

关于公安县人民法院
委估中国农业银行股份有限公司公安县支行
与马朝军、刘琼金融借款合同纠纷涉案资产
评估报告书

鄂智评公报字（2019）第 012 号

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年四月十日



关于公安县人民法院 委估中国农业银行股份有限公司公安县支行 与马朝军、刘琼金融借款合同纠纷涉案资产 评估报告书的声明

本所受公安县人民法院的委托，对委估的资产进行评估，并提供资产评估报告书。现对资产评估报告书的结论声明如下：

- 1、本所及执行本项目评估业务的评估师在执行本评估业务时，勤勉尽责、恪守独立、客观、公正的原则；遵守相关法律、法规和资产评估准则及职业道德。
- 2、评估报告中陈述的事项是客观的；在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方没有偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则的基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、资产评估师及本所具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、资产评估师和本所工作人员对评估对象进行了现场勘查。
- 7、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。



9、资产评估师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。

10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本所及签字资产评估师无关。

特此声明

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年四月十日



关于公安县人民法院 委估中国农业银行股份有限公司公安县支行 与马朝军、刘琼金融借款合同纠纷涉案资产 评估报告书的摘要

湖北智博资产评估事务所接受公安县人民法院的委托，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，对中国农业银行股份有限公司公安县支行与马朝军、刘琼金融借款合同纠纷执行案件所涉及资产价值进行了评估。本所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评估基准日所表现的价值提出了评估意见。并于2019年4月10日向委托方公安县人民法院提交了资产评估报告书。

1、评估目的

本项目评估是为公安县人民法院执行案件提供价值参考。

2、评估对象和范围

- (1) 评估对象：公安县人民法院委估被执行人马朝军的资产；
- (2) 评估范围：马朝军位于公安县章庄铺镇汪家汉公土资国用（2004）第0442号、N0—000942593两宗土地，公房权证章字第00031979号、00030947号两栋房屋，最终以当事人在现场勘验资料上签字的范围为准。

3、价值类型及其定义

- (1) 本项目评估的价值类型为市场价值；
- (2) 市场价值是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。

4、评估基准日

本项目评估基准日定为2019年3月。

5、评估方法

本项目评估房地产是采用重置成本法、年限法、现场勘验法、基准地价修正



法。

6、评估结论

公安县人民法院委估被执行人马朝军涉案资产在评估基准日的价值为人民币 36.5 万元(取整)，其中：房屋评估值 28 万元、构筑物评估值 0.7 万元、土地使用权评估值 7.8 万元。

大写：人民币叁拾陆万伍仟元(取整)。

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书全文。评估报告书文号：鄂智评公报字(2019)第 12 号。

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年四月十日



关于公安县人民法院 委估中国农业银行股份有限公司公安县支行 与马朝军、刘琼金融借款合同纠纷涉案资产 评估报告书

鄂智评公报字(2019)第12号

湖北智博资产评估事务所接受人民法院的委托,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,对中国农业银行股份有限公司公安县支行与马朝军、刘琼金融借款合同纠纷执行案件所涉资产价值进行了评估。本所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评估基准日所表现的价值提出了评估意见。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方及产权持有者概况

委托方:公安县人民法院;

产权持有者:马朝军。

二、评估目的

本项目评估是为公安县人民法院执行案件提供价值参考。

三、评估对象和范围

(1) 评估对象:公安县人民法院委估被执行人马朝军的资产;

(2) 评估范围:马朝军位于公安县章庄铺镇汪家汉公土资国用(2004)第0442号、N0—000942593两宗土地,公房权证章字第00031979号、00030947号两栋房屋,最终以当事人在现场勘验资料上签字的范围为准。

四、价值类型及其定义

本报告是为公安县人民法院执行查封资产处置提供价值参考,因此我们选择以市场价值作为价值类型。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交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日定为2019年3月;



(二) 经与委托方共同协商确定该日期为评估基准日, 该基准日离经济行为实际开始运行日期最近, 能良好的反映资产状况, 符合本次评估目的, 该基准日为委托方会计结算日, 有利于资产清查。基准日前后人民币存贷款利率、汇率和国内物价指数相对平稳, 国家宏观经济及产业政策无重大调整, 国内政治、经济形式稳定, 因此确定该评估基准日对评估结果无明显影响。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

