

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：荆州市沙市区解放白云路1号（文湖商务酒店8楼）

邮 编：434000      电 话：0716-8119660 8218660

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

松滋市人民法院拟执行的申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执

行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷一

案所涉及的陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路74号

瑞隆现代城4幢1层101室的房地产

# 资产评估报告

鄂五环资评字（2019）第019号

（共1册，第1册）

湖北五环资产评估有限公司

二零一九年三月二十九日

# 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 and 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)“(2019)鄂 1087 司鉴字第 15 号”《湖北省松滋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，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人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

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，并不承担相关当事人决策的责任。

10、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。



## 资产评估报告书（摘要）

鄂五环资评字（2019）第 019 号

湖北五环资产评估有限公司接受松滋市人民法院的委托，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，对松滋市人民法院拟执行的申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷一案所涉及的陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路 74 号瑞隆现代城 4 幢 1 层 101 室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 2019 年 3 月 8 日所表现的市场价值作出了公允反映。

评估基准日为：2019 年 3 月 8 日。

本次评估目的是对松滋市人民法院拟执行的申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷一案所涉及的陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路 74 号瑞隆现代城 4 幢 1 层 101 室的房地产的市场价值进行评估，提供委估资产的评估价值参考依据。

评估对象是松滋市人民法院拟执行的申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷一案所涉及的资产。

评估范围是陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路



74号瑞隆现代城4幢1层101室的房地产。

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，松滋市人民法院委托评估的陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路74号瑞隆现代城4幢1层101室的房地产在2019年3月8日评估值为人民币（大写）：**湖北五环资产评估有限公司**整**（湖北五环资产评估有限公司）**（含土地使用权价值及装修价值）。

委估资产中含已办证房屋和未办证房屋两个部分，已办房产证的房屋建筑面积以委托人提供的证载建筑面积为依据进行测算；未办房产证的房屋为自行搭建，建筑面积以委托人、申请执行人、被执行人及评估人员四方共同现场勘查并确认的数据为依据进行测算，可能存在误差，仅作参考使用。

委估资产中自建部分未办理《房屋产权证》，也未取得相关规划许可；已办《房屋产权证》的房屋证载规划用途为住宅，未办理《土地使用证》，根据委托人提供的资料显示已办房产证部分房屋所占用地用途为其他商服用地，本次评估按已办理的《房屋产权证》证载规划用途为依据，假设委估房地产均为住宅性质进行评估，未考虑将来办理产权证的相关税费。

本评估报告结果自2019年3月8日至2020年3月7日内有效。

本资产评估报告提交日为2019年3月29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和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。



# 资产评估报告书

鄂五环资评字（2019）第 019 号

湖北五环资产评估有限公司接受松滋市人民法院的委托，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，对松滋市人民法院拟执行的申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷一案中所涉及的陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路 74 号瑞隆现代城 4 幢 1 层 101 室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 2019 年 3 月 8 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：松滋市人民法院。

产权持有人：陈江波、李琴。

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

本次评估的目的是对松滋市人民法院拟执行的申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷一案中所涉及的陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路 74 号瑞隆现代城 4 幢 1 层 101 室的





房地产的市场价值进行评估，提供委估资产的评估价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

1、本次评估对象是松滋市人民法院拟执行的申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷一案所涉及的资产。

2、本次评估范围是陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路74号瑞隆现代城4幢1层101室的房地产。

#### 3、评估对象的法律权属状况：

①根据委托人提供的“松滋市房权证新江口镇字第20140340号”《房屋产权证》复印件显示：房屋所有权人系陈江波；共有人：李琴，共有情况：共同共有；证载房屋建筑面积68.82 m<sup>2</sup>。

②由于委估资产未办理《土地使用证》，根据委托人提供的资料显示：委估资产所占用土地使用者单位名称：松滋市瑞隆置业有限公司；图号：40.50-72.75；地号：4210870020020406；土地座落：新江口镇言程公园；土地使用权面积：9157.71 m<sup>2</sup>；土地用途：其他商服用地；权属性质：国有土地使用权；使用权类型：出让；终止日期：2048年10月10号；土地权属来源证明文件类型、编号、日期：松国用（2003）第1601号（2003年10月15日）、松国用（2001）第1146号（2001年12月7日）、松土建字（0417）第012号（2001年7月28日）、松土建字（0417）第014号（2004年8月17日）。

