

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人受  
湖北省武汉市江夏区人民法院委托拟拍卖处置涉及的  
武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产市场价格  
评估项目

# 资产评估报告

鄂天枰评报字[2020]第 041 号



湖北天枰资产评估有限公司

二〇二〇年八月三日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4242020015202000061

资产评估报告名称： 武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人受  
湖北省武汉市江夏区人民法院委托拟拍卖处置涉  
及的 武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地  
产市场价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 鄂天枰评报字[2020]第041号

资产评估机构名称： 湖北天枰资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王强(资产评估师)、杨耀华(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其  
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
评估报告书正文.....	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
附 件.....	19

## 声 明

一、本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、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。

三、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对其评估对象可实现价格的保证。

四、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、限定条件、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位或其他相关当事人申报，并对其所提供资料的真实性、合法性、完整性作出承诺，进行签章确认。评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单外可能存在的或有资产及或有负债。

六、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

七、委托人或其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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、资产评估专业人员不承担责任。

八、本资产评估机构和资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托人和其他相关当事人也没有



个人利益关系，对委托人和其他相关当事人不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托人和其他相关当事人提供，对评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，本资产评估报告不应当被认为是资产评估专业人员对评估对象的法律权属提供保证。

十、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。资产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资产评估报告结论使用期限。

十一、本资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定的除外。

十二、评估报告使用人必须关注价值类型定义，如价值类型与实际处置要求不符，则该报告结果作废。

十三、本资产评估报告不能被作为经济行为合法性的根据。

本资产评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人受  
湖北省武汉市江夏区人民法院委托拟拍卖处置涉及的  
武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产市场价值  
评估项目  
**资产评估报告**

鄂天平评报字[2020]第 041 号

摘 要

**重要提示：**以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要未摘录与评估有关的特别事项，提请报告使用者注意报告正文中的“特别事项说明”部分对评估结果的影响。

湖北天平资产评估有限公司接受武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人的委托，对其拍卖处置涉及的武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产进行了评估，现将评估情况简要报告如下：

**委托人：**武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人

**产权持有人：**武汉宏德房地产开发有限公司

**评估目的：**武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人拟拍卖处置武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产，本次评估对上述经济行为涉及的两处房地产进行评估，为委托人拟处置资产提供价值参考依据，该经济行为是依据委托人提供的“关于申请有资质的评估机构对管理人已收回的房产进行评估的报告”来实施的。

**评估对象和评估范围：**本次评估对象为武汉宏德房地产开发有限

公司破产清算管理人拟拍卖处置涉及的武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产市场价值。评估范围为武汉宏德房地产开发有限公司名下位于武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室及7层702室的两处房地产，建筑面积共321.74平方米。

**价值类型及其定义：**本次资产评估的价值类型为市场价值。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。

**评估基准日：**2020年7月30日

**评估方法：**市场法

**评估结论：**经评估，在约定的评估目的、评估设定假设前提下，武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人拟拍卖处置涉及的武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产于评估基准日2020年7月30日的评估值为**277.47万元**（金额大写：**人民币贰佰柒拾柒万肆仟柒佰元整**）。

**报告结论有效期：**依据国家资产评估管理有关法规规定，本次评估结果的有效期限为一年，即二〇二〇年七月三十日至二〇二一年七月二十九日。

**评估报告日：**2020年8月3日

**注意事项：**本报告仅供委托人用于本报告所列明的评估目的，由委托人、法律法规明确的其他评估报告使用人使用。评估结论在经济行为实现日距评估基准日不超过一年且评估对象的状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时，在评估工作所遵循依据和假设条件的情况下有效。本报告不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有规定的除外。

以上内容摘自报告正文，欲了解评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读报告正文。



武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人受  
湖北省武汉市江夏区人民法院委托拟拍卖处置涉及的  
武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产市场价格  
评估项目

资产评估报告正文

鄂天平评报字[2020]第 041 号

武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人：

湖北天平资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据资产评估准则及相关法律、法规的规定，运用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟拍卖处置涉及的武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产在 2020 年 7 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

名称：武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人

2016 年 11 月 25 日湖北省武汉市江夏区人民法院出具“（2016）鄂 0115 破申 3-1 号决定书”，指定湖北省长江产权流动破产清算服务有限公司为武汉宏德房地产开发有限公司管理人。

