

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

荆州市荆州区人民法院拟处置财产
涉及的张银燕房地产项目
资产评估报告

报告书

REPORT



中国 · 湖北
HUBEI CHINA



扫描全能王 创建

荆州市荆州区人民法院拟处置财产 涉及的张银燕房地产项目 资产评估报告

鄂智评报字（2019）第 127 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北智博资产评估事务所

二〇一九年九月五日



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委托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 127 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、司法解释和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对荆州市荆州区人民法院拟处置的申请执行人中国建设银行股份有限公司荆州古城支行与被执行人荆州市欣园水电安装有限公司、张银燕、吴友文借款合同纠纷一案中，被执行人张银燕所有的位于武汉市汉阳区龙阳大道 95 号南国明珠二期 2 栋 1 单元 1 层 2 室的房地产在 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，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 402.05 万元。

（其中，房地产评估值 396.99 万元，房屋内部可移动设施 5.06 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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



荆州市荆州区人民法院拟处置财产 涉及的张银燕房地产项目 资产评估报告

鄂智评报字（2019）第 127 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、司法解释和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对荆州市荆州区人民法院拟处置的申请执行人中国建设银行股份有限公司荆州古城支行与被执行人荆州市欣园水电安装有限公司、张银燕、吴友文借款合同纠纷一案中，被执行人张银燕所有的位于武汉市汉阳区龙阳大道 95 号南国明珠二期 2 栋 1 单元 1 层 2 室的房地产在 2019 年 8 月 14 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、被评估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：中国建设银行股份有限公司古城支行。

（三）被执行人

被执行人名称：荆州市欣园水电安装有限公司、张银燕、吴友文。

（四）被评估资产所有人

被评估人：张银燕。

（五）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者。

二、评估目的



本次评估目的是为荆州市荆州区人民法院拟处置的张银燕所有的房地产确定处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是房地产和部分室内可移动设备设施。

(二) 评估范围

评估范围是张银燕所有的位于武汉市汉阳区龙阳大道 95 号南国明珠二期 2 栋 1 单元 1 层 2 室的房地产。具体情况如下：

武房权证市字第 2014024361 号《房屋所有权证》

房屋所有权人：张银燕；房屋坐落：汉阳区龙阳大道 95 号南国明珠二期 2 栋 1 单元 1 层 2 室；规划用途：住宅；总层数：6 层；建筑面积：190.86m²；套内建筑面积：163.41m²。

阳国用（商 2014）第 8051 号《国有土地使用权证》

土地使用权人：张银燕；座落：汉阳区龙阳大道 95 号南国明珠二期 2 栋 1 单元 1 层 2 室；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2074 年 9 月 13 日；使用权面积：36.71m²。

委估对象所在楼栋位于武汉市汉阳区龙阳大道 95 号南国明珠二期 2 栋，共 6 层，带有观光电梯。委估对象位于 1 层，南北朝向，前后均有独立小花园可使用。房屋层高约 3 米，室内地面为地砖及实木地板、墙纸墙面、客厅有二级石膏吊顶、铝合金窗户及不锈钢防盗网。厨房地砖地面、墙砖上顶、铝扣板吊顶，品牌整体橱柜。卫生间地砖地面、墙砖上顶、铝扣板吊顶、品牌洁具。

经法院相关工作人员与申请执行人、被执行人现场协商，本次评估范围增加室内部分可移动设备设施。

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:2019年8月14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、《中华人民共和国合同法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法》;
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》;
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T100291-2015);
- 8、《人民法院委托评估工作规范》;
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》;
- 10、《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》;
- 11、其它相关的法律法规文件。

(二) 经济行为依据

- 1、(2019)荆委字第69号《荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》。

(三) 产权依据

- 1、资产评估申报明细表;
- 2、武房权证市字第2014024361号《房屋所有权证》复印件;
- 3、阳国用(商2014)第8051号《国有土地使用权证》复印件。



（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、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《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

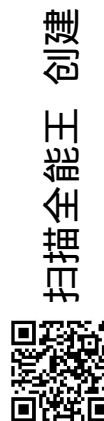
- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规范》（GB/T18508—2014）；
- 3、《赶集网》、《58同城》等价格信息。
- 4、评估人员市场询价；
- 5、评估人员现场勘察记录；
- 6、《最新资产评估参数手册》；
- 7、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》，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的评估方法。

（一）房地产评估

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

（二）房屋内部可移动设备设施评估

委估设备设施为房主自用，不可单独计算获利，且二级市场交易实例少，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

1、重置价值的确定

通过市场询价和各网站的报价，在设备设施购置价的基础上，考虑该设备设施达到正常使用状态下的各种费用综合确定各种设备的重置价格，包括购置价、运杂费、安装调试费、其他费用等。公式：