#### 4、评估对象的经济状况及物理状况：

委估资产位于松滋市新江口镇白云路74号瑞隆现代城4幢1层101室，其中：①房屋已办证部分证载建筑面积68.82 m<sup>2</sup>（其中套内建筑面



积 60.14 m<sup>2</sup>), 规划用途: 住宅, 结构: 混合, 建成年份为 2009 年; ②自建未办证部分现场勘查建筑面积为 37.80 m<sup>2</sup>。现场勘查发现室内进行了装修, 委估资产附近配套设置齐全, 交通便利。

#### 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: 2019 年 3 月 8 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》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《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》。

##### (二) 准则依据

《资产评估执业准则——不动产》。

##### (三) 权属依据



1、委托人提供的“松滋市房权证新江口镇字第 20140340 号”《房屋产权证》复印件；

2、委托人提供的土地使用权证资料复印件。

#### （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

由于委估房地产系商品房，其取得成本、收益情况均与市场价值差异较大，无法采用成本法和收益法进行评估，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。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而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 2019 年 3 月 8 日至 3 月 29 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，收集公司的会计基础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、本次评估假设委估房地产均为住宅用途。
- 2、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。
- 3、交易假设。假设被评估资产已经处在交易过程中。
- 4、本次评估假定评估基准日特定外部经济环境不变。
- 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，松滋市人民法院委托评估的陈江波和李琴共同共有的位于松滋市新江口镇白云路74号瑞隆现代城4幢1层101室的房地产在2019年3月8日评估值为人民币（大写）：~~湖北五环资产评估有限公司~~整 ~~肆万柒千零捌拾元整~~（含土地使用权价值及装修价值）。

### 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、本次评估值中含土地使用权价值及装修价值。
- 2、委估资产中含已办证房屋和未办证房屋两个部分，已办房产证的房屋建筑面积以委托人提供的证载建筑面积为依据进行测算；未办房产证的房屋为自行搭建，建筑面积以委托人、申请执行人、被执行人及评估人员四方共同现场勘查并确认的数据为依据进行测算，可能存在误差，仅作本次评估使用。
- 3、委估资产中自建部分未办理《房屋产权证》，也未取得相关规划许可；已办《房屋产权证》的房屋证载规划用途为住宅，未办理《土地使用证》，根据委托人提供的资料显示已办房产证部分房屋所占用土地用途为其他商服用地，本次评估按已办理的《房屋产权证》证载规划用途为依据，假设委估房地产均为住宅性质进行评估，未考虑将来办理产权证的相关税费。

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 2019 年 3 月 29 日。

湖北五环资产评估有限公司



湖北·荆州

资产评估师:



资产评估师:



2019 年 3 月 29 日





# 湖北省松滋市人民法院

## 司法鉴定委托书

(2019)鄂1087司鉴字第15号

湖北五环资产评估有限公司:

我院在执行申请执行人松滋中银富登村镇银行有限公司与被执行人松滋市大家装饰设计工程有限公司、陈江波、李琴金融借款合同纠纷〔(2018)鄂1087执365号〕一案中,根据案件执行需要,拟对被执行人陈江波、李琴所有的位于松滋市新江口镇白云路74号瑞隆现代城4幢1层101室房屋(房屋所有权证号:松滋市房权证新江口镇字第20140340号,建筑面积68.82平方米,用途:住宅)进行价值评估后拍卖、变卖以偿还债务。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定,现委托贵公司

对位于松滋市新江口镇白云路74号瑞隆现代城4幢1层101室房屋进行价值评估,并及时将书面鉴定意见书移送我院。

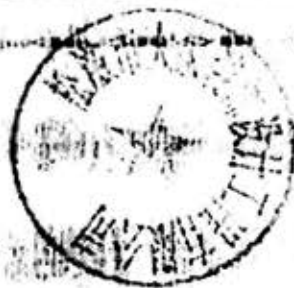


承办人:胡锦涛(司法技术科);  
联系电话:0716—6995506; 13908617806;  
办公地址:松滋市新江口镇金松大道132号;  
邮政编码:434200



松滋市 房权证新江口镇字第 20140340 号

房屋所有权人	陈江波		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	新江口镇白云路74号瑞隆现代城4幢1层101室		
登记时间	2014-01-26		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	8	68.82	60.14
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记