(二) 产权持有人

名称：武汉宏德房地产开发有限公司

注册号：420115000012855

类型：有限责任公司



法定代表人：王公桥

注册资本：陆仟万元整

成立日期：2003年07月28日

营业期限：2003年07月28日至2023年07月27日

经营范围：房地产开发、销售；生态农业开发；房屋租赁；装饰工程施工；建筑材料销售

### （三）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人是依据相关法律、法规明确规定的、评估委托合同中约定的和除委托人以外有权使用评估报告或评估结论的其他资产评估当事人。包括潜在的房地产购买方及武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人上级相关部门和经济执行检查部门。

在经济行为实施中，除委托人和法律、法规明确规定的其他评估报告使用者外，不排除其他相关方阅读到本评估报告，但我们对其他相关方基于自身立场阅读本报告的理解不负任何责任。

## 二、评估目的

武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人受湖北省武汉市江夏区人民法院委托拟拍卖处置武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产，本次评估对上述经济行为涉及的两处房地产进行评估，为委托人拟处置资产提供价值参考依据，该经济行为是依据委托人提供的“关于申请有资质的评估机构对管理人已收回的房产进行评估的报告”来实施的。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人拟拍卖处置涉及的武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产市场价

值。

## （二）评估范围

评估范围为武汉宏德房地产开发有限公司名下位于武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室及7层702室的两处房地产，具体信息如下表：

序号	房屋名称	房屋所有权证	结构	用途	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室	未办证	钢混	住宅	6/7	160.87	未办理竣工验收
2	武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元7层702室	未办证	钢混	住宅	7/7	160.87	未办理竣工验收
合计						321.74	

以上纳入评估范围的资产明细表由委托人申报并经其盖章确认。

## （三）委估资产概况

### 1、权利概况

委估资产为武汉宏德房地产开发有限公司开发建设的住宅房地产，产权持有人为武汉宏德房地产开发有限公司，未办理竣工验收，房屋所有权证未办理。

### 2、房地产概况

评估对象为位于武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室及7层702室的两处房地产，钢混结构，其所在楼栋共7层，评估对象位于第6、7两层，房屋建筑面积根据湖北省武汉市江夏区人民法院执行裁定书“（2012）鄂江夏执字第00414号之四”及委托人提供的房管局调取信息确定。其中601室建筑面积为160.87平方米，合同号：夏061108699；701室建筑面积为160.87平方米，合同号：夏061108702。该楼栋所在地块的土地使用权证号为：夏国用（2006）第097号，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止年限为2074年7

月 20 日，证载总使用权面积为 59462.50 平方米，分摊土地使用权面积未知。

### 3、现场勘查概况

#### (1) 房地产位置

根据评估人员现场勘查，评估对象为宏德嘉园一期住宅，西临古驿道，南临宏德嘉园小区，东临江夏区中心福利院。

#### (2) 周边环境条件

评估对象临近物业以住宅、商业为主，周围环境条件较优。周边交通较为便利，配套公交车站点为古驿道朱家湾站，有多条公交车路线出行，距离地铁 7 号线较近。

#### (3) 实物资产概况

评估对象所在楼栋建筑年代约为 2008 年，未办理竣工验收，外墙粉刷，部分墙皮脱落，无电梯，评估对象分别位于第 6 层及第 7 层（共 7 层），大门为防盗门，房屋内部为毛坯状态。

## 四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和市场价格以外的非市场价值。充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值。

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估计数额。

## 五、评估基准日

根据相关工作安排及资料收集情况，评估基准日由委托人确定为 2020 年 7 月 30 日。



## 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为依据

1、委托人向湖北省武汉市江夏区人民法院提交的“关于申请有资质的评估机构对管理人已收回的房产进行评估的报告”。

### （二）法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（1999年1月1日施行）；

4、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

6、其他相关法律法规。

### （三）准则依据

1、《资产评估准则—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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；



- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）产权依据

- 1、土地使用权证复印件；
- 2、湖北省武汉市江夏区人民法院执行裁定书“（2012）鄂江夏执字第00414号之四”

#### （五）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、二手房屋网站信息；
- 5、中国指数研究院数据；
- 6、现场勘察的相关资料；
- 7、估值人员收集的有关询价资料和参数资料。

## 七、评估方法

### （一）基本评估方法的介绍

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估工作需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将被评估资产与可比较的参考资产即在市场上交易过的可比资产进行比较，以参考资产的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

收益法是指将被评估资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价资产价值。

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各种评估方法的总称。

## （二）评估方法的选择

评估方法的选择要与评估目的、评估时的市场条件、被评估对象在评估过程中的状态以及由此所决定的资产评估价值类型相适应。

由于评估对象为位置较优的武汉市生活配套较齐全区域的住宅用途房地产，采用成本法无法真实反映其价值水平，故不适宜采用成本法进行评估；评估对象所处区域交易较为活跃，同类交易案例较多，故可选用市场法；评估对象租金收益虽然可有效预测，但由于武汉市住宅类房产租售比严重不平衡，通过租金计算房产价值与市场价值相差较大，故本次评估不宜采用收益法。