(2019)鄂1022委评10号司法鉴定委托书。

(二) 主要法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、《资产评估基本准则》;
- 3、《资产评估职业道德准则》;
- 4、《企业价值类型指导意见》;
- 5、《资产评估师对法律权属指导意见》;
- 6、《资产评估准则——资产评估合同》;
- 7、《资产评估准则——评估程序》;
- 8、《资产评估准则——企业价值》;
- 9、《资产评估准则——不动产》;
- 10、《房地产估价规范》;
- 11、《城镇土地估价规程》;
- 12、《资产评估准则——评估报告》。

(三) 产权依据

委托方提供的委估房地产权证复印件。

(四) 取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录;
- 2、相关资产的市场询价;
- 3、荆州市物价局、荆州市房管局荆价房服规(2012)6号文件;
- 4、公政发【2015】6号文件公布的各乡镇基准地价。

七、评估方法



本项目评估的房屋是采用重置成本法、年限法和现场勘验法；土地使用权采用基准地价修正法。

在本次评估中，根据评估的替代原则；合法原则；估价时点原则，按照重置成本适当进行系数修正后予以评估。

（一）房屋构筑物主要采用重置成本法及年限法或现场勘验法。

1、重置成本的确定

本次评估的房屋 2 栋，其面积是以委托方提供的房产证复印件登记的面积为依据，其中公房权第 00031979 号房屋证载砖混，现场为实勘砖木，在征求公安县人民法院意见后，以实际勘验的结果为准。房屋评估参照荆州市物价局、荆州市房管局荆价房服规（2012）6 号文件公布的同类结构房屋重置价估算评估值。

2、成新率的确定

采用现场勘验法确定成新率。

3、以重置成本全价、成新率估算评估值；

（二）土地使用权评估

本项目评估的 2 宗土地使用权价值，是以委托方提供的土地使用证书复印件登记的面积为依据，其中 N0-000942593 土地证，未载明用地性质，经法院向章庄国土所查询该宗地的资料后，比照划拨用地进行评估，土地评估参照公安县章庄铺镇住宅用地的基准地价，采用基准地价修正法剔除出让金的方式估算评估值。

八、评估过程

根据《资产评估准则——评估程序》的有关规定和原则，按照本所对本次资产评估约定的事项，我们对委托人委估的资产，进行了必要的审验和实地察看与核对，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

1、接受委托。与产权持有者明确评估目的、评估对象和范围。

2、根据资产评估操作规范意见和本次资产评估工作的需要，搜集本次资产评估所需资料，研究并制定资产评估工作计划。

3、根据《资产评估准则——评估程序》的要求，我们对评估范围内的资产进行了勘察、市场调研和评估测算工作，具体步骤如下：

①了解目前各项资产状况，并根据资产实际情况开展现场工作。



②评估人员分别对委估资产进行询证。

③根据委托评估资产的实际状况和特点，我们制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分类进行价值估算。

4、根据初步评估结果，进行整理、分析工作，确认评估资产不发生重评、漏评，再汇总分析资产评估结果并进行调整、修正和完善。

5、根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿；在与其充分交换意见和作出必要修改后，经内部三级复核后再提交正式的资产评估报告书。

九、评估假设

评估报告系根据本报告书所阐述的评估原则、依据、前提、方法和程序得出；只在前述评估原则、依据和前提存在的条件下成立，没有考虑特殊交易方式对评估报告的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力因素的影响。

本项目评估是在国家产业政策无重大调整，委估资产权属无争议，委托方提供的相关资料真实、完整、合法的前提下且委估资产不改变现有用途，就地持续使用的条件下进行，否则本项目评估结果不成立。

十、评估结论

公安县人民法院委估被执行人马朝军涉案资产在评估基准日的价值为人民币 36.5 万元(取整)，其中：房屋评估值 28 万元、构筑物评估值 0.7 万元、土地使用权评估值 7.8 万元。

