

张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资产
资产评估咨询报告书

湘乾丰评报字[2020]第 116 号

湖南乾丰正华房地产资产评估事务所（普通合伙）

二〇二〇年七月三十日

湖南·吉首

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: 4343090005202000129

资产评估报告名称: 张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资产评估咨询报告书

资产评估报告文号: 湘乾丰评报字[2020]第116号

资产评估机构名称: 湖南乾丰正华房地产资产评估事务所(普通合伙)

签字资产评估专业人员: 龙春旭(资产评估师)、谭华波(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。

张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资产 资产评估咨询报告书

目 录

声明.....	1
资产评估咨询报告书(摘要).....	2
资产评估咨询报告书.....	4
一、绪言.....	4
二、申请人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者.....	4
三、评估目的.....	4
四、评估范围和对象.....	4
五、价值类型及其定义.....	5
六、评估基准日.....	5
七、评估依据.....	5
八、评估方法.....	5
九、评估程序实施过程和情况.....	7
十、评估假设.....	8
十一、评估结论.....	9
十二、特别事项说明.....	9
十三、评估报告使用限制说明.....	10
十四、评估报告日期.....	11
附件一、资产评估结果汇总表	
附件二、资产评估咨询报告书备查文件	
1、申请人承诺函;	
2、资产评估师承诺函;	
3、不动产权证复印件、申请人、产权持有人身份证复印件;	
4、资产评估事务所营业执照复印件;	
5、资产评估人员资格证书复印件。	

资产评估师声明

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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。

六、资产评估机构及其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。

七、评估对象拟执行资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资产 资产评估咨询报告书(摘要)

湘乾丰评报字[2020]第 116 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估咨询报告书，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估咨询报告书全文。

湖南乾丰正华房地产资产评估事务所（普通合伙）接受湖南省泸溪县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行的房地产资产进行了评估工作。申请人、产权持有人对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。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，对委估资产在评估基准日 2020 年 7 月 3 日所表现的价值作出了公允反映。资产评估咨询情况及评估结果如下：

（一）申请人、委托人及产权持有人

申请人：张邦勇

委托人：湖南省泸溪县人民法院

产权持有人：陈全柱、张树桂

（二）评估目的

湖南省泸溪县人民法院委托对张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行的房地产进行评估。需对上述资产于评估基准日所表现的公允价值反映，为拟执行资产提供价值参考。

（三）评估范围和对象

本次资产评估咨询的范围为湖南省泸溪县人民法院列报的全部资产，评估对象为：固定资产—房地产 1 项。

（四）评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 7 月 3 日。

(五) 经济行为文件

《湖南省泸溪县人民法院执行裁定书（2020）湘 3122 执 10 号之二》。

(六) 评估方法

本次评估中，本所评估人员针对待估资产的特点及需考虑的实际因素采用市场法和收益法进行评估。

(七) 价值类型及其定义

本次估价所采用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。

(八) 评估结论

截至评估基准日 2020 年 7 月 3 日张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案所涉及的 1 项房地产评估价值为 54.35 万元（人民币伍拾肆万叁仟伍佰元整）详见下表：

评估基准日：2020 年 7 月 3 日

金额单位：人民币元

权证号	产权持有人	用途	结构	所在层	坐落	建成年份	建筑面积(m ²)	评估价值(元)	评估单价(元/m ²)	备注
泸房权证白沙镇字第 713000757 号	陈全柱、张树桂	住宅	钢混	3 楼	白沙镇杨柳溪	2013	136.39	543,500.00	3,985	已装修

注：本表评估价值为其房地产价值，包含其应分摊的土地使用权价值在内。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效期一年（自 2020 年 7 月 3 日起，2021 年 7 月 2 日止）。本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。

张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资产 资产评估咨询报告书

湘乾丰评报字[2020]第 116 号

一、绪言

湖南乾丰正华房地产资产评估事务所（普通合伙）接受湖南省泸溪县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法进行评估，按照必要的评估程序，对张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资产在评估基准日 2020 年 7 月 3 日的市场价值进行了评估。现将资产评估咨询情况及评估结果报告如下：