## （二）评估方法

市场法：是根据替代原则，将委估对象房地产与在近期已经发生了

交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到委估对象在评估时点的正常市场价格的一种评估方法。

房地产价格 = 比较实例房地产价格 × K1 × K2 × K3

式中：K1：交易情况修正

K2：市场状况调整

K3：房地产状况调整

## 八、评估程序实施过程和情况

评估过程指自接受评估项目委托起至提交评估报告的工作过程，包括四个阶段。

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，接受委托，签订委托评估协议；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报房地产评估申报明细表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过核对、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，选择评估方法。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段



根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、现状利用假设

现状利用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

### （二）一般假设

1、本次评估假定评估结论是为委托人拟处置的房地产市场价值提供价格参考依据。



2、国家现行的与服务业有关的法律、法规和基本政策、产业政策，以及宏观经济形势未来无重大变化。

3、评估对象所处地区的政治、经济、社会环境未来无重大变化，建（构）筑物租赁市场稳定保持在评估基准日的水平。

4、假设委托人提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

5、假设评估范围内的资产权属归产权持有人所有，不存在产权纠纷。

6、未考虑评估对象涉及现有、潜在或不为资产评估专业人员所知的义务因素对评估对象价值的影响。

### （三）评估假设对评估结论的影响

评估假设是全部评定估算过程和评估报告的支撑，若实际情况并非与假设完全一致，评估报告和评估结论可能会出现一定程度的失实，或导致评估结论无效。

## 十、评估结论

经评估，在约定的评估目的、评估设定假设前提条件下，武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人拟拍卖处置涉及的武汉宏德房地产开发有限公司名下两处房地产于评估基准日 2020 年 7 月 30 日的评估值为 277.47 万元（金额大写：人民币贰佰柒拾柒万肆仟柒佰元整）。

评估结果详见房地产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### （一）本项目评估结论瑕疵事项

对被评估单位存在的可能影响评估的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业、经验一般不获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

### （二）评估基准日的期后事项说明

评估基准日后有效期内，若资产数量发生变化，应根据原评估报告中所列评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(三) 评估对象为武汉宏德房地产开发有限公司开发建设的住宅房地产，产权持有人为武汉宏德房地产开发有限公司，未办理竣工验收，房屋所有权证未办理，提请报告使用者关注。

(四) 本次评估中评估范围为武汉宏德房地产开发有限公司名下位于武汉市江夏区古驿道 12 号 M4M5 栋 3 单元 6 层 601 室及 7 层 702 室的两处房地产，房屋建筑面积根据湖北省武汉市江夏区人民法院执行裁定书“(2012)鄂江夏执字第 00414 号之四”及委托人提供的房管局调取信息确定。其中 601 室建筑面积为 160.87 平方米，合同号：夏 061108699；701 室建筑面积为 160.87 平方米，合同号：夏 061108702，提请报告使用者关注。

(五) 本次评估房地产价值为正常市场条件下的市场价值，未考虑快速变现因素的影响，提请报告使用者关注。

(六) 本次评估未考虑存在的租赁权以及评估对象在后续交易中涉及的税费及管理费用对评估价值的影响，提请报告使用者关注。

(七) 本项评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委估资产相关各方面之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

(八) 本报告评估结论是对二〇二〇年七月三十日这一基准日委托评估资产市场价值的客观反映，我公司对这一基准日以后委估资产价值水平发生的变化不负任何责任。

(九) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市

场价值估值意见。

(十) 本报告含有若干附件，附件构成本报告的重要组成部分，与正文具有同等法律效力。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告书依照法律法规的有关规定发生法律效力；

(二) 本资产评估报告在评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效，我们不对委托人、其他评估报告使用者超出有效期使用报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用本评估报告承担责任；

(三) 本项目评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据市场价值基础估算的市场价格，没有考虑委托评估对象将来特殊交易方式下可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效；

(四) 未征得出具评估咨询报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外，由于对报告使用不当造成的后果与本公司无关；

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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；

(六) 本评估结论仅对被评估资产和委托人实现本评估报告所列明的评估目的有效，由委托人、资产评估报告载明的其他评估报告使用人使用，对于委托人、其他评估报告使用人将本评估报告用于其他目的或作用其他用途所造成的后果，资产评估机构及资产评估师不承担任何责



