



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

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

湖北智博资产评估事务所

松滋市人民法院执行
曹士新房屋建筑物和土地使用权项目
资产评估报告

鄂智评报字 (2019) 第 108 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	3
三、 资产评估报告正文	4
四、 附件	14

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、 资产评估汇总表	1
二、 资产评估明细表	2

松滋市人民法院执行
曹士新房屋建筑物和土地使用权项目
资产评估报告

鄂智评报字（2019）第 108 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年八月十九日

目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	4
(一) 委托人、申请执行人、被执行人、被评估单位和委托人以外其他评估报告使用人	4
(二) 评估目的	4
(三) 评估对象和范围	5
(四) 价值类型	5
(五) 评估基准日	5
(六) 评估依据	6
(七) 评估方法	7
(八) 评估程序实施过程 and 情况	10
(九) 评估假设	10
(十) 评估结论	11
(十一) 特别事项说明	11
(十二) 资产评估报告使用限制说明	12
(十三) 资产评估报告日	13
四、资产评估报告附件.....	14

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。

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。

八、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

鄂智评报字（2019）第 108 号

湖北智博资产评估事务所接受松滋市人民法院的委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对松滋市人民法院委托的申请执行人湖北银行股份有限公司松滋支行与被执行人曹士新、李鑫云金融借款合同纠纷一案中涉及的曹士新房屋建筑物和土地使用权在 2019 年 8 月 14 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，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

经评定估算，委估资产在评估基准日的市场价值为人民币 629.50 万元（其中房屋建（构）筑物评估价值 142.14 万元，土地使用权评估价值 487.36 万元）。

评估结论仅供委托人用于本报告之特定目的，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，根据现行有关规定，评估结论有效期通常为一年，自评估基准日 2019 年 8 月 14 日起计算。

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报告结论，应当阅读资产评估报告正文。

松滋市人民法院执行 曹士新房屋建筑物和土地使用权项目 资产评估报告

鄂智评报字（2019）第 108 号

湖北智博资产评估事务所接受松滋市人民法院的委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对松滋市人民法院委托的申请执行人湖北银行股份有限公司松滋支行与被执行人曹士新、李鑫云金融借款合同纠纷一案中涉及的曹士新房屋建筑物和土地使用权在 2019 年 8 月 14 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，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、申请执行人、被执行人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人、申请执行人、被执行人和被评估单位

委托人：松滋市人民法院；

申请执行人：湖北银行股份有限公司松滋支行；

被执行人：曹士新、李鑫云；

被评估单位：曹士新；

身份证号：421022197812236019。

（二）委托人以外的其他评估报告使用人

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

本次评估目的是为松滋市人民法院委托的申请执行人湖北银行股份有限公司松滋支行与被执行人曹士新、李鑫云金融借款合同纠纷一案中涉及的曹士新房屋建筑物和土地使用权确定财产处置参考价提供参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次资产评估对象为房屋建（构）筑物、土地使用权。

（二）评估范围

列入本次评估范围的是位于松滋市澧市镇澧米路的房屋建（构）筑物和位于松滋市澧市镇古乐街的土地使用权。

1、房屋建（构）筑物

房屋所有权证为：松滋市房权证澧市镇第第 20151645、20151646、20151647、20151648、20151649、20151650、20151651、20151652、20151653、20151654 号。证载面积合计为 4,618.34 m²，已于 2015 年 8 月 26 日登记抵押给湖北银行股份有限公司松滋支行，房屋他项权证为：松滋市房他证澧市镇字第 20151253 号。另有 4 处自建房屋，未办理产权证，建筑总面积 222.79m²。

构筑物为地坪。

2、土地使用权

土地使用证编号：松国用（2015）第 1124 号，土地使用权面积 7,492.15m²，综合出让用地，位于澧市镇古乐街。批发零售用地面积为 749.00 平方米，终止日期 2055 年 6 月 9 日，中小套型普通商品住房用地面积 6,743.15 平方米，终止日期 2085 年 6 月 9 日止。已抵押给湖北银行股份有限公司松滋支行。

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。市场价值是指在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是 2019 年 8 月 14 日。



评估基准日是现场查勘日。

评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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、《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》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国担保法》；
- 7、其它相关的法律法规文件。

