



HBZB

智园行方·勃勃向上

通讯地址：湖北省荆州市江津中路 238 号青少年宫

Postal Address: Young Palace, No. 238, Jiangjin Road, Jingzhou, Hubei Province

邮政编码 (Post Code) : 434000

电话 (Tel) : 0716-4080835 4080837 传真 (Fax) : 0716-4081998

## 湖北智博资产评估事务所

荆州市荆州区人民法院执行  
李天乔、程砚房地产项目  
资产评估报告

鄂智评报字 (2019) 第 002-4 号

### 总 目 录

#### 第一部分：资产评估报告

一、 声明 .....	1
二、 资产评估报告摘要 .....	2
三、 资产评估报告正文 .....	3
四、 附件 .....	11

#### 第二部分：资产评估说明

一、 关于评估说明使用范围的声明 .....	1
二、 资产评估说明 .....	2

#### 第三部分：资产评估明细表

一、 资产评估明细表 .....	1
------------------	---



湖北智博资产评估事务所  
Hubei Zhibo Asset Appraisal Firm

---

# 荆州市荆州区人民法院执行 李天乔、程砚房地产项目 资产评估报告

鄂智评报字（2019）第 002-4 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年一月五日

## 目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告摘要.....	2
三、资产评估报告正文.....	3
(一) 委托人、申请执行人、被执行人和其他资产评估报告使用人概况 .....	3
(二) 评估目的 .....	3
(三) 评估对象和范围 .....	3
(四) 价值类型 .....	4
(五) 评估基准日 .....	4
(六) 评估依据 .....	4
(七) 评估方法 .....	6
(八) 评估程序实施过程和情况 .....	6
(九) 评估假设 .....	7
(十) 评估结论 .....	7
(十一) 特别事项说明 .....	7
(十二) 资产评估报告使用限制说明 .....	9
(十三) 资产评估报告日 .....	9
四、资产评估报告附件.....	11

## 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。

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。

本资产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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由申请执行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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

六、资产评估师已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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 资产评估报告摘要

鄂智评报字（2019）第 002-4 号

湖北智博资产评估事务所接受荆州市荆州区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对荆州市荆州区人民法院受理的申请执行人沈中会与被执行人李天乔、程砚民间借贷纠纷一案涉及的登记在李天乔、程砚名下的位于荆州区东环路东侧（胸科医院小区）的房地产在 2018 年 12 月 13 日的市场价值进行了评估。目前我们的资产评估工作已结束，经评定估算，委托人委托评估的资产在评估基准日的市场价值为人民币 109.17 万元。

评估结论仅供委托人用于本报告书之特定目的，不得用于其他目的。评估结论仅在评估工作所遵循的各项原则、依据和前提条件存在的情况下有效。评估结论有效期为一年。

评估报告的使用者应注意特别事项和使用限制可能对评估结论所产生的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文。

# 荆州市荆州区人民法院执行 李天乔、程砚房地产项目 资产评估报告

鄂智评报字（2019）第 002-4 号

湖北智博资产评估事务所接受荆州市荆州区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对荆州市荆州区人民法院受理的申请执行人沈中会与被执行人李天乔、程砚民间借贷纠纷一案涉及的登记在李天乔、程砚名下的位于荆州区东环路东侧（胸科医院小区）的房地产在 2018 年 12 月 13 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、申请执行人、被执行人和其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人

委托人名称：荆州市荆州区人民法院。

### （二）申请执行人

申请执行人名称：沈中会；

### （三）被执行人

被执行人名称：李天乔、程砚。

### （四）其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和为实现本次评估目的所涉及的相关当事人使用，不存在未经委托人允许和与评估目的无关的其他报告使用人。

## 二、评估目的

荆州市荆州区人民法院受理的申请执行人沈中会与被执行人李天乔、程砚民间借贷纠纷一案中，需对登记在李天乔、程砚名下的位于荆州区东环路东侧（胸科医院小区）的房地产进行评估，本次评估目的系为该行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围



### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是房地产。

### （二）评估范围

评估范围是李天乔、程砚拥有的荆州区东环路东侧（胸科医院小区）的房地产，具体情况如下：

权证号：201304686 号；权利人：李天乔；不动产坐落：荆州区东环路东侧（胸科医院小区）第 1 栋 2 门 2 层 205 室；用途：住宅；建筑面积：137.68m<sup>2</sup>。室内复合地板、防盗门、铝合金门窗，厨房整体橱柜。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