大写：人民币叁拾陆万伍仟元(取整)。

评估结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本评估结论系根据前述评估原则、依据、前提（假设）、方法、程序得出的，仅为本次评估目的服务；只有在上述评估原则、依据、前提（假设）存在的条件下成立。本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的的前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，未考虑以下因素：（1）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；（2）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；当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的相关原则、假设条件等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效；同时本结果不是市场的交易价格，也不是可实现价值或应实现价值的保证，在使用或采用本报告结果时，要考虑此项因素。

2、本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及产权持有者或其他当事人无任何利害关系。评估人员在评估过程中严格遵循有关法律、法规和恪守职业道德准则，并进行了充分的努力。

3、本评估报告是在委托方及产权持有者所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及产权持有者负责。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构及参与评估的评估师不负连带责任。

4、如有涉及抵押、担保的资产，评估时假设其已解除抵押、担保。评估基准日后，有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法按实际数量对资产价值进行相应的调整。若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新估价。

5、对产权持有者存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托方未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相应责任。

6、本次评估结果是在所评资产现有用途不变和本报告书正文所提示的假设条件成立的前提下对委估资产在基准日的价值估算，未考虑国家宏观经济发生重大变化以及遇有自然力、其他不可抗力和特殊交易方式的影响等因素。如基准日后，委估资产发生数量、价值的变化及因产权引发纠纷，或委托方对本报告书使用不当，造成不良后果均由委托方自己负责，本所及参与评估的评估师不承担任何责任。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告书的收件人为人民法院，本次评估结果仅供收件人为本次评估目的的使用时参考，不得用于其它任何用途。

2、委估资产若需进行账务处理，委托方应按现行规定程序向有关部门申报并获批准后，方可按批准文件要求实施。



3、如果基准日后所评资产改变现有用途以及不再持续经营，资产价值会发生较大变化或形成风险。

4、本报告书专为委托方为本次评估目的所使用，除按规定送给有关财产评估主管机构审查使用外，未经委托方和本所允许，本报告的全部或部分内容不得随意向他人提供或公开（法律、法规规定以及当事方另有约定的除外）；

5、评估结果自评估基准日起有效期壹年，即 2019 年 3 月至 2020 年 3 月。

十三、评估报告日

本报告书出具的日期为 2019 年 4 月 10 日。

资产评估师：

机构合伙人：



资产评估师：

资产评估师：



湖北智博资产评估事务所

二〇一九年四月十日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年3月

表 1
共 1 页 第 1 页
金额单位：人民币万元

产权持有者：马朝军

项 目	帐面价值		调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B				
流动资产	1					
长期投资	2					
固定资产	3			28.70		
其中：构筑物	4			0.70		
建筑物	5			28.00		
设 备	6					
无形资产	7			7.80		
其中：土地使用权	8			7.80		
其它资产	9					
资产合计	10			36.50		
流动负债	11					
长期负债	12					
负债合计	13					
	14					

资产评估师
齐书柏
42000587

资产评估师
陈仁钧
42000583

资产评估师
朱祥新
42000584

项目负责人：陈仁钧

签字资产评估师：陈仁钧、朱祥新



固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

评估基准日：2019年3月

表 5-1-2

共1页 第1页

产权持有者：马朝军

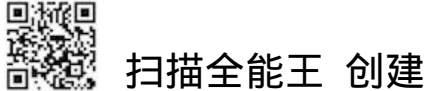
金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	建筑面积 (m ²)	帐面价值		调整后帐面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	评估值	
1	院墙					108.75				8,700	80	6,960		
合 计											8,700		6,960	

评估人员：陈仁钧、朱祥新

产权持有者填表人：

填表日期：2019年3月22日



无形资产—土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2019年3月

表 6-1

共1页 第1页

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	终止日期	面积(m ²)	帐面价值	调整后账面价值	评估净值	备注
1	公土资国用(2004)第0442号	章庄辅镇汪家汉街道	2004、4、6	划拨			378.00			48,989	
2	NO.000942593	章庄辅镇汪家汉街道	1998、12、20	比照划拨			224.15			29,050	
							合计	602.15		78,039	

产权持有者：马朝军

评估人员：陈仁钧、朱祥新

产权持有者填表人：

填表日期：2019年3月22日



资产评估报告附件

- 一、(2019)鄂 1022 委评 10 号司法鉴定委托书;
- 二、本机构资格证书复印件;
- 三、本机构营业执照复印件;
- 四、资产评估师执业资格证书复印件。