二、申请人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

1. 申请人

姓名：张邦勇

身份证号码：430111198103091058

住址：湖南省泸溪县白沙镇朝阳路 75 号县水电公司宿舍

2. 产权持有人

姓名：陈全柱

身份证号码：433122198204281514

住址：湖南省泸溪县武溪镇刘家滩村二组

姓名：张树桂

身份证号码：433122198504022020

住址：湖南省泸溪县武溪镇刘家滩村二组

注：产权持有人陈全柱和产权持有人张树桂二人为夫妻关系。

3. 委托人以外的其他评估报告使用者

法律法规规定的使用者。

三、评估目的

湖南省泸溪县人民法院委托对张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资

产进行评估。需对上述资产于评估基准日所表现的公允市场价值反映，为资产作价提供参考。

四、评估范围和对象

本次资产评估咨询的范围为委托人列报的全部资产，评估对象为：固定资产--房地产 1 项。

本次评估的 1 项房地产位于白沙镇杨柳溪，北临上上城幼儿园，南临杨柳溪郡，西临泸溪万兴园，东临泸溪县长城大酒店，具体情况如下：

权证号	产权持有人	用途	结构	所在层	坐落	建成年份	建筑面积 (m ²)	装修情况
泸房权证白沙镇字第 713000757 号	陈全柱、张树柱	住宅	钢混	3 楼	白沙镇杨柳溪	2013	136.39	普通住宅装修

说明：委托人未提供土地使用权证，所以无法写清楚该房屋建筑物应分摊的土地使用权情况。

五、价值类型及其定义

本次估价所采用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。

本次估价产权持有人和委托人对估价均无特别限制和要求，故估价人员采用市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 7 月 3 日，本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估咨询工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为文件

《湖南省泸溪县人民法院执行裁定书（2020）湘 3122 执 10 号之二》。

（二）主要法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估执业道德准则》；
- 3、《资产评估价值类型指导意见》；
- 4、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

（四）重大合同协议、产权证明文件

- ①房屋所有权证复印件，②评估申请人、产权持有人身份证复印件。

（五）采用的取价标准

- 1、网上及市场调查资料；
- 2、现场勘查所掌握的实际资料；

八、评估方法

（一）资产评估咨询的基本方法

资产评估咨询基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估咨询对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估咨询基本方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

本次评估对象为商品房住宅，位于白沙镇杨柳溪，良好的地理位置能为产权持有人带来收益且周边同类型房地产有活跃的交易对象，根据房地产最高最佳的评估原则，故本次不采用成本法进行评估，根据评估对象特点，结合本次评估目的与采用的价值类型，本次采用市场法及收益法进行评估。

（二）房地产评估

1、市场法评估

①、评估思路

在所调查的交易实例中选取可比实例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别

因素等修正，求取估价对象的比准价格。

②、待估房产市场价值的求取

是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

公式：比准价格=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0}$$

其中：V=估价对象比准价格；V0=可比实例成交价格；A=正常市场价格；A0=实际成交价格；B=估价时点价格；B0=成交日期价格；C=对象状况价格；C0=实例状况价格。

2、收益法评估

①、评估思路

房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

②、待估房产市场价值的求取

收益法：是求取评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V = a / (r - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$$

V----房地产价格

a----净收益

r----房地产的资本化率

g----净收益逐年增长的比率

n----年数

九、评估程序实施过程和情况

我公司按照委托人的委托书事项要求，我公司于2020年7月3日赴申请人现场进行了现场勘查，实施了包括市场调查以及公认、必要的资产评估程序。具体评估程序实施过程可划分为：明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告、整理归集评

估档案八个阶段。

第一阶段：明确业务基本事项

资产评估业务基本事项主要包括：（1）委托人、申请人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

在受理评估业务前，明确业务基本事项，对评估业务的背景、基本情况、委托要求、可能的工作条件等进行全面、充分的了解，进而对资产评估机构和资产评估机构评估专业的专业能力、独立性、业务风险进行评价，决定是否承接相关业务。

第二阶段：订立业务委托书

确定受理资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托书，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

第三阶段：编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

第四阶段：进行评估现场调查

执行资产评估业务，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

第五阶段：收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。对于超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，委托或者要求委托人委托其他专业机构或者专家出具意见。因法律法规规定、

客观条件限制无法实施核查验证的事项，在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。

第六阶段：评定估算形成结论

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择恰当的评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。执行资产评估业务，合理使用评估假设，并在资产评估报告中披露评估假设。对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