## 四、价值类型

根据资产评估目的，按照《资产评估价值类型指导意见》的规定，本次资产评估报告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。

资产评估师执行资产评估业务的目的仅是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

## 五、评估基准日

本项目的评估基准日：2018 年 12 月 13 日。

评估基准日是委托人根据本次评估的特定目的确定。

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。

## 六、评估依据

### （一）主要法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年主席令 72 号）；



- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年主席令28号）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年主席令74号）；
- 6、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日施行）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 8、其它相关的法律法规文件。

（二）经济行为依据

- 1、（2018）荆委字第114号《荆州市荆州区人民法院评估委托书》。

（三）产权依据

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、委估资产《不动产登记信息查询记录》。

（四）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》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（五）取价依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《赶集网》、《58同城》等价格信息。
- 3、评估人员市场询价；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、《最新资产评估参数手册》；
- 6、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其  
他有关资料。





## 七、评估方法

根据《资产评估基本准则》，资产评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场法，是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评估方法。

收益法，是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

委估对象为房地产，本地房地产市场发达，有可供比较案例，因此采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

评估值 = 实例交易价格 × 交易日期修正 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

以上具体情况详见本报告书第二部分《资产评估说明》。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托与资产勘察

2018年12月10日接受项目委托，就评估目的、评估范围与对象、评估基准日等问题与委托人达成一致意见，组成评估项目组，并将资产评估申报明细表、资产调查表交申请执行人填写。随后对委托评估的标的物进行了核实。

### （二）评定估算

1、评估人员进行了现场勘察，主要是了解委估房地产的区域环境因素及物理状况。

2、进行市场调研和询价，选用相适应的方法计算评估值。

3、形成评估结论及分析，并写出评估技术说明草案。

### （三）评估汇总

1、对评估结论有关数据进行复核，确认没有发生重评和漏评事项。



- 2、根据分析意见，并对评估结论修改和完善。
- 3、听取委托人反馈意见，形成评估报告书。

## 九、评估假设

1、交易假设：假定所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接收何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产的状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受限。

4、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5、资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况不同，其资产的现行市场价值、各种税费，所选用的利率等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

## 十、评估结论

委托人委托评估的资产在评估基准日的市场价值为人民币 109.17 万元。

## 十一、特别事项说明

评估人员在评估过程中发现以下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事项，特予以声明：

- 1、对被评估人存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人和被评估单位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。

2、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人和相关当事人的责任。

3、评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性由委托人负责。资产评估师对评估对象的法律权属状况已给予了必要的关注，但不表明是对法律权属作出的保证。

4、评估结论是我们根据委托人提供的资产评估申报表等资料收集情况，选用适当的方法，通过综合分析计算和专业判断得出，只能作为资产市场价值的参考，不能将其视为可实现价值的保证。

5、本评估报告有效期内，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。

6、评估结论未考虑资产抵押担保事项、未决诉讼等特殊因素的影响。

7、委估资产中房屋建筑物的现场勘查仅限于资产的外观和使用状况、内部布局、装修及设备等情况，未对委估资产的建筑基础、房屋结构进行测量和实验。因此无法确认其内部有无缺损，是否存在结构性损坏。

8、根据《不动产登记信息记录查询》，委估房地产办理有抵押权登记，其抵押银行及还款情况未能知晓。特此提请相关报告使用人注意此事项产生的影响。

10、根据《不动产登记信息记录查询》，委估房地产均未登记土地使用权面积，其土地使用权面积以不动产登记为准。特此提请相关报告使用人注意此事项产生的影响。

11、委估资产中房地产，《不动产登记信息查询记录》显示具体位置为荆州区东环路东侧（胸科医院小区）第1栋2门2层205室。据现场勘查，实际门牌号为第1栋2门2层202室。

13、本次评估未能获知委估房地产具体修建年月。委估地产经现场调查修建年月为2013年，与《不动产登记信息记录查询》中权证号时间大致相同，故以证载时间为依据。

14、委托方提供的委估资产权证资料中无土地使用权说明。本次评估假设

委估资产与参照实例土地使用权用途及类型一致。

15、本次评估结论不包含委估资产中能移动的家电及家具等设施。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和处置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本报告书评估结论使用有效期限自 2018 年 12 月 13 日起一年内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据；超过一年，需重新进行资产评估。