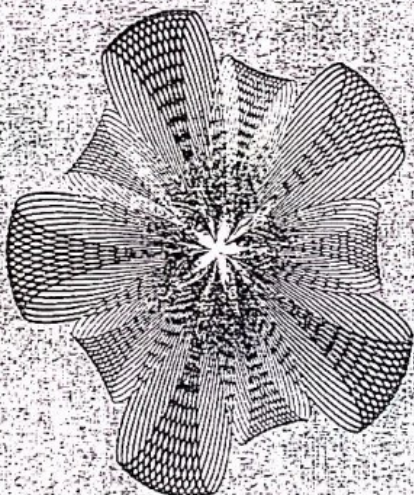


公安 房权证 章 字第 00030947 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 房产管理局
日期 2019年3月19日



25

原件核对无误

中华人民共和国建设部监制

建房注册号：42019



马朝军

房屋产权证号

房屋坐落

公安县章庄铺镇汪家汉街

丘(地)号

产别

共有房产

房屋

状

况

幢号

房号

结构

房屋
总层数

所在
层数

建筑面
积
(平方米)

设计
用途

砖混

2

200.00

商住

1/8

地专用章

共有人

等 0人

共有权证号自

土地使用情况摘要

土地证号

使用面积(平方米)

权属性质

使用年限

年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人

权利
种类

权利
范围

权利价值
(元)

设定
日期

约定
期限

注销
日期

26



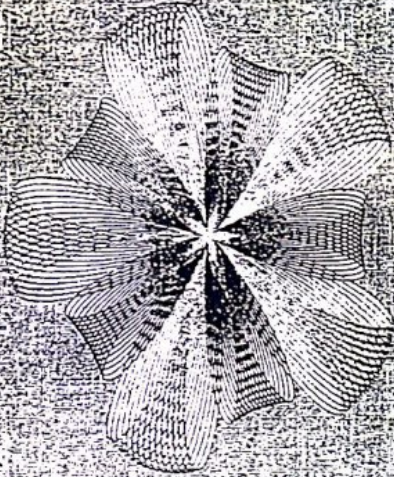
公安房权证 章字第 00031979号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关

Handwritten signature and official stamp.



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：420J9

27



房屋所有人		马朝军									
房屋坐落		公安县沙市镇锁江渡汉									
庄(地)号		产别		私有房产		所在层数		建筑面积(平方米)		房屋结构	
房屋状况		196.00		196.00		196.00		196.00		196.00	
共有		0人		共有权证号		5		5		5	
土地证号		土地使用情况摘要									
权属性质		使用面积		使用期限		年		月		日	
权利人		设定他项权利摘要									
权利种类		权利价值(元)		设定日期		约定期限		注销日期		与原件核对相符	