第七阶段：编制出具评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

第八阶段：整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

十、评估假设

- 1、本次评估不考虑评估对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。
- 2、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及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公允估值意见。
- 3、根据湖南省泸溪县人民法院的委托，对其所委托评估的位于白沙镇杨柳溪的1项房地产进行评估，本次评估对象和范围是以委托人要求评估资产范围为限。
- 4、本报告评估结论是对本次评估基准日2020年7月3日这一时点所评估资产的公允价值反映，评估机构对评估基准日以后委估资产价值发生的重大变化不负任何责任。
- 5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则发表的

公允价值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家和湖南省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。

6、当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

十一、评估结论

在实施上述资产评估程序和方法后，截至评估基准日 2020 年 7 月 3 日湖南省泸溪县人民法院委托对张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案所拟执行的 1 项房地产进行评估后的资产评估价值为 54.35 万元（人民币伍拾肆万叁仟伍佰元整）详见下表：

评估基准日：2020 年 7 月 3 日

金额单位：人民币元

权证号	产权持有人	用途	结构	所在层	坐落	建成年份	建筑面积(m ²)	评估价值(元)	评估单价(元/m ²)	备注
泸房权证白沙镇字第 713000757 号	陈全柱、张树桂	住宅	钢混	3 楼	白沙镇杨柳溪	2013	136.39	543,500.00	3,985	已装修

注：本表评估价值为其房地产价值，包含其应分摊的土地使用权价值在内。

十一、特别事项说明

1、本次评估没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

2、委托人对所提供的各类原始资料的真实性、可靠性和完整性承担完全责任；本公司未对上述证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料承担责任。

3、本报告是本公司资产评估师设定产权持有人对评估对象拥有完全法律权属的条件下，对评估对象价值进行估算并发表的专业意见，不对评估对象的法律权属提供保证。

4、本评估值是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本评估机构及参加评估工作人员与委托人及占有方之间无任何利害关系。

5、我对评估原则的正确性、评估方法的可行性与适当性，以及评估结果的公允性负责。

6、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十三、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途，不得另作他用。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。包括：委托人湖南省泸溪县人民法院，委托人以外的其他评估报告使用者主要为涉案双方及其他法律法规规定的使用者。除委托人、资产评估委托书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。
- 3、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。
- 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、未征得出具评估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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 6、本资产评估报告有效期为自评估基准日至经济行为实现日一年内有效。（2020年7月3日-2021年7月2日）

当评估结论在评估基准日成立，在基准日后的某个时期经济行为发生时，如市场环境未发生较大变化，评估结论在此期间有效；如评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况已发生重大变化，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，这时评估结论失效。

十四、评估报告

本评估报告于2020年7月30日提交委托人。

湖南乾丰正华房地产资产评估事务所（普通合伙）

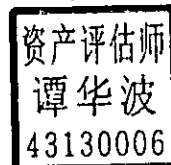
法定代表人：

旭龙
印春

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年七月三十日



附件一

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年7月3日

金额单位：人民币元

权证号	产权持有人	用途	结构	所在层	坐落	建成年份	建筑面积(m ²)	评估价值(元)	评估单价(元/m ²)	备注
沪房权证白沙镇字第713000757号	陈全柱、张树柱	住宅	钢混	3楼	白沙镇杨柳溪	2013	136.39	543,500.00	3,985	已装修

注：本表评估价值为其房地产价值，包含其应分摊的土地使用权价值在内。

重要声明:

关于《资产评估咨询报告书备查文件》 使用范围的声明

本资产评估备查文件仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估咨询报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，备查文件的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

附件二

资产评估咨询报告书备查文件

- 1、委托人承诺函；
- 2、资产评估师承诺函；
- 3、房屋所有权证复印件、申请人、产权持有人身份证复印件；
- 4、资产评估事务所营业执照复印件；
- 5、资产评估人员资格证书复印件。

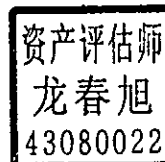
资产评估师承诺函

泸溪县人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位受理的张邦勇诉陈全柱、张树桂民间借贷纠纷一案拟执行资产进行了认真的清查核实，评定估算，并形成了资产评估咨询报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1、资产评估咨询范围与案件所拟执行资产范围一致，未重未遗漏。
- 2、涉及评估的各类资产的清查、核实全面准确。
- 3、选用评估方法恰当，选用参照数据、资料可靠。
- 4、影响资产评估的价值因素考虑周全。
- 5、资产评估价值公允、准确。
- 6、对所出具的资产评估咨询报告承担相应的法律责任。