任；

(七) 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对其评估对象可实现价格的保证；

(八) 本评估结论的有效使用期限为一年，自评估基准日起计算，即从，即二〇二〇年七月三十日至二〇二一年七月二十九日止的期限内有效。

### 十三、评估报告日

本项目评估报告日即评估机构最终专业意见的日期为二〇二〇年八月三日。



(盖章页)

评估机构法人:

资产评估师:

资产评估师  
王强  
42000106

资产评估师:

资产评估师  
杨耀华  
42020035

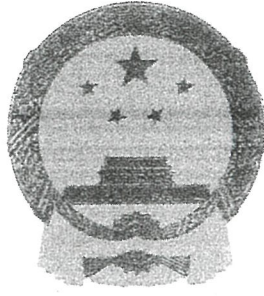
湖北天枰资产评估有限公司

二〇二〇年八月三日



## 附 件

- 1、委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 2、关于申请有资质的评估机构对管理人已收回的房产进行评估的报告；
- 3、湖北省江夏区人民法院决定书“（2016）鄂0115破申3-1号”；
- 4、执行裁定书（2012）鄂江夏执字第00414号之四；
- 5、房管局调取信息；
- 6、土地使用权证复印件；
- 7、委托人承诺函；
- 8、资产评估人员和评估机构承诺函；
- 9、评估机构营业执照及资格证书复印件；
- 10、资产评估师资格证书复印件；
- 11、房地产评估明细表；
- 12、现场勘察照片。



# 营业执照

注册号 420115000012855

名称	武汉宏德房地产开发有限公司
类型	有限责任公司(自然人独资)
住所	江夏区纸坊街古驿道180号
法定代表人	王公桥
注册资本	陆仟万元整
成立日期	2003年07月28日
营业期限	2003年07月28日至2023年07月27日
经营范围	房地产开发、销售；生态农业开发；房屋租赁；装饰工程施工； 建筑材料销售。*****



登记机关

2014年 10 月 30 日





## 申请有资质的评估机构对管理人已收回的房产进行评估的报告

武汉市江夏区人民法院：

贵院于2016年11月18日裁定受理武汉宏德房地产开发有限公司（以下简称“宏德公司”）破产清算，管理人在清算过程中，收回宏德公司开发建设的宏德嘉园一期M4M5栋3单元601室、M4M5栋3单元702室二套房屋，总面积321.74㎡。

因重整计划（草案）已于2018年12月6日第五次债权人会议表决通过，并于2018年12月14日由贵院批准重整计划（正本）。根据重整计划（正本）的规定，对清理收回的房屋、车库、架空层、门面房，如果能处置的则处置变现。又根据《中华人民共和国企业破产法》第六十九条的规定，管理人向债权人委员会进行了报告，债权人委员会经研究同意变卖。

又依据2019年湖北省高级人民法院《关于进一步严格遵守对外委托工作纪律的通知》及《企业破产案件管理人选任与监督管理办法》的要求，管理人需对破产财产进行评估的，由破产审判业务部门移送司法鉴定部门会同监察部门在相关专业机构名单内摇号选择。据此，特申请贵院依法选定评估机构对管理人已收回的宏德嘉园一期M4M5栋3单元601室、M4M5栋3单元702室二套房产进行价格评估，管理人将以评估价格和拍卖规定进行挂拍，以筹集资金用以案件诉讼。

特此申请。



武汉宏德房地产开发有限公司

破产清算管理人

2020年7月20日

附件：

- 1、关于管理人已收回的二套房屋详细说明；
- 3、武汉市房屋交易查询结果告知单复印件。



# 湖北省武汉市江夏区人民法院

## 决定书

(2016)鄂0115破申3-1号

2016年11月21日,本院作出(2016)鄂0115破申3号决定书,指定武汉市金都清算服务有限公司为武汉宏德房地产开发有限公司管理人。武汉市金都清算服务有限公司在确定为管理人后未及时行使管理人的义务,并要求预先支付破产管理费后才启动破产管理工作。

本院认为,管理人本应勤勉尽责,忠实执行职务,其应得的报酬,人民法院可以根据破产案件实际情况,确定管理人分期或者最后一次性收取。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定(一)》第八条规定的精神,人民法院受理破产清算案件不应向相关当事人预收破产案件诉讼费用,故管理人在启动破产管理工作前要求预先支付破产管理费,不符合法律的规定。依照《中华人民共和国企业破产法》第二十四条第三款第(四)项的规定,决定如下:

一、解除武汉市金都清算服务有限公司的武汉宏德房地产开发有限公司管理人职务;