4、本评估报告的使用权归委托人所有，本评估报告及其评估结论仅供委托人和本报告列明的其他报告使用人为本报告所载明的评估目的而使用，非为法律、行政法规之特别规定以及相关当事人另有约定，在未征得委托人和评估机构书面许可，评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。其他任何第三者不当使用或依赖本评估报告及其评估结论所产生的后果不应由评估机构及其评估师承担任何责任。

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。

## 十三、资产评估报告日

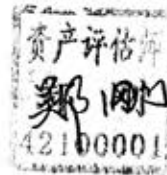
本次评估报告日为二〇一九年一月五日。

(此页无正文)

湖北智博资产评估事务所



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年一月五日



## 资产评估报告附件

- 1、(2018)荆委字第 114 号《荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》复印件；
- 2、委估资产《不动产登记信息查询记录》复印件；
- 3、资产评估师承诺函；
- 4、本所营业执照及资格证书复印件；
- 5、资产评估师职业资格证书复印件。

12、13(四)  
上7

# 湖北省荆州市荆州区人民法院

## 评估委托书

(2018)荆委字第114号

湖北智博资产评估事务所：

我院受理的申请执行人沈中会与被执行人李天乔、程砚民间借贷纠纷一案，需对本案查封的登记在李天乔、程砚名下的位于荆州市荆州区北京西路（万达广场）广场写字楼B第1单元15层1511号、1512号、1513号、荆州区东环路东侧（胸科医院小区）第1栋2门2层205室房屋（权证号为201304686）进行评估，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，请你进行评估，并及时向我院提出书面评估意见。

联系人：程时佳

联系电话：17371888503



# 不动产登记信息查询记录



编号：荆 BDCXXCX2018091000032 号

依据下列申请人的申请，经查询本中心不动产登记信息系统，结果如下：

姓名	证件号	姓名	证件号
朱必勇	421002195409124215	程砚	420400197210061445
苏立亮	422801199504162216	张友武	422801198807223413
李天乔	421003197001260518		

不动产登记信息系统查询结果如下：

类型	权利人	权证号	不动产坐落	用途	建筑面积/土地分摊面积	登记时间	状态	抵押情况	异议情况	查封情况
房屋	李天乔	201304686	荆州区东环路东侧(胸科医院小区)第1栋2门2层205室	住宅	137.68/	2013-08-21	登记	已抵押	无	无
房屋	李天乔 程砚	YG201411676	荆州区北京西路(万达广场)广场写字楼B第1单元15层1513号	办公	47.56/	2014-12-17	登记	已抵押	无	已查封
房屋	李天乔 程砚	YG201411819	荆州区北京西路(万达广场)广场写字楼B第1单元15层1511号	办公	51.39/	2014-12-19	登记	已抵押	无	已查封
房屋	程砚 李天乔	YG201411821	荆州区北京西路(万达广场)广场写字楼B第1单元15层1512号	办公	67.61/	2014-12-19	登记	已抵押	无	已查封

查询时间：2018年09月10日 14时57分59秒

特别声明：①若此查询内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。

②本次查询仅根据申请人提供的身份证件进行查询。如申请人提供的身份证件信息与不动产登记信息系统中记录的身份证件信息不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。

③权证号以“YG”开头或含有“不动产证明”字样的其登记类型为预告登记。

④失效：该登记记载的权利已办理转移、变更、注销或补换证。

荆州市不动产登记交易中心





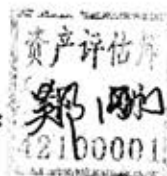
## 资产评估师承诺函

荆州市荆州区人民法院：

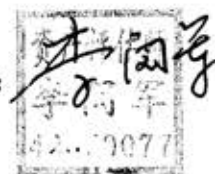
受贵院委托，我们对贵院受理的申请执行人沈中会与被执行人李天乔、程砚民间借贷纠纷一案涉及的登记在李天乔、程砚名下的位于位于荆州区东环路东侧（胸科医院小区）的房地产 2018 年 12 月 13 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的职业资格；
- 2、评估对象和评估范围与司法鉴定委托书约定一致；
- 3、对评估对象及所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年一月五日