资产评估师签章：



龙春旭



谭华波

2020年7月30日

湖南省泸溪县人民法院

评估委托书

(2020) 泸法委 字第16号

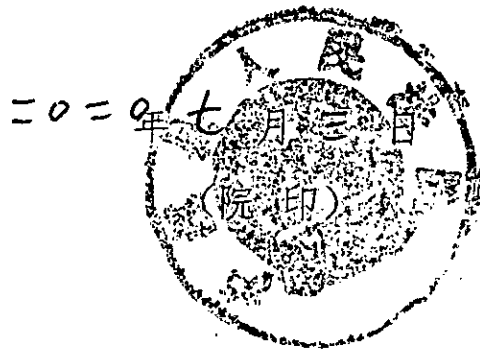
湖南乾丰正华房地产资产评估事务所：

我院受理 原告张邦勇诉被告陈金柱、张树柱民间借贷
纠纷 一案，因有 陈金柱、张树柱 一套座落在 泸溪县
武溪镇上上城1村2单元房屋 需委托你单位 对该房屋

予以评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定，请你单位进行评估，并及时向我院作出书面评估结论。

附件：联系人王先生 18074308273.

申请人张邦勇 15074325111.



湖南省泸溪县人民法院

执行裁定书

(2020)湘3122执10号之二

申请执行人：张邦勇（曾用名：张帮勇）男，1981年3月9日出生，土家族，住湖南省泸溪县武溪镇上上城7栋3单元702室。身份证号码：430111198103091058。

被执行人：陈全柱，男，1982年4月28日出生，土家族，湖南省泸溪县人，住湖南省泸溪县武溪镇上上城1栋2单元202室。身份证号码：433122198204281514。

被执行人：张树桂（又名张珍，系被执行人陈全柱妻子），女，1985年4月2日出生，苗族，湖南省泸溪县人，住湖南省泸溪县武溪镇上上城1栋2单元202室。身份证号码：433122198504022020。

本院依据已经发生法律效力泸溪县人民法院（2019）湘3122民初985号民事调解书，于2020年1月6日向被执行人陈全柱、张树桂发出执行通知书，责令两被执行人履行判决书确定的义务，但两被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

对被执行人陈全柱、张树桂坐落在泸溪县武溪镇（原白沙镇）杨柳溪：泸房权证白沙字第713000757号房屋予以评估，

进行拍卖、变卖或者抵债。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 曹 玉 芝
审 判 员 杨 波
审 判 员 向 舜 华

二〇二〇年六月十五日

书 记 员 周 丽 华

此份与正本核对无异



附相关法律条文：

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

姓名 张邦勇

性别 男 民族 土家

出生 1981 年 3 月 9 日

住址 湖南省泸溪县白沙镇朝阳
路75号县水电公司宿舍



房产评估专用

公民身份号码 430111198103091058



中华人民共和国
居民身份证
房产评估专用

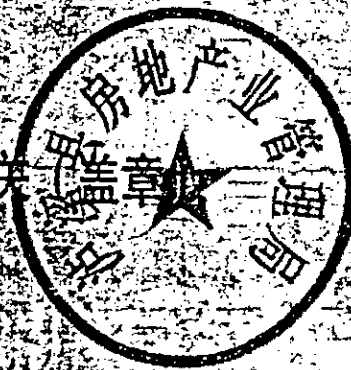
签发机关 泸溪县公安局

有效期限 2007.06.05-2027.06.05

泸 房权证白沙镇 字第 713000757 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



附 记

其中分挖面积为：14.08平方米
产权来源为：买受

填发单位：(盖章)