重置价值 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用

若不需安装的设备则不考虑安装调试费。对于零星购置的小型设备，其运杂费、安装费、其他费用视具体情况而定。

2、综合成新率的确定

对于主要的大型设备，其成新率采用以下公式确定：

综合成新率 = 基础成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

基础成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)

首先根据设备设施或成套设备设施各主要组成设备的经济使用年限和已使用年限确定其基础成新率，然后通过现场调查设备设施或设备设施的具体使用情况，采用现场勘察法确定其现场勘察成新率，对于成套设备设施再以各组成设备设施造价占成套设备设施总造价的比重为权重，加权平均确定其成新率。



对价值量较小的一般设备设施采用年限法确定其成新率（基础成新率）；对于超过经济使用寿命尚可使用的设备，则其成新率一般不低于 15%。

3、评估值的确定

将重置价值与综合成新率相乘，计算得出设备设施的评估值。

以上具体情况详见本报告第二部分《资产评估说明》

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托与资产勘察

2019年8月9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、资产调查表交委托人填写。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核实，主要是核实资产种类、数量、使用状态、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。

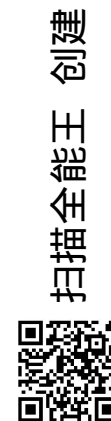
（三）评估汇总

- 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、听取委托人反馈意见，形成评估报告。

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在产权明确的情况下；
- 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。

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，委托人委托评估的资产在评估基准日的市场价值为人民币402.05万元。（其中，房地产评估值396.99万元，房屋内部可移动设施5.06万元）

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、根据荆州市荆州区人民法院（2019）荆委字第 69 号《鉴定委托书》，本次评估对象为房地产。经法院相关工作人员与申请执行人、被执行人现场协商后，评估范围增加室内部分可移动设备设施。其数量及购置时间由评估人员现场清点核实了解，申请执行人及被执行人签字确认。上述可移动设备设施共计 15 台（套），详见后附评估明细表。其现状为评估现场勘查日的状况，如实际处理时与评估现场勘查日状况不符，评估值应按相同口径进行调整。

9、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资产处置费用对评估结论的影响。

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，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2、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。

3、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九月五日。



资产评估师：

42100001

资产评估师：

42070077

二〇一九年九月五日



共有情况	/			
房屋坐落	汉阳区龙阳大道95号南国明珠二期 2栋1单元1层2室			
登记时间	2014-09-09			
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
	6	190.86	163.41	/
	/	/	/	/
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	/	/ / / 至 / / /	


附 记

有抵押情况 抵押设定日期2016年04月11日

明珠巴发

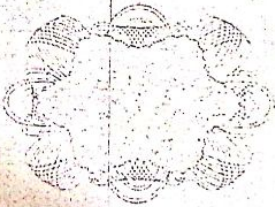
有抵押情况 抵押设定日期2012年6月16日 274.474.474.474

填发单位 (盖章)




座落	汉阳区龙阳大道95号南国明珠二期2栋1单元1层2室		
地号	D10170001-32	图号	834、835
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2074年09月13日
使用权面积	36.71 M ²	其中 独用面积	0 M ²
		分摊面积	36.71 M ²

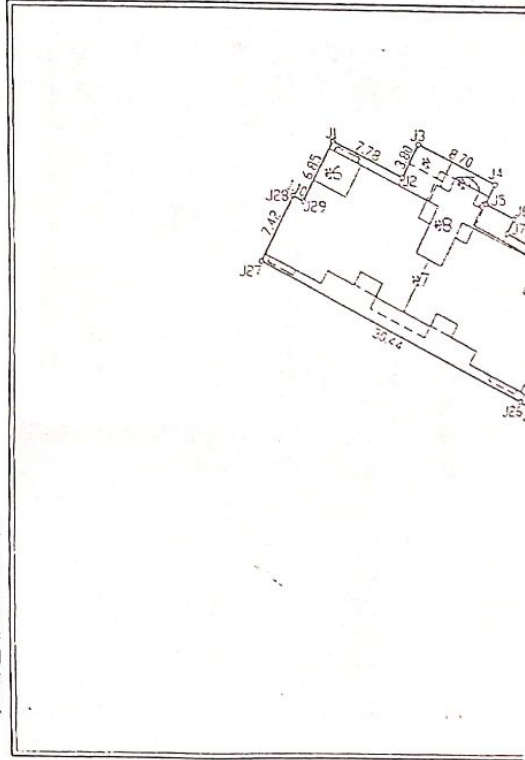
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