二、指定湖北长江产权流动破产清算服务有限公司为武汉宏德房地产开发有限公司管理人

二〇一六年十一月二十五日



# 湖北省武汉市江夏区人民法院 执行裁定书

(2012)鄂江夏执字第 00414 号之四

申请执行人张乐欢，男，1963年9月23日出生，汉族，湖北省黄冈市人，户籍地湖北省黄冈市黄州区西湖一路31号，现住武汉市江夏区纸坊街江夏大道花山小区2栋1单元101室，公民身份号码422121196309230432。

被执行人武汉宏德房地产开发有限公司，住所地武汉市江夏区纸坊街古驿道。

法定代表人：孙意德。

申请执行人张乐欢与被执行人武汉宏德房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，本院于2016年3月28日以(2012)鄂江夏执字第00414号之三执行裁定书查封了登记在被执行人武汉宏德房地产开发有限公司名下位于武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室房屋(权证号：夏061108699)、M4M5栋3单元7层702室房屋(权证号：夏061108702)。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第45条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十一条的规定，裁定如下：

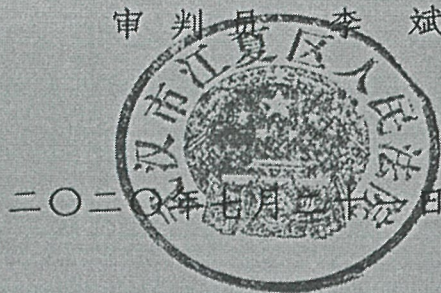
一、解除对登记在被执行人武汉宏德房地产开发有限公司名下位于武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室房屋一套(权证号：夏061108699)的查封。

二、解除对登记在被执行人武汉宏德房地产开发有限公司名下位于武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元7层702室房屋一套(权证号：夏061108702)的查封。



本裁定立即执行。

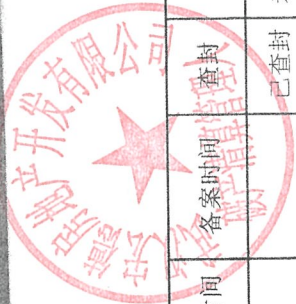
审判员 李斌



执行员 李传民

书记员 潘越





M4M5栋 (房管局调取信息)

序号	房号	合同号	房屋状态	房屋用途	房屋面积	成交价 (万元)	承购人	成交时间	备案时间	查封	抵押	权证状态	办证情况	备注
35	M4M5-2-602	夏061108691	预登记审核下发	住宅	156.15	0				已查封	未抵押			
36	M4M5-2-702	夏061108692	预登记审核下发	住宅	156.15	0				已查封	未抵押			
37	M4M5-3-301	夏061108693	预登记审核下发	住宅	160.87	0				已查封	未抵押			
38	M4M5-3-302	夏061108694	合同备案审核通过	住宅	160.87	43.38	张润生	2008-8-4	2008-8-4	未查封	未抵押			
39	M4M5-3-401	夏061108695	预登记审核下发	住宅	160.87	0				已查封	未抵押			
40	M4M5-3-402	夏061108696	合同备案审核通过	住宅	160.87	41.1	柯亮	2008-3-9	2008-3-10	未查封	未抵押			
41	M4M5-3-501	夏061108697	预登记审核下发	住宅	160.87	0				已查封	未抵押			
42	M4M5-3-502	夏061108698	合同备案审核通过	住宅	160.87	44.56	吴许	2008-3-9	2008-3-10	未查封	已抵押			
43	<del>M4M5-3-601</del>	夏061108699	预登记审核下发	住宅	160.87	0				已查封	未抵押			
44	M4M5-3-602	夏061108700	预登记审核下发	住宅	160.87	0				已查封	未抵押			
45	M4M5-3-701	夏061108701	预登记审核下发	住宅	160.87	0				已查封	未抵押			
46	<del>M4M5-3-702</del>	夏061108702	预登记审核下发	住宅	160.87	0				已查封	未抵押			



M4M5栋 (房管局调取信息)