附件	记录
变更 00154	24-594



填发单位(盖章):
填发日期: 2003

此件由我提供
复印一致 马朝军



事

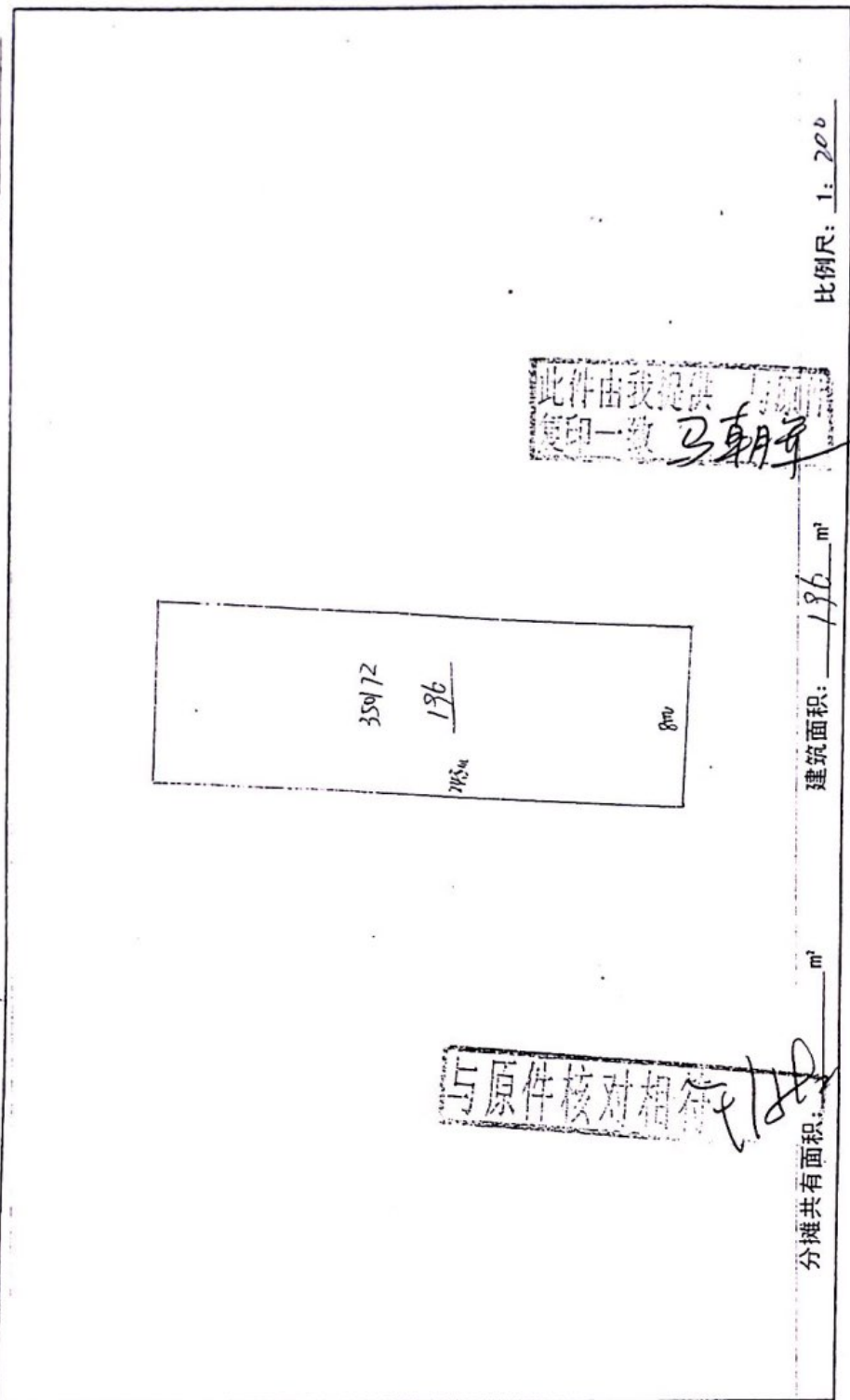
的

... 又 ... 采 ... 件 ... 请 ... 单 ... 或 ... 此 ... 有 ...

房屋分层分户平面图

图幅号: 五(1)分(1)图
丘号: _____

房屋座落: 草店镇过家河街



比例尺: 1: 200

建筑面积: 196 m²

分摊共有面积: _____ m²

绘制人: _____

年 月 日

公安縣房地產管理局




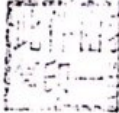
中华人民共和国 国有土地使用证



№ 000942593



土地使用者	台 歌 岸		
座 落	香江镇镇让家义行约道		
地 号	002	图 号	03160519002
用 途	居住	土地等级	
使用权类型		终止日期	
使用权面积	224.15		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	 (印) 2008年11月20日 与原件核对相符 <i>马朝军</i>		

日期	内 容
	 <i>马朝军</i>



国土资源 (2004) 第 0442 号

土地使用权人	马朝军		
座落	章庄铺镇汪家汉街道		
地号	22-16-04-0013	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	\
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	378 M ²	共用面积	\ M ²
		分摊面积	\ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

原件核对相符

公安县人民政府 (章)

2004年04月06日

29



姓名: 马朝军

登记机

证书监制机关

此件由表... 复印一致 马朝军

(章)

2004年04月06日

Nº



002145135 S



宗地 图

姓名: 冯朝军

宗地号: 22-16-04-013

