记 | 补发, 原发证日期2018年8月10日 | | | | |

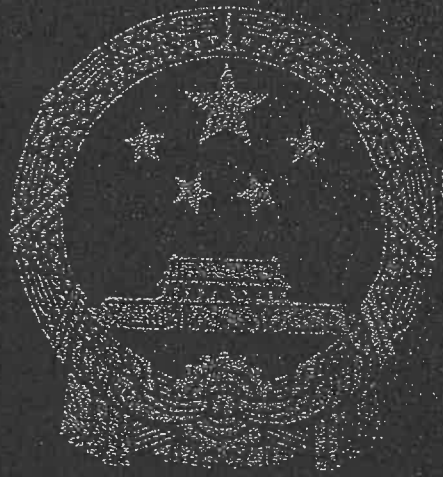
查封冻结情况

| 来文单位 | 查封冻结文号 | 查封冻结类型 | 查封冻结范围 | 查封冻结文件 | 期限 | 登记日期 |
|---------|------------------|--------|---------------------------------------|--------|----------------------------|---------------------|
| 石首市人民法院 | 2019鄂1081执568号之一 | 查封 | 查封: 葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡2号楼1单元15层1502号房 | 执行裁定书 | 2020-04-22起 2023-04-21止 | 2020-04-22 10:12:45 |

申请人签字

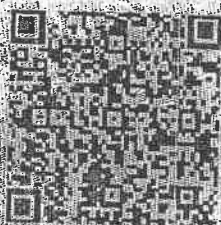
日期

2020-05-08 14:16:42



中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 42561676569

- 1、袁要武 身份证 422424197511100634
刘荣 身份证 421081197511080700
- 2、补发, 原发证日期2018年8月10日
- 3、本不动产于 2019-10-23 通过[遗失补证]颁发不动
权利人[袁要武、刘荣]房屋不动产证[鄂(2018)鄂州市
0035058号]注销。

| | | |
|--------|--|--|
| 权利人 | 袁要武、刘荣 | |
| 共有情况 | 共同共有 | |
| 坐落 | 葛唐开发区创业大道西侧林华 光谷东郡2号楼1单元15层 502号房 | |
| 不动产单元号 | 420703 002026 GB00006 F00020024 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让 / 市场化商品房 | |
| 用途 | 城镇住宅用地 / 住宅 | |
| 面积 | 土地使用权面积: 9.51m ² / 房屋建筑面积: 139.58m ² | |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权: 2081年06月06日 止 2020.5.28 | |
| 权利其他状况 | 共用宗地面积: 15853.11m ² 房屋专有建筑面积: 109.43m ² , 房屋分摊建筑面积: 30.15m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 20层, 所在层数: 15层 | |

鄂 (2019) 鄂州市 不动产权第 0031490 号

| | |
|--------|---|
| 权利人 | 袁要武、刘荣 |
| 共有情况 | 共同共有 |
| 坐落 | 葛店开发区创业大道西侧林华·光谷东郡2号楼1单元15层1502号房 |
| 不动产单元号 | 420703 002026 GB00006 F00020024 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 / 市场化商品房 |
| 用途 | 城镇住宅用地 / 住宅 |
| 面积 | 土地使用权面积: 9.51m ² / 房屋建筑面积: 139.58m ² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2081年06月06日 止 |
| 权利其他状况 | 共用宗地面积: 15853.11m ² 房屋专有建筑面积: 109.43m ² , 房屋分摊建筑面积: 30.15m ² 房屋结构: 钢混 房屋总层数: 20层, 所在层数: 15层 |



评估对象位置示意图





现场勘查照片



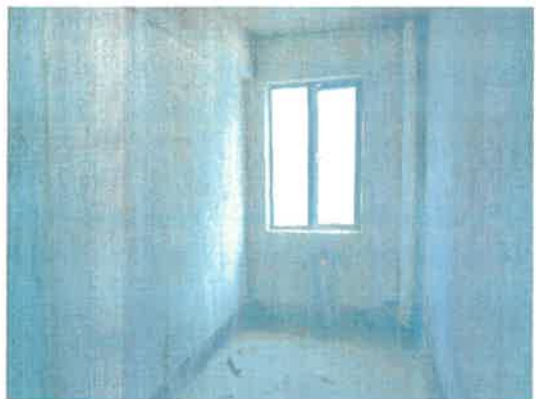
房屋建筑物外部状况



室内客厅状况



室内卧室状况



室内厨房状况



室内卫生间状况



室内卧室状况



室内卧室状况



主卧卫生间状况