权利人: 陈江波; 证件号: 420400196208051438  
共有人: 李琴; 证件号: 422421197010300040



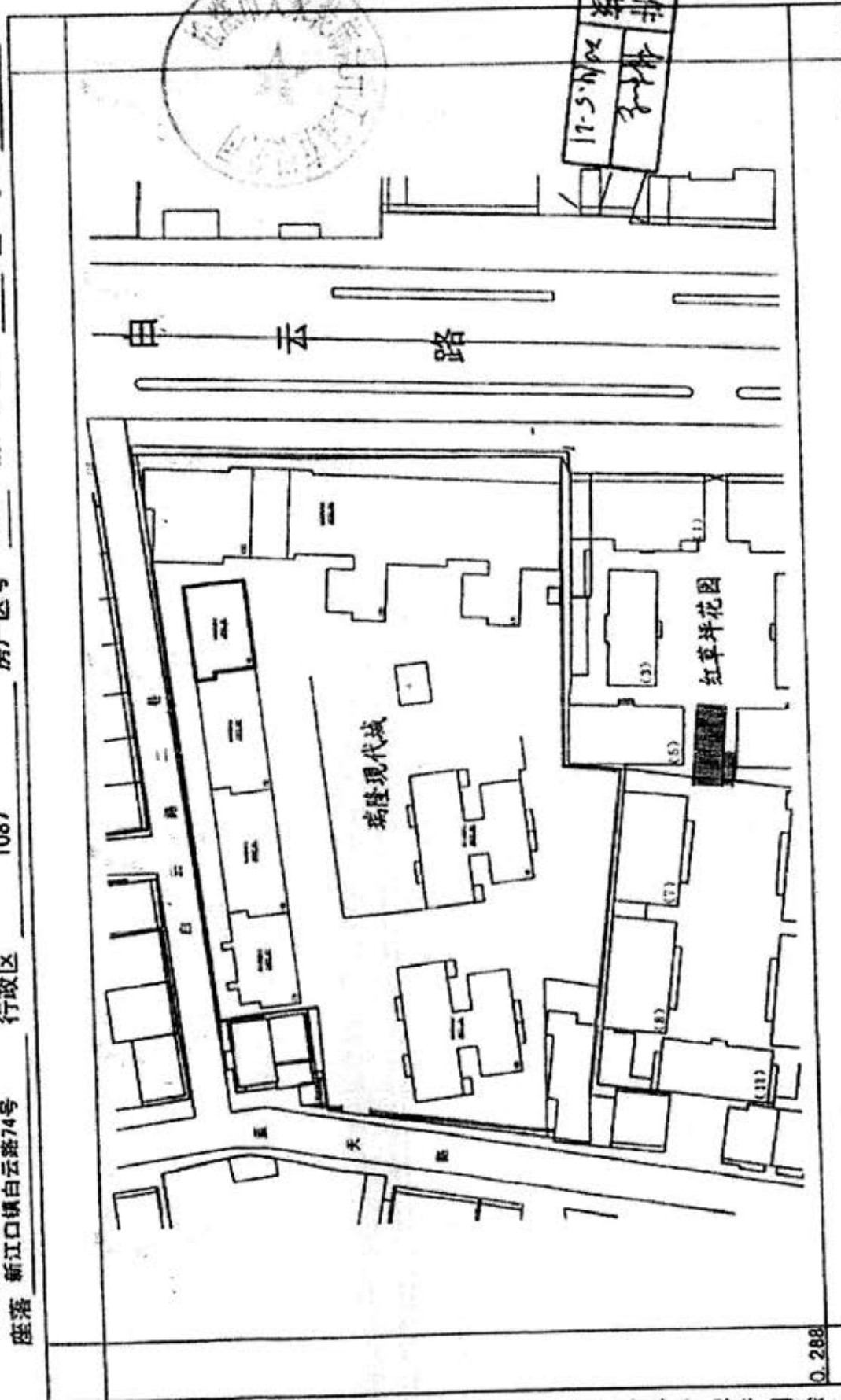
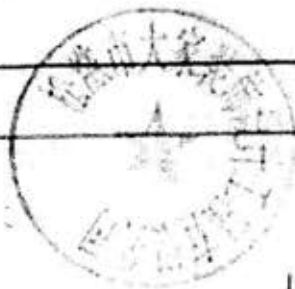
# 房产分丘平面图