湖北智博资产评估事务所营业执照



# 营业执照

统一社会信用代码 91421002679762035U

名称	湖北智博资产评估事务所
类型	合伙企业
主要经营场所	沙市区江津中路238号（荆州市青少年宫大楼）
执行事务合伙人	郑刚
成立日期	2003年11月14日
合伙期限	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



2017年12月14日

企业信用信息公示系统网址：<http://hb.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

湖北智博资产评估事务所资产评估资格证书

	<h1>资产评估资格证书</h1>	符合《资产
经审查，	湖北智博资产评估事务所	评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业
		务，特发此证。
批准文号：鄂财评发[2001]178号	批准机关：湖北省财政厅	发证时间：2001年11月22日
证书编号：42020171		
序列号：0001384		中华人民共和国财政部制



郑刚 中国资产评估师 证书编号 42100001



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

此卡自2018年6月1日起  
再次复印无效

姓名：李闵军

性别：男

登记编号：42070077



单位名称：湖北智博资产评估事务  
所

初次登记时间：2008-06-17

年检信息：通过（2018-04-17）



(扫描二维码，查看评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年6月1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>

李闵军 中国资产评估师 证书编号 42070077

荆州市荆州区人民法院执行  
李天乔、程砚房地产项目  
资产评估说明

鄂智评报字（2019）第 002-4 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年一月五日



## 目 录

一、关于评估说明使用范围的声明.....	1
二、资产评估说明.....	2
(一) 评估对象和评估范围的说明.....	2
(二) 资产核实情况总体说明.....	2
(三) 评估技术说明.....	2
(四) 评估结论及分析.....	6



## 关于评估说明使用范围的声明

评估说明仅供财产评估主管机关,企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估工作之用,非为法律、行政法规之特别规定,评估说明的全部或部分内容不得提供给其他单位和个人,不得见诸于公开媒体。





# 资产评估说明

## 一、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是房地产。

### (二) 评估范围

评估范围是李天乔、程砚拥有的荆州区东环路东侧（胸科医院小区）的房地产，具体情况如下：

权证号：201304686 号；权利人：李天乔；不动产坐落：荆州区东环路东侧（胸科医院小区）第 1 栋 2 门 2 层 205 室；用途：住宅；建筑面积：137.68m<sup>2</sup>。室内复合地板、防盗门、铝合金门窗，厨房整体橱柜。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

## 二、资产核实情况总体说明

1、本所在接受荆州市荆州区人民法院委托后，经研究选派评估工作组，于 2018 年 12 月 13 日正式进点，对资产清查核实。根据司法鉴定委托书的评估范围，对评估范围内的各项资产进行了清查复核，对资产的产权状况进行了调查取证，对委托人及相关当事人提示的可能影响资产评估的重大事项进行了详细了解。对被执行人房屋建筑物逐项进行了清查、核实，对其使用状况进行了观察了解。

2、资产的分布情况：委估资产位于荆州区东环路东侧（胸科医院小区）第 1 栋 2 门 2 层。

## 三、评估技术说明

资根据《资产评估基本准则》，资产评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场法，是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评估方法。

收益法，是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。



成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

委估对象为房地产，本地房地产市场发达，有可供比较案例，因此采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

评估值 = 实例交易价格 × 交易日期修正 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

评估示例：《固定资产—房地产清查评估明细表》中第 1 项

权证号：201304686；

权利人：李天乔；

坐落位置：荆州区东环路东侧（胸科医院小区）第 1 栋 2 门 2 层 205 室；

结构：钢混；

建筑面积：137.68m<sup>2</sup>。

通过市场调查，收集市场上 3 例同用途、同区域的房地产交易如下：

参照物与被估房地产的比较情况：

因素条件情况说明表				
比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	胸科医院宿舍	胸科医院宿舍	胸科医院宿舍	胸科医院宿舍
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	2018 年 12 月 13 日	2018 年 10 月 20 日	2018 年 1 月 15 日	2018 年 6 月 21 日
售价（元/m <sup>2</sup> ）		7684	7760	7538
交易情况	正常	正常	正常	正常
区位状况	区域位置	东环路胸科医院	东环路胸科医院	东环路胸科医院
	道路通达度	有主干道荆沙路	有主干道荆沙路	有主干道荆沙路
	交通便利度	有多条交通线路	有多条交通线路	有多条交通线路
	基础设施完善度	基础设施较完善	基础设施较完善	基础设施较完善
	生活配套、公共服务设施	配套及设施完善	配套及设施完善	配套及设施完善