武汉市人民政府 (章)
2014 年 6 月 28 日

武汉市土地登记及抵押档案

汉阳区龙阳大道95号南国明珠二期



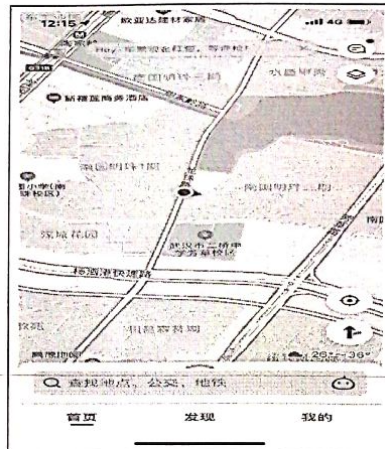
武汉市国土资源测绘中心

比例尺 1:1000

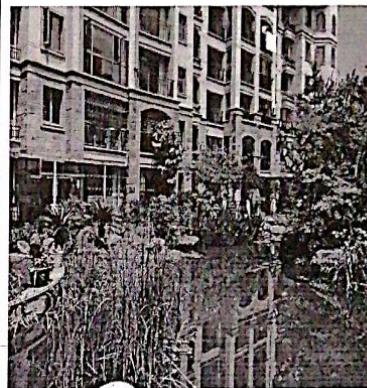


扫描全能王 创建

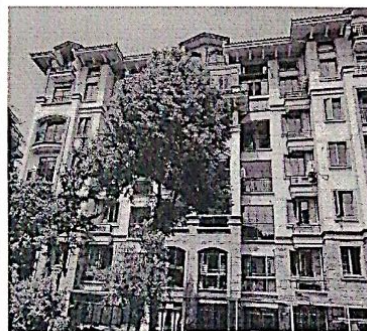
评估对象图片



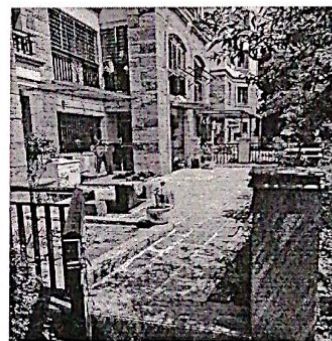
委估对象位置



委估对象外部



委估对象外部



委估对象外部小花园



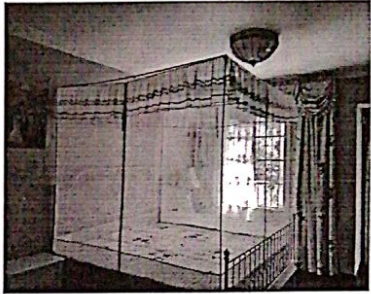
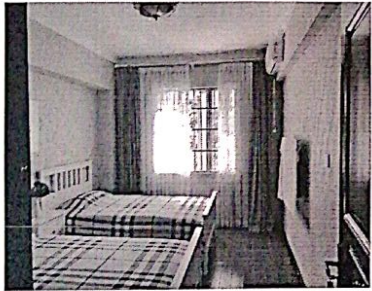
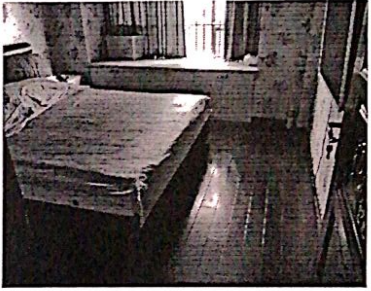
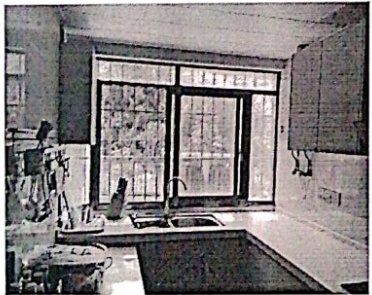
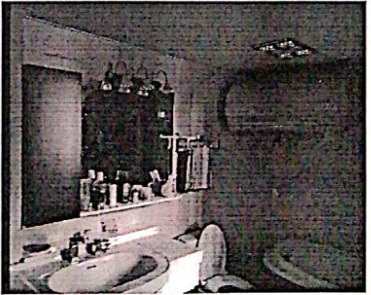
委估对象内部



委估对象内部



评估对象图片

	
委估对象主卧	委估对象主卧
	
委估对象客卧	委估对象客卧
	
委估对象厨房	委估对象卫生间



固定资产—房地产清查评估明细表

评估基准日：2019年8月14日

被评估人名称：张银燕

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	土地权证编号	权利人	坐落位置	用途	结构	计量单位	建筑面积	评估单价	评估价值	备注
1	武房权证市字第2014024361号	阳国用(商2014)第8051号	张银燕	汉阳区龙阳大道95号南国明珠二期2栋1单元1层2室	住宅	钢混	m ²	190.86	20,800.00	3,969,900.00	
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
合计：								190.86		3,969,900.00	