图幅号 丘号 0016

房产分区号 100 房产区号 1087

行政区

座落 新江口镇白云路74号



单位: 米

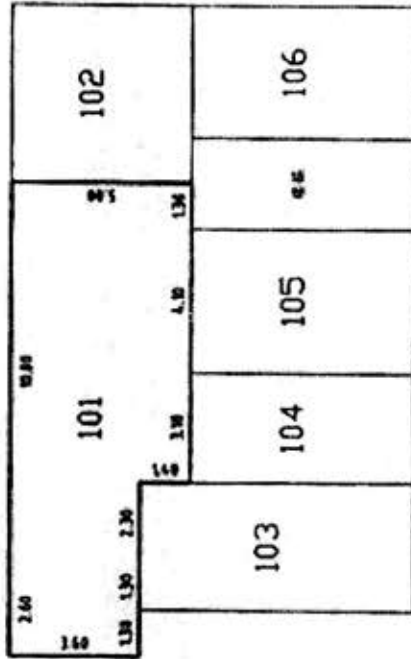
0.288

松滋市益民房地测绘队  
 2013年1月全站仪数字化成图  
 测区: 松滋市新江口镇白云路74号  
 2000年8月版图式

松滋市益民房地测绘队

房屋分层分户平面图

房屋名称: 瑞隆现代城4号楼

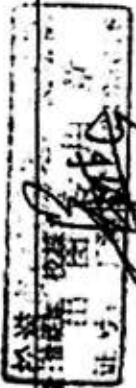


原件已核  
2013.5.21/02  
P. 1/1

图幅号	产权人	陈江波	
丘号	结构	混合	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )
幢号	层数	8	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )
户号	层次	01	产权面积(m <sup>2</sup> )
序落	新江口镇白云路74号		建筑面积(m <sup>2</sup> )
			60.14
			8.68
			68.82

2013年11月29日

1:200



松滋市益民房地产测绘队

81

土地使用者(人、方)		土地使用者(人、方)	
法人代表姓名	许卫	法人代表姓名	
单位名称	松江区瑞隆置业有限公司	单位名称	
单位性质	股份制	单位性质	
主管部门		主管部门	
图号	1050-72-75	地号	121087020020106
通讯地址	新江湾镇音程公园	通讯地址	新江湾镇音程公园
土地座落	新江湾镇音程公园		