（二）经济行为依据

- 1、松滋市人民法院（2017）鄂 1087 执 267 号《司法鉴定委托书》。

（三）产权依据

- 1、松滋市房权证涪市镇第 20151645、20151646、20151647、20151648、20151649、20151650、20151651、20151652、20151653、20151654 号《房屋所有权证》；
- 2、松国用（2015）第 1124 号《国有土地使用证》；
- 3、松滋市房他证涪市镇第 20151253 号《房屋他项权证》；
- 4、《土地他项权证》；
- 5、松滋市不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询证明》。

（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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；

10、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协（2019）14号）

（五）取价依据

1、松滋市房屋重置单价；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规范》（GB/T 18508-2014）；

4、评估人员市场询价；

5、评估人员现场勘察记录；

6、《最新资产评估参数手册》；

7、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》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法：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。

收益法：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。

成本法：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值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值。

（一）房屋建（构）筑物评估

估价对象主要为非住宅用途房产。所在区域类似房产交易案例较少，难以找到类似房产的交易实例，故不适合采用市场法；另该区域的房产出租案例较少，收益法中相关数据难以把握，故不宜选用收益法；因估价对象为已建成房产，不适用假设开发法。

综上所述，估价对象主要为非住宅厂房，结合松滋房地产市场背景，根据建筑安装工程及相关费用取费标准，可测算出类似房产的建造成本，故本次评估房产采用成本法确定价值。

成本法是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。

计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的确定

重置价值由建安工程造价、前期及其它费用等组成，结合评估对象具体情况不同略有取舍。

A、建安工程造价

建安工程造价主要通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额、价格信息，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取间接费、计划利润、税金，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

B、前期费用和其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理费等。结合松滋市的有关建设工程取费规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建安工程费用计取。

2) 成新率的确定：

首先通过对房屋建筑物的使用年限及已使用年限的考察，确定其自然损耗，即采用使用年限法确定一个成新率；然后通过实地勘察其工程质量以及建筑物的地基、承重件、屋面、内外墙、门窗以及水电等各方面的保养情况确定其实体性损耗，即采用观察法确定一个成新率；最后综合分析上述两方面的因素，取两种方法的加权平均值并结合其现时用途，确定为该房屋建筑物的综合成新率。

其中，使用年限的确定综合参考了有关部门对建筑物设计使用年限的规定和对建筑物折旧年限的规定。现场勘察成新率按照建筑物结构、装修和设施等组成部分的现场勘察的完好程度进行鉴定打分。

3) 评估值的确定:

将重置全价与成新率相乘, 计算得出房屋建筑物或构筑物的评估值。

(二)、土地使用权评估

土地估价主要技术方法包括市场法、收益法、成本法三种基本方法和假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

市场法使用于同种类型的数量较多且经常发生交易的土地; 收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的土地; 成本法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估; 基准地价修正法一般适用于政府公示城镇基准地价、标定地价等及其地价修正体系成果的土地价格评估。

经评估人员调查, 周边集镇同类商住用地交易案例较多, 能收集到类似商住用地交易信息, 故可选用市场法;

因无法收集被评估单位营运数据和相关财务资料, 不适宜选用收益法;

因该地块不是新开发土地, 且土地市场有较多的土地交易, 故不适宜选用成本法;

因政府公布的基准日为 2012 年 6 月 30 日的基准地价, 于本次评估基准日 2019 年 8 月 14 日相隔时间过长, 故本次不适宜选用基准地价系数修正法进行土地使用权评估。

市场法(又称买卖实例比较法、交易实例比较法、市场比较法、市场资料比较法、现行市价法): 在求取一宗被估土地价值时, 依据替代原理, 将被估土地与类似土地的近期交易价格进行对照比较, 通过对功能用途、所在区域、交易情况、交易日期、权证、土地性质、土地开发程度和土地出让年限等修正, 得出被评估土地在评估基准日的价值。

该方法的基本公式如下:

评估价值 = 参照物市价 × 各因素修正系数

本次评估方法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 9 月 13 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, 随后对委托评估的资产进行了勘察。



（二）评定估算

1、评估人员进行了现场勘查和核实，主要是勘查房屋现状、周边环境、权属及其他影响评估作价的重要因素；核实方式主要通过询问、核对、勘查、检查等方式进行。获取了评估需要的基础资料，了解了评估对象及其所涉及资产的现状，关注了评估对象及其所涉及资产的法律权属。

2、评估人员听取了相关人员对于资产介绍。了解房屋、土地使用和抵押情况。

3、评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评估估算依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择成本法和基准地价修正法对评估对象进行评估，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，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、听取申请执行人和被执行人反馈意见，形成评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设：