序号	房号	合同号	房屋状态	房屋用途	房屋面积	成交价 (万元)	承购人	成交时间	备案时间	查封	抵押	权证状态	办证情况	备注
18	M4M5-1-401	夏061108674	预登记审核下发	住宅	140.23	0				已查封	未抵押			
19	M4M5-1-501	夏061108675	合同备案审核通过	住宅	140.23	32.72	陶华忠	2007-9-5	2007-11-21	未查封	已抵押			
20	M4M5-1-601	夏061108676	合同备案审核通过	住宅	140.23	32.84	袁丁	2007-9-5	2007-11-21	未查封	已抵押			
21	M4M5-1-701	夏061108677	合同备案审核通过	住宅	140.23	32	李红侠	2007-9-5	2007-11-21	未查封	未抵押			
22	M4M5-1-302	夏061108678	合同备案审核通过	住宅	101.43	27.99	张根	2008-3-9	2008-3-10	未查封	已抵押			
23	M4M5-1-402	夏061108679	合同备案审核通过	住宅	101.43	24.75	李卫民	2008-6-30	2008-6-30	未查封	已抵押			
24	M4M5-1-502	夏061108680	合同备案审核通过	住宅	101.43	24.64	秦汉珍	2008-3-9	2008-3-10	未查封	已抵押			
25	M4M5-1-602	夏061108681	合同备案审核通过	住宅	101.43	25.36	韩小锋	2008-6-30	2008-6-30	未查封	已抵押			
26	M4M5-1-702	夏061108682	合同备案审核通过	住宅	101.43	25.15	吕才茂	2008-3-9	2008-3-10	未查封	未抵押			
27	M4M5-2-301	夏061108683	合同备案审核通过	住宅	129.53	30.03	张连	2007-9-5	2007-11-21	未查封	已抵押			
28	M4M5-2-401	夏061108684	合同备案审核通过	住宅	129.53	30.65	张春兰	2008-8-4	2008-8-4	未查封	未抵押			
29	M4M5-2-501	夏061108685	合同备案审核通过	住宅	129.53	29.33	陈卫兵	2008-8-4	2008-8-4	未查封	未抵押			
30	M4M5-2-601	夏061108686	预登记审核下发	住宅	129.53	0				已查封	未抵押			
31	M4M5-2-701	夏061108687	合同备案审核通过	住宅	129.53	30.05	谢飞	2007-9-5	2007-11-21	未查封	已抵押			
32	M4M5-2-302	夏061108688	预登记审核下发	住宅	156.15	0				已查封	未抵押			
33	M4M5-2-402	夏061108689	合同备案审核通过	住宅	156.15	37.63	马新亚	2007-9-5	2007-11-21	未查封	已抵押			
34	M4M5-2-502	夏061108690	合同备案审核通过	住宅	156.15	40	江泽利	2008-3-9	2008-3-10	未查封	已抵押			

M1M2栋 (房管局调取信息)

序号	房号	合同号	房屋状态	房屋用途	房屋面积	成交价 (万元)	承购人	成交时间	备案时间	查封	抵押	权证状态	办证情况	备注
1	M1M2-1/2-1-4	夏0512388	预登记审核下发	商业服务	554.6	0				已查封	未抵押			
2	M1M2-1/2-5	夏0512392	合同备案审核通过	商业服务	103.32	36.16	王爱华	2008-8-28	2008-9-1	未查封	未抵押	未注销		
3	M1M2-1/2-6	夏0512393	合同备案审核通过	商业服务	103.32	24.12	郭金艳	2006-12-30	2006-12-30	未查封	未抵押	未注销		
4	M1M2-1/2-7	夏0512394	合同备案审核通过	商业服务	103.32	36.16	兰国根	2008-8-28	2008-9-1	未查封	未抵押	未注销		
5	M1M2-1/2-8	夏0512395	合同备案审核通过	商业服务	103.32	36.16	兰国根	2008-8-28	2008-9-1	未查封	未抵押	未注销		
6	M1M2-1/2-9	夏0512396	合同备案审核通过	商业服务	119.38	41.78	兰国根	2008-8-28	2008-9-1	未查封	未抵押	未注销		
7	M1M2-1/2-10	夏0512397	合同备案审核通过	商业服务	176.12	61.64	兰国根	2008-8-28	2008-8-28	未查封	未抵押	未注销		
8	M1M2-1/2-11	夏0512398	合同备案审核通过	商业服务	103.32	41.33	汤红艳	2008-9-25	2008-10-7	未查封	未抵押	未注销		
9	M1M2-1-301	夏0512399	合同备案审核通过	住宅	155.08	23.48	刘国西	2008-7-11	2008-7-11	未查封	未抵押	未注销		
10	M1M2-1-302	夏0512400	合同备案审核通过	住宅	167.28	28.16	兰国根	2006-1-22	2006-1-23	未查封	未抵押	未注销		
11	M1M2-1-402	夏0512401	合同备案审核通过	住宅	167.28	38.47	吴宁波	2008-3-24	2008-3-24	未查封	未抵押	未注销		
12	M1M2-1-401	夏0512402	合同备案审核通过	住宅	155.08	23.7	王浩	2008-5-14	2008-5-14	未查封	未抵押	全部注销		
13	M1M2-1-501	夏0512403	合同备案审核通过	住宅	155.08	25.8	陈俊	2007-1-16	2007-1-16	未查封	已抵押	未注销		