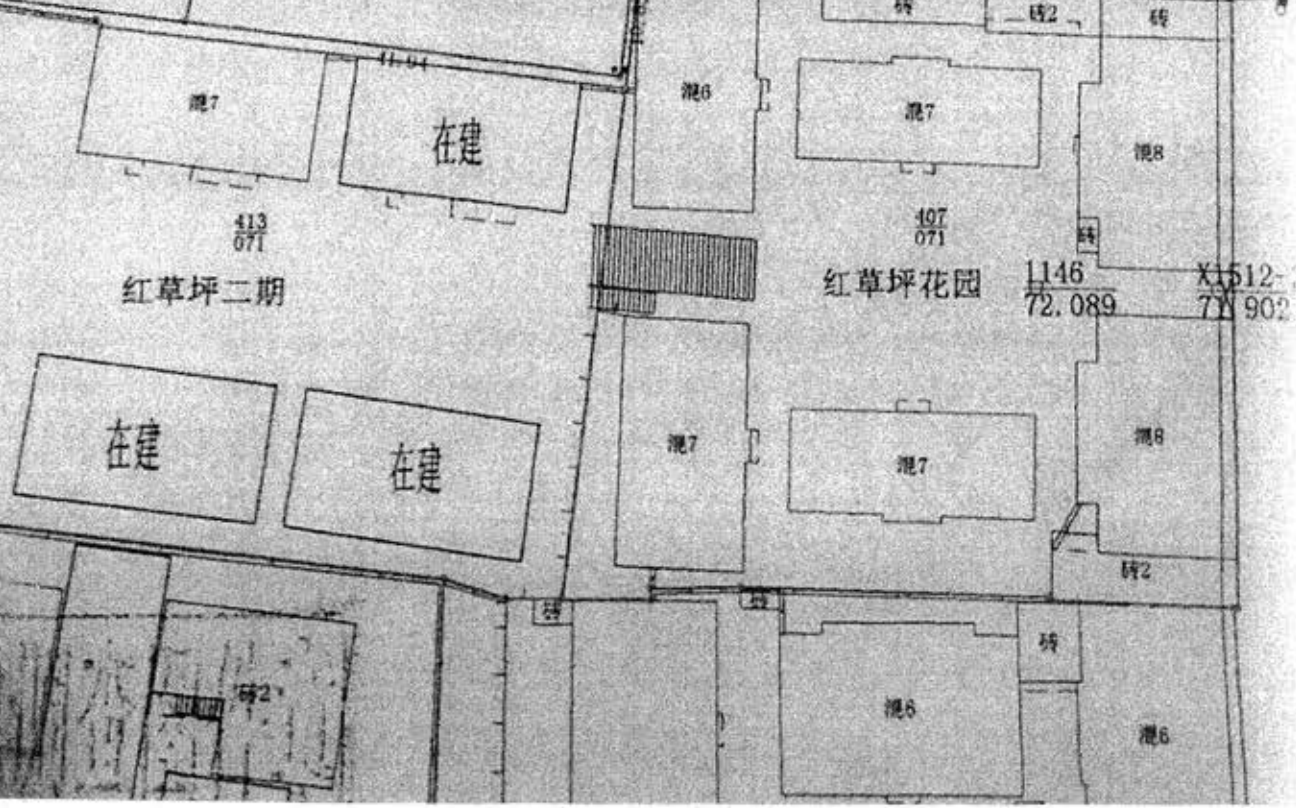
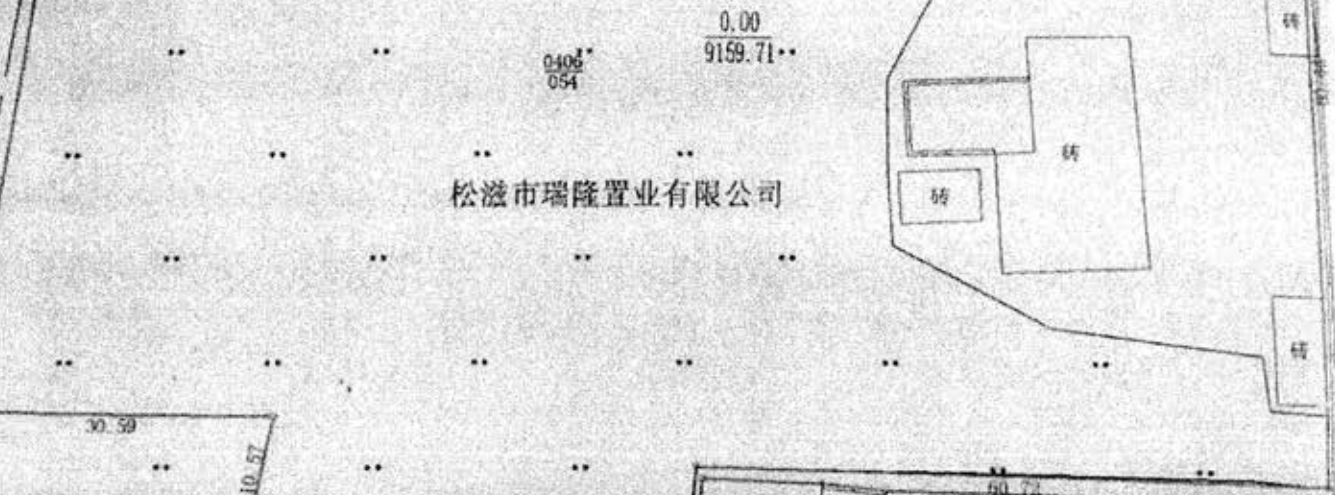
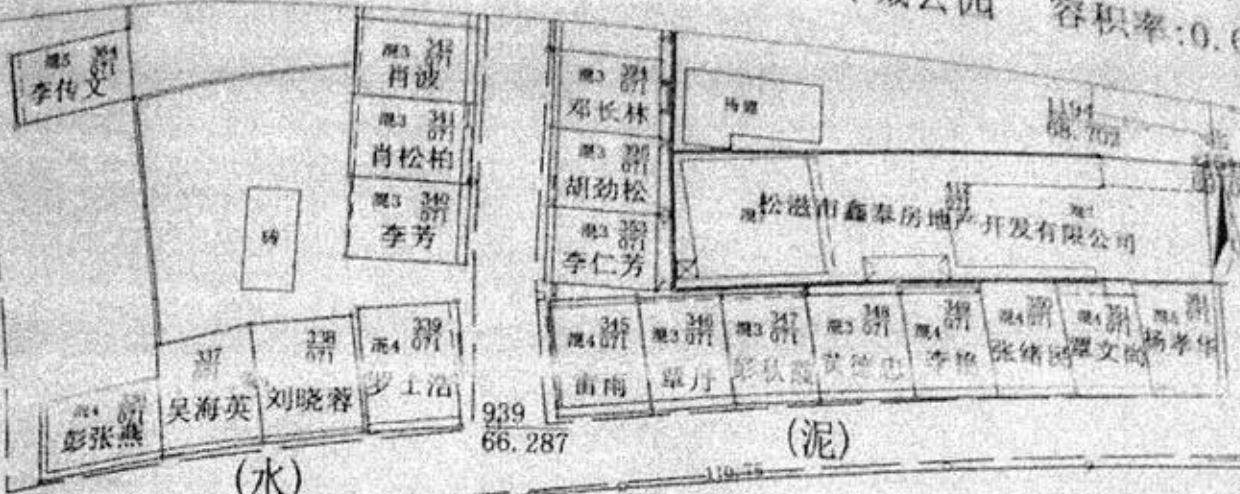
基本情况调查结果	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米、公顷)									
	土地总面积	其中地类面积								
		耕地	园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	交通用地	水域	未利用地	
	土地使用权面积(平方米)									
	独自使用	面积	957.71	土地用途	其他商服用地					
		其中:建筑占地		土地等级	三级					
	共有使用	面积		权属性质	国有土地					
	使 权	其中分摊	面积		使用权类型	出让				
			建筑占地		使用期限	40年				
	申报建筑物权属	单位所有		终止日期	2048年10月10号					
	建筑物类型			标定地价	246					
	建筑容积率			申报地价						
	建筑密度			建筑限高						