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设：

1、本评估报告的结论是以产权明确为前提条件；

2、本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

3、国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

4、依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 其他假设：

1、委托人和被评估单位提供的所有证据资料是真实的、有效的。

2、本次评估中所依据的参数均是评估机构依据委托人提供的数据和资料为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经评定估算，委估资产在评估基准日的市场价值为人民币 629.50 万元（其中房屋建（构）筑物评估价值 142.14 万元，土地使用权评估价值 487.36 万元）。

详见评估明细表。

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职业水平和能力所能评定估算的事项，特予以声明：

1、对被评估单位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，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任。

3、委托人对所提供的评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性负责，对法律权属存在的瑕疵负责。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、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。

5、资产评估的结论是我们根据资料收集情况，选择适当的方法，通过综合分析计算和专业判断得出，只能作为资产预计可实现价值的参考，不能将其视为可实现价值的保证。

6、此次评估未考虑资产承担的抵押、担保事宜、租赁事项以及法律诉讼等特殊状态下可能追加付出的价格因素对评估价值的影响。也未考虑委估资产在处置变现过程中可能发生的税费。

7、《司法鉴定委托书》委托的评估对象是曹士新所有的有证房屋和土地，为实现评估目的，经与委托方沟通，本次评估范围还包括无证的房屋和构筑物。

8、本次评估房屋面积根据委托方提供的资料证载数据为依据，自建房屋建筑物和构筑物的面积均是评估人员粗略测量并经委托人、申请执行人和被执行人签字确认，本报告的使用人不能视其为准确无误。

9、房屋和构筑物修建时间因相关当事人均不了解，故本次综合成新率以现场观察成新率为主。

10、本项目评估基准日为现场勘查日，第一次勘查日期为2018年10月23日，经有关方面提出要求，并与委托方沟通后，于2019年8月14日对现场进行重新勘查日，本次评估以最近一次勘查日即2019年8月14日为评估基准日。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估结论是在本资产评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本资产评估报告载明的“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。即本评估报告书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。

2、本报告书评估结论使用有效期限自 2019 年 8 月 14 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。

3、资产评估报告书的著作权归委托人所有，本资产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者为本报告书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方另有约定，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、评估报告日

本次评估报告日为 2019 年 8 月 19 日。



资产评估师:  郑刚

资产评估师:  李倩

二〇一九年八月十九日

湖北省松滋市人民法院 司法鉴定委托书

(2017)鄂1087执267号

湖北智博资产评估事务所:

我院在执行申请执行人湖北银行股份有限公司松滋支行与被执行人曹士新、李鑫云金融借款合同纠纷一案中,因案件执行需要,现拟对被执行人曹士新所有位于松滋市涇市镇涇米路的房屋(房产证编号:松滋市房权证涇市镇字第20151645、20151646、20151647、20151648、20151649、20151650、20151651、20151652、20151653、20151654号)以及位于松滋市涇市镇古乐街的土地(土地使用权证编号:松国用2015第1124号)公开拍卖变卖用以清偿所欠债务;依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定,现委托贵所对上述涉案房地产价值进行评估,并请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);

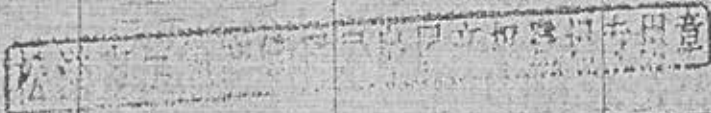
联系电话:0716—6017510; 13908617806;

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 澧市镇 字第 20151645 号

04

房屋所有权人		曾士新		
共有情况				
房屋坐落		澧市镇澧米路		
登记时间		2015-07-16		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	508.75		
				
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止

松滋市房权证 澧市镇 字第 20151646 号

050

房屋所有权人 曹士新

共有情况

房屋坐落 澧市镇澧米路

登记时间 2015-07-16

房屋性质

规划用途

房屋

状况

土地状况

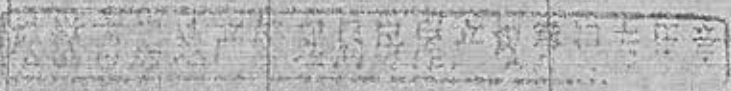
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
1	501.35		

松滋市房管处房屋产权登记专用章

地号 土地使用权取得方式 土地使用年限

至
止


松滋市房权证 澧市镇 字第 20151647 号

房屋所有权人	曹士新			
共有情况				
房屋坐落	澧市镇澧米路			
登记时间	2015-07-16			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	384.93		
				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