	环境质量优劣度	人文环境：当地居民及高收入人群为主 自然环境：绿化状况好、噪音污染一般	人文环境：当地居民及高收入人群为主 自然环境：绿化状况好、噪音污染一般	人文环境：当地居民及高收入人群为主 自然环境：绿化状况好、噪音污染一般	人文环境：当地居民及高收入人群为主 自然环境：绿化状况好、噪音污染一般
	楼层	2/18	10/18	5/15	6/18
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物状况	临路状况	临支路东环路	临支路东环路	临支路东环路	临支路东环路
	物业管理水平	优	优	优	优
	建筑结构及质量	钢混结构，质量一般	钢混结构，质量一般	钢混结构，质量一般	钢混结构，质量一般
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米
	建筑年代	2014年	2014年	2014	2014
	室内装修情况	豪华装修	精装修	简单装修	简单装修
	建筑面积	137.68m <sup>2</sup>	95.00m <sup>2</sup>	125.00m <sup>2</sup>	130.00m <sup>2</sup>
	停车方便程度	一般	一般	一般	一般
	建筑密度	一般	一般	一般	一般
	采光通风	较好	较好	较好	较好
	设施设备	较好	较好	较好	较好
	其他	无	无	无	无
权益状况	容积率	估价对象为高层建筑，整体容积率一般	估价对象为高层建筑，整体容积率一般	估价对象为高层建筑，整体容积率一般	估价对象为高层建筑，整体容积率一般
	剩余使用年限	剩余年限相同	剩余年限相同	剩余年限相同	剩余年限相同
	规划限制	以住宅用地为主	以住宅用地为主	以住宅用地为主	以住宅用地为主
	其他	无	无	无	无

修正情况如下：

比较因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	胸科医院宿舍	胸科医院宿舍	胸科医院宿舍
用途	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
售价（元/m <sup>2</sup> ）	7684	7760	7538



用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
售价 (元/m <sup>2</sup> )		7684	7760	7538
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	区域位置	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	交通便利度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	生活配套、公共服务设施完善度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/101	100/101
	朝向	100/100	100/100	100/100
实物状况	临路状况	100/100	100/100	100/100
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
	建筑结构及质量	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	室内装修情况	100/98	100/95	100/95
	建筑面积	100/98	100/100	100/100
	停车方便程度	100/100	100/100	100/100
	建筑密度	100/100	100/100	100/100
	采光通风	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
其他	100/100	100/100	100/100	
权益状况	容积率	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100
比准单价 (元/m <sup>2</sup> )		7844	8088	7856

以修正后的平均值作为评估单价  $(7,844.00 + 8,088.00 + 7856.00) \div 3 \approx 7,929.00$  元/m<sup>2</sup>, 可得出:



#### 四、评估结论及分析

##### (一) 评估结论

委托人委托评估的资产在评估基准日的市场价值为人民币 109.17 万元。

##### (二) 评估结论成立的条件

评估结论系根据本报告书及说明所涉及的评估原则、依据、前提、方法和程序得出；评估结论仅为本次评估目的服务，不得用于其他目的；评估结论系在公开市场原则下对评估基准日资产市场价值的反映，只在前述评估原则、依据和前提存在的条件下成立；评估结论没有考虑特殊交易方式对评估结论的影响，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。

评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

##### (三) 评估基准日期后事项及对评估结论的影响说明

本评估报告有效期内，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。

##### (四) 评估结论的效力、使用范围与有效期

本评估结论系评估专业人员根据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，仅供委托人为评估目的使用和送交资产管理机关审查使用。本评估说明的使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。

评估结论的有效期为一年，从评估基准日算起。

湖北智博资产评估事务所



荆州市荆州区人民法院执行  
李天乔、程砚房地产项目  
资产评估明细表

鄂智评报字（2019）第 002-4 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年一月五日