土地权属来源证明文件类型、编号、日期	<p>松国同(2003)第161号(2003年10月15号)</p> <p>松国同(2001)第114号(2001年12月17日)</p> <p>松土建字(041)第012号(2001年7月28日)</p> <p>松土建字(041)第014号(2004年8月17日)</p>
--------------------	---



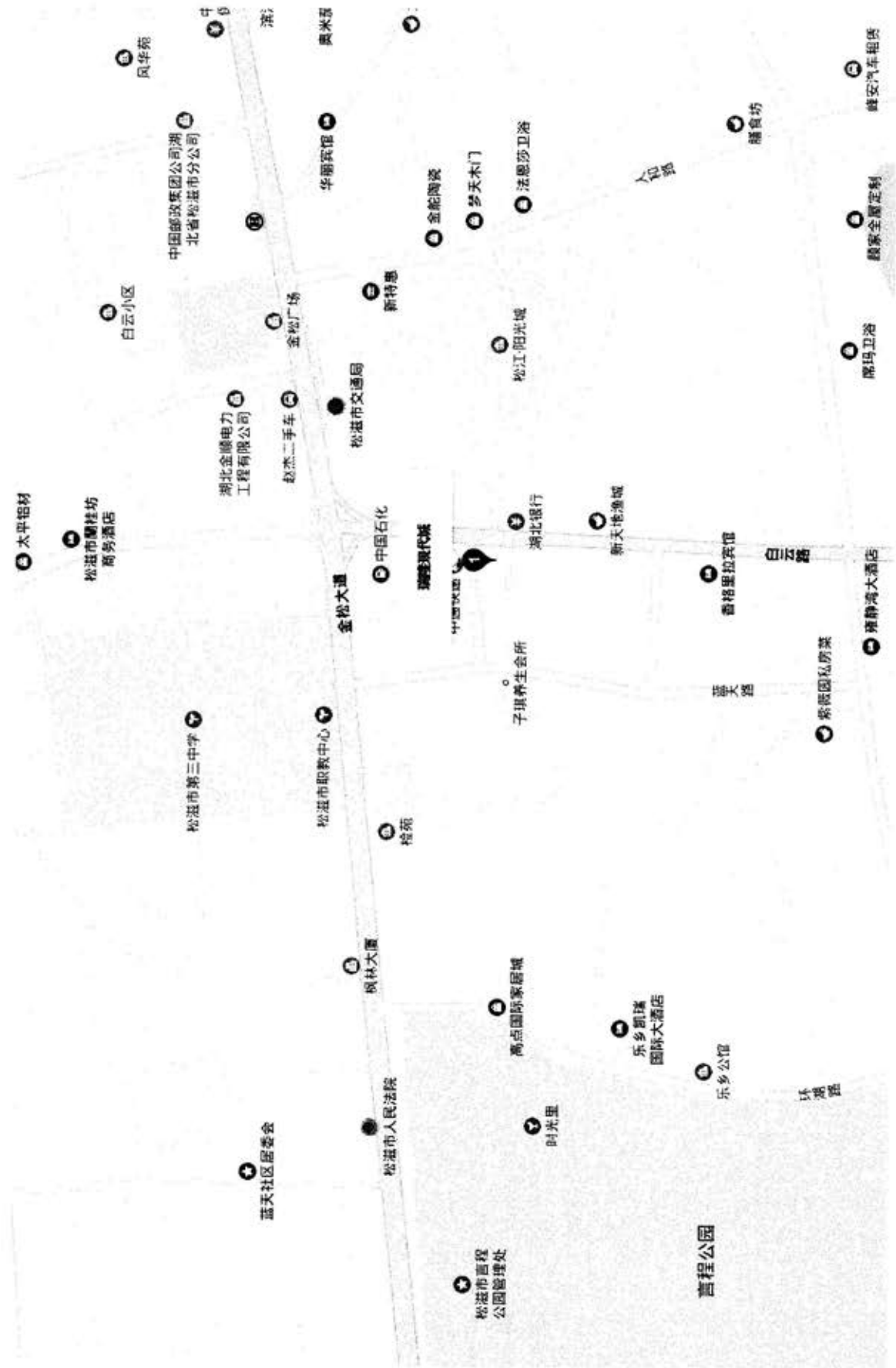
地籍图号: 40.50-72.75

权利人: 松滋市瑞隆置业有限公司  
土地座落: 言城公园 容积率: 0.00





### 评估对象位置示意图





# 现场勘查照片

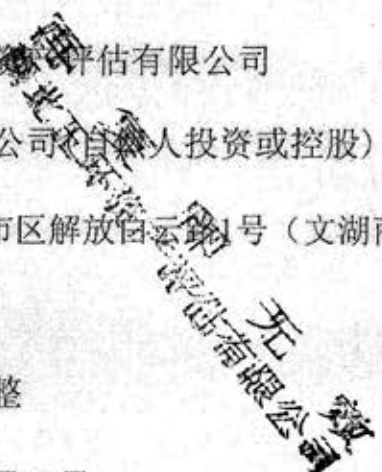




# 营业执照

统一社会信用代码 91421000673679820E

名称	湖北五环资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	荆州市沙市区解放白云路1号(文湖商务酒店8楼)
法定代表人	朱田荣
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2008年05月07日
营业期限	长期
经营范围	资产评估(包括土地、房屋建筑物、机器设备、流动资产、无形资产等各类资产的评估), 资产核实鉴定, 投入或变更资本验证, 投资项目评估, 企业信誉评估, 资产评估咨询; 受托培训财务管理、资产评估人员。;



登记机关

2016年06月29日





# 荆州市财政局

荆财备函〔2018〕1号

## 备案公告

湖北五环资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。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）、《湖北省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（鄂财绩〔2017〕25号）、《湖北省财政厅关于加快资产评估机构备案管理工作的通知》（鄂财绩函〔2017〕3号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为湖北五环资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为朱田荣。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等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。

特此公告。



2018年1月22日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱田荣

性别：女

登记编号：42000574

单位名称：湖北五环资产评估有限  
公司

初次登记时间：2001-06-18

年检信息：通过 (2018-04-17)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

朱田荣

本人印鉴：



打印时间：2018年5月29日

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://cx.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：李悦

性别：女

登记编号：42170015

单位名称：湖北五环资产评估有限  
公司



初次登记时间：2017-05-19

年检信息：通过 (2018-04-17)



(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：李悦

本人印鉴：



打印时间：2018年5月29日

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>