松滋市房权证 咸丰镇字第 20151648 号

房屋所有权人		曾士新		
共有情况		无		
房屋坐落		咸丰镇湖北路		
登记时间		2015-07-16		
房屋性质		非住宅		
规划用途		非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	193.05		
松滋市房地产管理局房屋产权登记专用章				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

松滋市房权证 澧市镇字第 20151649 号

房屋所有权人		曹士新		
共有情况				
房屋坐落		澧市镇澧米路		
登记时间		2015-07-16		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	265.18		
				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

松滋市房权证 澧市镇字第 20151650 号

054

房屋所有权人		曹士新		
共有情况				
房屋坐落		澧市镇澧米路		
登记时间		2015-07-16		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	413.10		
松滋市房地产管理局房屋产籍登记专用章				
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

松滋市房权证 澧市镇字第 20151651 号

045

房屋所有权人	曹士新			
共有情况				
房屋坐落	澧市镇沅米路			
登记时间	2015-07-16			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	875.00		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

松滋市房地产管理局房屋产权登记专用章

不动产登记簿

不动产登记簿

20151652 号

049

房屋所有权人	曹士新			
共有情况				
房屋坐落	浣市镇浣米路			
登记时间	2015-07-16			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	179.58		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

浣米路179.58平方米

房屋所有权人		曹士新		
共有情况				
房屋坐落		浣市镇浣米路		
登记时间		2015-07-16		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	329.40		
松原市住房和城乡建设局房屋产权登记专用章				
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

松滋市房权证 澧市镇字第 20151654 号

房屋所有权人	曾士新			
共有情况				
房屋坐落	澧市镇澧米路			
登记时间	2015-07-16			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	968.00		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

松滋市房产管理局房屋产权登记专用章

土地使用权人	曹士新		
座落	浣市镇古乐街		
地号	421087103201GB00115图号	号	
地类(用途)	综合用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	7492.15 M ²	其中	7492.15 M ²
		独用面积	
		分摊面积	/ M ²

记事

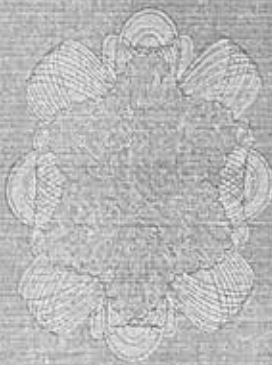
备注：该宗地为综合用地，其中批发零售用地面积为749平方米，出让期限40年，终止日期2055年6月9日止，中小套型普通商品住房用地面积为6743.15平方米，出让期限70年，终止日期2085年6月9日止。