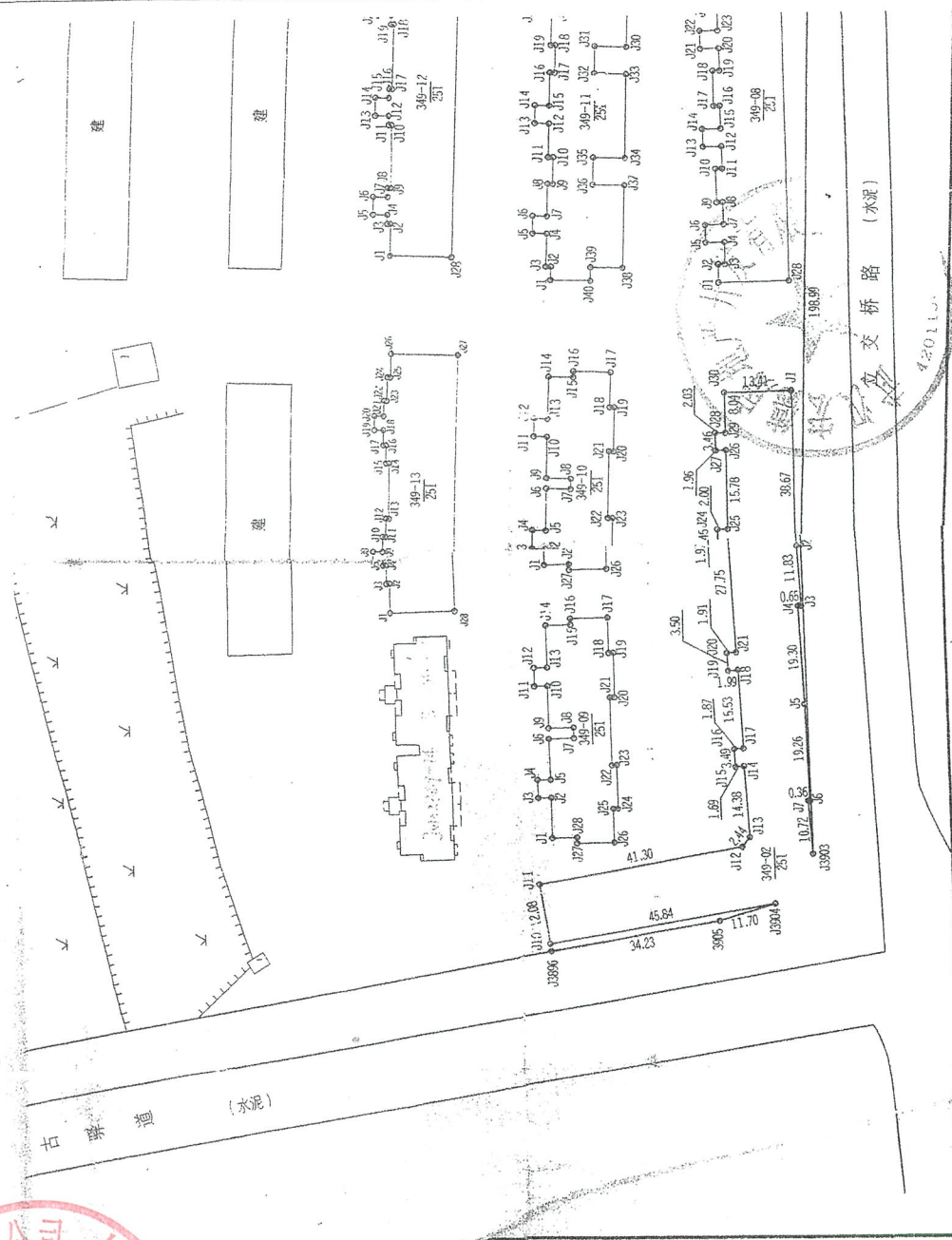




京 国用 ( 2006 ) 第 097 号

土地使用权人	武汉宏德房地产开发有限公司		
座 落	武汉市江夏区纸坊街姜家湾村(江夏区)		
地 号	101023-49-01	图 号	3-25-5003-25-5-25 3-50-7-08-3-50-15-25
地类(用途)	住宅用地	取得价格	★★★
使用权类型	出让	终止日期	2074年7月20日
使用权面积	59462.50 M <sup>2</sup>	其 中	59462.50 M <sup>2</sup>
		分摊面积	★★★ M <sup>2</sup>