松滋市国土资源局土地批租办



松滋市国土资源局
规划院
质检员
审核员
日期

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。

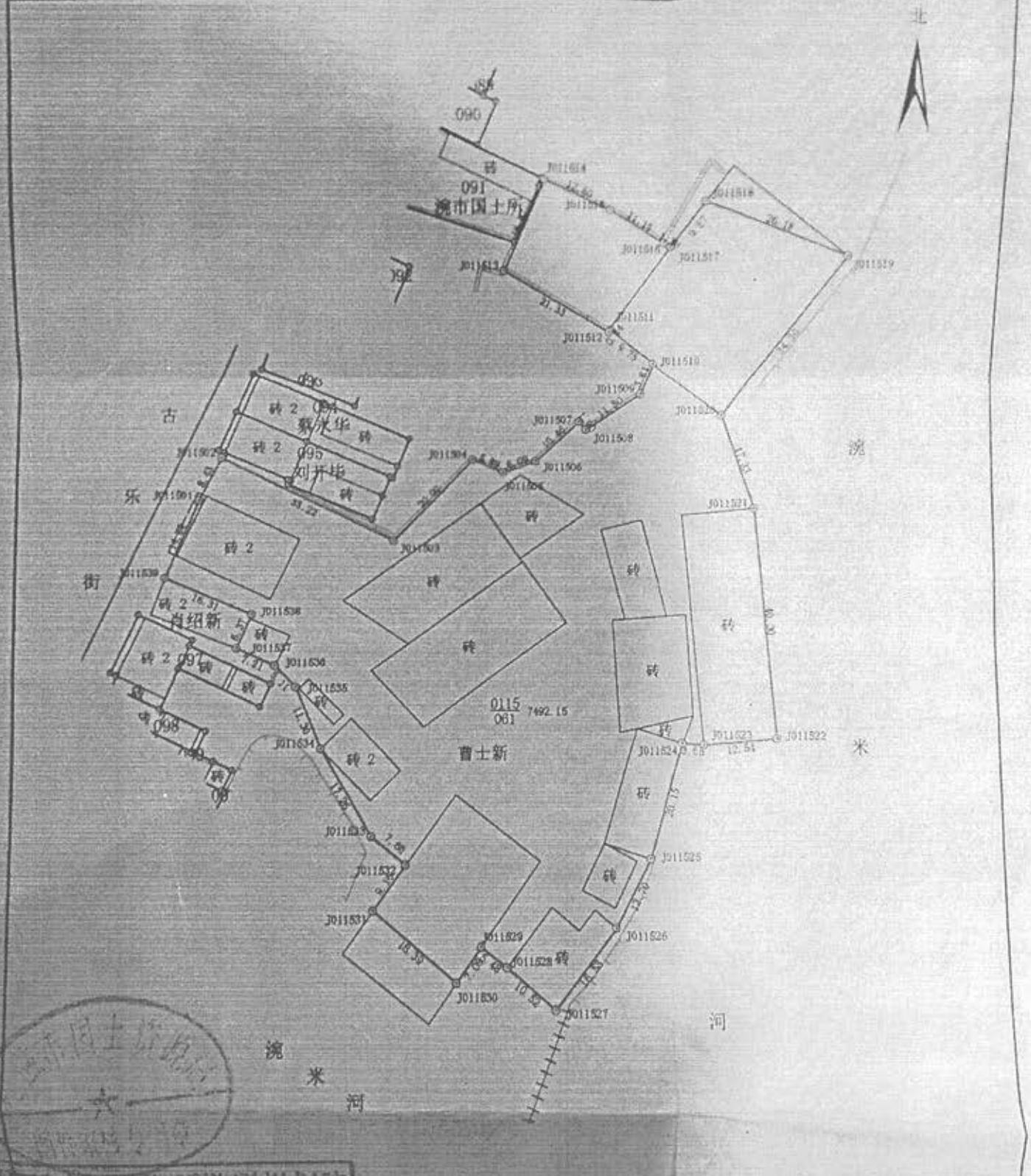


宗地图

单位：米、平方米

图号：

土地使用者	曹士新	宗地面积	7492.15 平方米
地籍编号	103201GB00115	建筑占地面积	2522.92 平方米
土地权属性质	出让国有建设用地使用权	土地座落	松滋市澧市镇古乐街



松滋市国土资源局



松滋市国土资源局
土地登记专用章
严禁复制

1:1000

2015年6月18日

松滋市房他证 涇市镇字第 2015125 号

房屋抵押权利人	湖北银行股份有限公司 松滋支行	
房屋所有权人	曾士新	
房屋所有权证书号	20151651, 20151646, 20151650, 20151653, 20151647, 20151648, 201	
房屋坐落	涇市镇涇米路	
他项权利种类	最高额抵押	
债权数额	1800000.00	
登记时间	2015-08-26	

附 记

2. 数额: 1800000.00, 抵押期限: 2015年8月25日至2020年08月25日, 抵押证号为20151645-20151654共



地物名称
房屋

土地权利人	王德成	
姓名	王德成	
地址	...	
权利性质	使用权	使用面积
用途	住宅	使用面积

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。

证书编号...



资产评估师承诺函

松滋市人民法院：

受贵院委托，我们对贵院执行的申请执行人湖北银行股份有限公司松滋支行与被执行人曹士新、李鑫云金融借款合同纠纷一案中涉及的曹士新房屋建筑物和土地使用权，以 2019 年 8 月 14 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包括未抵押的房屋及构筑物；
- 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：



二〇一九年八月十九日

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 41421002679762035U

此件仅限本报告使用
再次复印无效

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备案公告

荆州市财政局

荆财备函〔2018〕3号
此件仅限本报告使用
再次复印无效

备案公告

湖北智博资产评估事务所报来的《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)、《关于加快资产评估机构备案管理工作的通知》(鄂财绩函〔2018〕3号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为湖北智博资产评估事务所,组织形式为合伙企业。

二、执行合伙事务的合伙人(法定代表人)为郑刚。

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。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑刚

性别：男

登记编号：42100001

单位名称：湖北智博资产评估事务
所

初次执业登记日期：2010-02-08

年检信息：通过（2019-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-27

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>

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)

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

初次执业登记日期：2008-06-17

年检信息：通过（2019-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



此件仅限本报告使用
再次复印无效



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-24

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>

李闵军 中国资产评估师 证书编号 42070077



松滋市人民法院执行
曹士新房屋建筑物和土地使用权项目
资产评估说明

鄂智评报字（2019）第 108 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年八月十九日

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.....	7

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的说明

（一）评估对象

本次资产评估对象为房屋建（构）筑物、土地使用权。

（二）评估范围

列入本次评估范围的是位于松滋市涇市镇涇 e 米路的房屋建（构）筑物和位于松滋市涇市镇古乐街的土地使用权。

1、房屋建（构）筑物

房屋所有权证为：松滋市房权证涇市镇第第 20151645、20151646、20151647、20151648、20151649、20151650、20151651、20151652、20151653、20151654 号。证载面积合计为 4,618.34 m²，已于 2015 年 8 月 26 日登记抵押给湖北银行股份有限公司松滋支行，房屋他项权证为：松滋市房他证涇市镇字第 20151253 号。另有 4 处自建房屋，未办理产权证，建筑总面积 222.79m²。

构筑物为地坪。

2、土地使用权

土地使用证编号：松国用（2015）第 1124 号，土地使用权面积 7,492.15m²，综合出让用地，位于涇市镇古乐街。批发零售用地面积为 749.00 平方米，终止日期 2055 年 6 月 9 日，中小套型普通商品住房用地面积 6,743.15 平方米，终止日期 2085 年 6 月 9 日止。已抵押给湖北银行股份有限公司松滋支行。

二、资产核实情况总体说明

1、本所在接受湖北省松滋市人民法院委托后，我们与委托人进行会谈。

2、我们经研究选派评估工作组，于 2018 年 10 月 23 日正式进点，根据上述资产实际情况，对委托评估的资产进行实地查勘，后于 2019 年 8 月 14 日再次进行现场勘查。

3、资产的分布情况：委估资产位于松滋市涇市镇涇米路（古乐街）。

三、评估技术说明

（一）房屋建（构）筑物评估

对于自建的房屋建筑物、构筑物等资产，由于专用性较强，缺少具有可比性的市场交易案例，故主要采用成本法进行评估。

成本法是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。

计算公式为：评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

重置价值由建安工程造价、前期及其它费用等组成，结合评估对象具体情况不同略有取舍。

A、建安工程造价

建安工程造价主要通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额、价格信息，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取间接费、计划利润、税金，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

B、前期费用和其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理费等。结合松滋市的有关建设工程取费规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建安工程费用计取。

2) 成新率的确定：

首先通过对房屋建筑物的使用年限及已使用年限的考察，确定其自然损耗，即采用使用年限法确定一个成新率；然后通过实地勘察其工程质量以及建筑物的地基、承重件、屋面、内外墙、门窗以及水电等各方面的保养情况确定其实体性损耗，即采用观察法确定一个成新率；最后综合分析上述两方面的因素，取两种

方法的加权平均值并结合其现时用途，确定为该房屋建筑物的综合成新率。

其中，使用年限的确定综合参考了有关部门对建筑物设计使用年限的规定和对建筑物折旧年限的规定。现场勘察成新率按照建筑物结构、装修和设施等组成部分的现场勘察的完好程度进行鉴定打分。

3) 评估值的确定：

将重置全价与成新率相乘，计算得出房屋建筑物或构筑物的评估值。

评估示例：《固定资产—房屋建筑物清查评估明细表》第 8 项：“仓库 5”。

产权证号：松滋市房权证澧市镇字第 20151651 号；

房屋结构：砖木；

层数：1 层；

建筑面积：875.00 m²。

1)、重置全价的确定：

A、重置价格确定：参考松滋市 2012 年房屋重置单价，结合荆州工程造价管理站发布的造价指数，确定砖混单方造价为 675.00 元/平方米（包水电）。该房屋建筑物无装修

B、前期费用

重置价格已包含前期费用，本次不重复计算。

$$\begin{aligned} \text{重置价} &= \text{建筑面积} \times \text{单方造价} \\ &= 875.00 \text{ m}^2 \times 675.00 \text{ 元/m}^2 \\ &\approx 590,600.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

2) 成新率的确定：

首先通过对房屋建筑物的使用年限及已使用年限的考察，确定其自然损耗，即采用使用年限法确定一个成新率；然后通过实地勘察其工程质量以及建筑物的地基、承重件、屋面、内外墙、门窗以及水电等各方面的保养情况确定其实体性损耗，即采用观察法确定一个成新率；最后综合分析上述两方面的因素，取两种方法的加权平均值并结合其现时用途，确定为该房屋建筑物的综合成新率。