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，对土地使用者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。



1:1000

绘图日期: 2006年11月26日  
审核日期: 2006年11月26日





# 承 诺 函

湖北天枰资产评估有限公司：

我单位为 房地产拍卖处置 需进行资产评估，故委托你公司对该经济行为所涉及的 武汉宏德房地产开发有限公司名下武汉市江夏区古驿道 12 号 M4M5 栋 3 单元 6 层 601 室及 7 层 702 室的两处房地产（建筑面积共 321.74 平方米）在评估基准日 2020 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托人：

法定代表人：

2020 年 7 月 30 日





# 承诺函

武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟拍卖处置所涉及的武汉宏德房地产开发有限公司名下武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室及7层702室的两处房地产（建筑面积共321.74平方米）在评估基准日2020年7月30日所表现的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



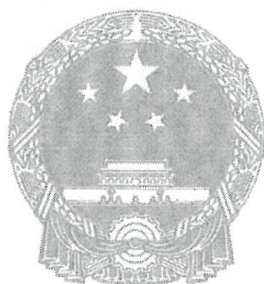
资产评估师：



湖北天枰资产评估有限公司

2020年8月3日





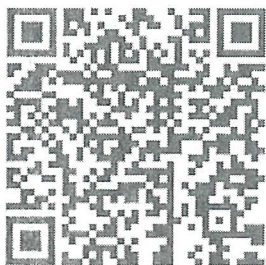
# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 914201046634574581

名称	湖北天枰资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	武汉市硚口区解放大道1127号富商大厦10楼
法定代表人	王强
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2007年06月18日
营业期限	2007年09月11日至2067年04月25日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

此件与原件一致  
每次复印均有效



登记机关



重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://xyjg.egs.gov.cn/>。

2017年04月28日

# 武汉市财政局

## 备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）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》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、湖北众联资产评估有限公司；
- 2、湖北天枰资产评估有限公司；
- 3、亚洲（北京）资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的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：王强

性别：男

登记编号：42000106

单位名称：湖北天枰资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：1998-12-24

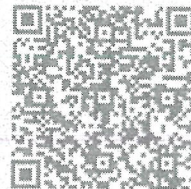
年检信息：通过 (2020-05-27)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

此件与原件一致  
再次复印无效



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-06-22



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：杨耀华

性别：男

登记编号：42020035



单位名称：湖北天枰资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2005-12-05

年检信息：通过（2020-05）

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：

本人印鉴：

打印日期：2020-06-22



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>

# 房地产评估明细表

评估基准日：2020年7月30日

产权持有人：武汉宏德房地产开发有限公司

委托人：武汉宏德房地产开发有限公司破产清算管理人

金额单位：人民币万元

序号	房屋所有权证	房屋名称	结构	总层数	所在层数	建筑年代	用途	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
										原值	净值			
1	未办证	武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元6层601室	钢混	7	6	2008	住宅	m <sup>2</sup>	160.87			140.73	8,748.00	未办理竣工验收
2	未办证	武汉市江夏区古驿道12号M4M5栋3单元7层702室	钢混	7	7	2008	住宅	m <sup>2</sup>	160.87			136.74	8,500.00	未办理竣工验收
合 计												277.47	-	

委托方填表人：马国超  
填表日期：2020年7月30日

评估人员：杨耀华 张敏



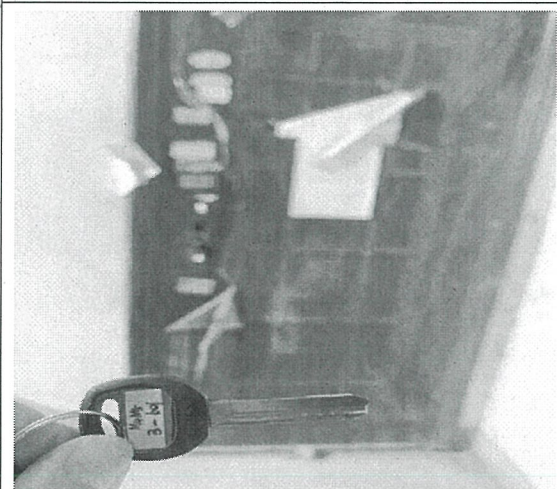
现场勘查照片



楼栋外观



楼栋外观



601 室



601 室内部



702 室



702 室内部