因无法确定该房屋修建年限，本次按现场勘查成新率计算。

实地勘察主要通过逐项勘察房屋的工程质量以及建筑物的地基、承重件、屋面、内外墙、门窗以及水电、房屋维护保养及使用等各方面的情况，综合考虑以

下几方面的因素：1、房屋使用强度大小，物理化学因素，对房屋的结构部分、装饰部分、设备部分的质量损坏状况；2、房屋维修保养及大修情况，对房屋使用寿命的影响因素。

经实地勘测，列出现场勘测成新率计算表如下：

项目及系数	细项	标准分	现状	评定分
结构部分 65%	基础	25	不均匀沉降、腐蚀	10
	承重构件	25	墙体严重倾斜、风化，木梁柱等变形、腐蚀	10
	非承重构件	15	裂缝、弓凸、倾斜、风化、腐蚀、剥落	8
	屋面	20	脊不正、瓦不平、有碎裂	10
	楼地面	15	有较大程度磨损，部分空鼓，剥落、严重起砂	8
	小计	100		46
装饰部分 20%	门窗	25	大部腐朽，玻璃五金残缺、油漆老化见底	10
	外粉饰	20	部分空鼓、裂缝、剥落、酥松	10
	内粉饰	20	部分空鼓、裂缝、脱落	10
	顶棚	20	有明显变形、面层部分裂缝、脱钉翘角、松动	10
	细木	15	明显变形、下垂、裂缝、松动、油漆老化	10
	小计	100		50
设备部分 15%	水卫	50	无	0
	电照	50	无	0
	小计	100		0

由上表得出现场勘测成新率 = $46\% \times 65\% + 50\% \times 20\% + 0\% \times 15\% \approx 40\%$

3) 评估值的确定：

评估价值 = 重置全价 × 成新率 = 590,600.00 元 × 40% ≈ 236,200.00 元

(二) 土地使用权评估

土地使用权采用市场法进行评估。

市场法（又称买卖实例比较法、交易实例比较法、市场比较法、市场资料比较法、现行市价法）：在求取一宗被估土地价值时，依据替代原理，将被估土地与类似土地的近期交易价格进行对照比较，通过对功能用途、所在区域、交易情况、交易日期、权证、土地性质、土地开发程度和土地出让年限等修正，得出被评估土地在评估基准日的价值。

该方法的基本公式如下：

评估价值 = 参照物市价 × 各因素修正系数

评估示例：《土地使用权清查评估明细表》第 1 项“松国用（2015）第 1124

号”的土地使用权。

土地使用权证号：松国用（2015）第 1124 号；

使用权类型：出让；

土地用途：综合；

终止时间：批发零售用地 2055 年 6 月 9 日，

中小套型普通商品住房用地 2085 年 6 月 9 日；

使用权面积：7,492.15m²；

通过市场调查，收集市场上 3 例同用途、周边区域的土地使用权如下：

A 宗商住出让用地，位于澧水镇团口村，于 2017 年 7 月交易；

B 宗商住出让用地，位于陈店镇全心村，于 2017 年 10 月交易；

C 宗商住出让用地，位于澧水镇团口村、后坪村，于 2017 年 7 月交易；

被估土地与的参照物比较情况：

修正因素	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C	评估对象
成交价格（元/m ² ）	872.85	613.15	938.92	
容积率	1-2.2	1-1.5	1-2.5	1-1.8
楼面地价（元/m ² ）	396.75	408.77	375.57	
功能用途	商住	商住	商住	商住
面积	61,843.00	61,822.00	11,948.00	7,492.15
所在区域	陈店镇全心村	陈店镇全心村	斯家场宝竹桥社区	澧市镇古乐街
交易情况	已成交	已成交	已成交	
交易日期	2017-10-26	2017-10-26	2014-5-19	
权证	齐全	齐全	齐全	齐全
土地性质	出让	出让	出让	出让
使用年限	70/40 年	70/40 年	70/40 年	67/37 年

修正情况表：

修正因素	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
楼面地价（元/m ² ）	396.75	408.77	375.57
功能用途	100/100	100/100	100/100
所在区域	100/120	100/102	100/120
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/96	100/96	100/96
土地性质	100/100	100/100	100/100
其他因素	100/100	100/100	100/100
修正后成交价	344.40	417.45	326.02

则修正后的价格为： $(344.40+417.45+326.02) \div 3=362.62$ 元/m²

容积率 1.8 的土地价格为： $362.62 \text{ 元/m}^2 \times 1.8=652.72$ 元/m²

此价格为法定最高使用年限 70/40 年的土地评估单价

该宗土地剩余使用年限为 66/36 年，则剩余年限修正系数确定为 0.9966，

故该宗土地评估单价： $652.72 \text{ 元/m}^2 \times 0.9966 \approx 650.50 \text{ 元/m}^2$

评估价值 = 宗地单价 \times 面积 = $650.50 \text{ 元/m}^2 \times 7,492.15 \text{ m}^2 \approx 4,873,600.00 \text{ 元}$

四、评估结论及分析

（一）评估结论

经评定估算，委估资产在评估基准日的市场价值为人民币 629.50 万元（其中房屋建（构）筑物评估价值 142.14 万元，土地使用权评估价值 487.36 万元）。

评估结论详见评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论成立的条件

评估结论系根据本资产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职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。

（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。

根据现行有关规定，本报告评估结论使用有效期限通常自 2019 年 8 月 14 日起一年内有效。通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年或虽未超过一年，但评估资产的价格标准出现

较大波动，不能采用本资产评估报告结论，需重新进行资产评估。

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年八月十九日



松滋市人民法院执行
曹士新房屋建筑物和土地使用权项目
资产评估明细表

鄂智评报字（2019）第 108 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年八月十九日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月14日

被评估单位：曹士新

金额单位：人民币万元

	项 目	账 面 价 值		评 估 价 值		备 注
		A	B	A	B	
1	固定资产	-	-	142.14		
1-1	其中：房屋建（构）筑物	-	-	142.14		
2	无形资产	-	-	487.36		
2-1	其中：土地使用权	-	-	487.36		
3	资产总计	-	-	629.50		



固定资产—房屋建（构）筑物清查评估明细表

评估基准日：2019年8月14日

被评估单位：曹士新

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	权益状况 权证编号	物理状况 结构	计量单位	建筑面积	评估价值		备注	
						原值	成新率%		净值
1	住宅楼	松滋市房权证澧市镇字第 20151647号	混合	平方米	384.93	461,900.00	50.00%	231,000.00	
2	车间1	松滋市房权证澧市镇字第 20151649号	混合	平方米	265.18	298,300.00	15.00%	44,700.00	
3	车间2	松滋市房权证澧市镇字第 20151652号	混合	平方米	179.58	202,000.00	15.00%	30,300.00	
4	仓库1	松滋市房权证澧市镇字第 20151645号	砖木	平方米	508.75	343,400.00	40.00%	137,400.00	
5	仓库2	松滋市房权证澧市镇字第 20151646号	砖木	平方米	501.35	338,400.00	40.00%	135,400.00	
6	仓库3	松滋市房权证澧市镇字第 20151648号	砖木	平方米	193.05	130,300.00	15.00%	19,500.00	
7	仓库4	松滋市房权证澧市镇字第 20151650号	砖木	平方米	413.10	278,800.00	30.00%	83,600.00	
8	仓库5	松滋市房权证澧市镇字第 20151651号	砖木	平方米	875.00	590,600.00	40.00%	236,200.00	
9	仓库6	松滋市房权证澧市镇字第 20151653号	砖木	平方米	329.40	222,300.00	15.00%	33,300.00	
10	仓库7	松滋市房权证澧市镇字第 20151654号	砖木	平方米	968.00	653,400.00	40.00%	261,400.00	
11	配电房		混合	平方米	42.34	47,600.00	50.00%	23,800.00	
12	简易房		简易	平方米	49.50	22,300.00	15.00%	3,300.00	
13	房1		简易	平方米	63.75	28,700.00	40.00%	11,500.00	
14	房2		砖木	平方米	67.20	45,400.00	40.00%	18,200.00	
15	地坪			平方米	2,759.28	303,500.00	50.00%	151,800.00	
合 计					4,773.93	3,966,900.00		1,421,400.00	

无形资产——土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2019年8月14日

被评估单位：曹士新

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	证载用途	证载类型	准用年限	终止日期	面积 (m ²)	账面价值	评估价值	备注
1	松围用 (2015) 第1124号	澧市镇古乐街	批发零售用地	出让	40	2055-6-9	7,492.15		4,873,600.00	
		澧市镇古乐街	中小套型普通商品住房用地	出让	70	2085-6-9				
合计：								-	4,873,600.00	