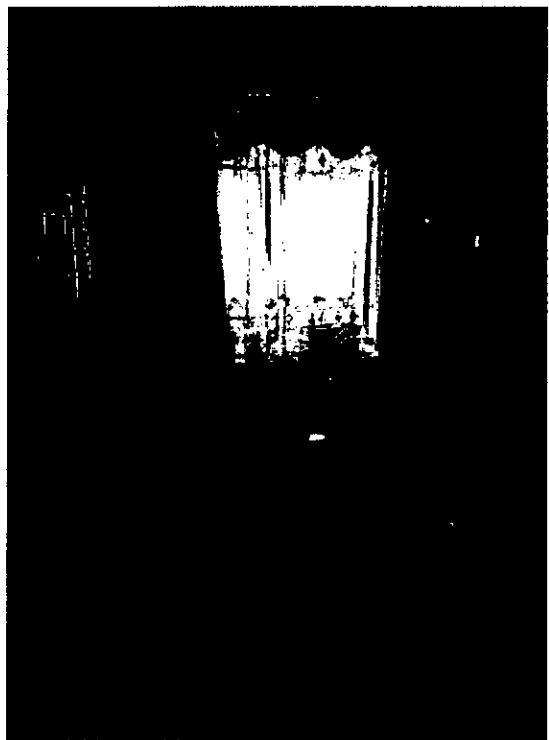
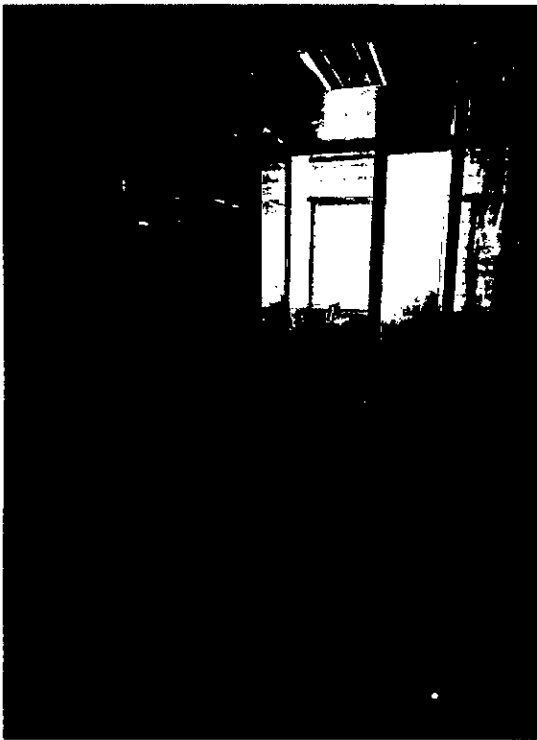
填发日期：2010年6月27日



注 意 事 项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上注记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号: 00019857





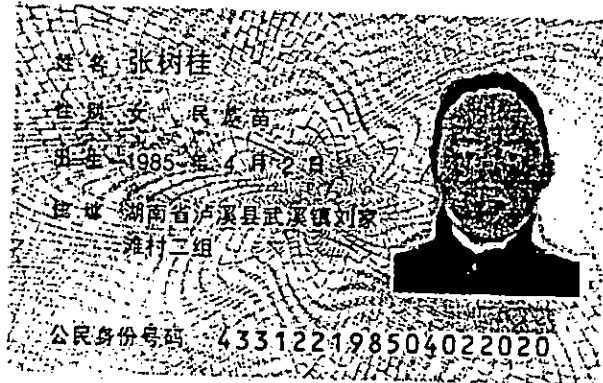


此件与原件核对无异

陈超

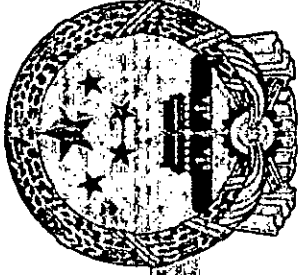
2019.10.14





此证与原件核对无异
陈超
2019.10.14





营业执照

统一社会信用代码
914331006918461359

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 湖南乾丰正华房地产资产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 龙春旭

经营范围 房地产估价咨询服务；土地估价咨询服务；各类单项资产评估；企业整体资产评估；其他资产评估及项目的评估咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2009年08月04日

合伙期限 2009年08月04日至2039年08月03日

主要经营场所 湖南省吉首市乾州办事处文心路12号金宏帝景酒店综合楼（同道楼）8楼

湘乾丰评报字(2020)116号报告
湖南乾丰正华房地产资产评估事务所(普通合伙)

登记机关

2020年7月9日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：龙春旭

性别：女

登记编号：43080022

单位名称：湖南乾丰正华房地产资产评估
事务所（普通合伙）

初次执业登记日期：2008-06-17

年检信息：通过（2020-06-09）



湘乾丰评报字[2020]116号报告
湖南乾丰正华房地产资产评估事务所(普通合伙)

(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：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-10

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：谭华波

性别：男

登记编号：43130006

单位名称：湖南乾丰正华房地产资产评估
事务所（普通合伙）

初次执业登记日期：2013-09-06

年检信息：通过（2020-06-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



湘乾丰评报字〔2020〕116号报告
湖南乾丰正华房地产资产评估事务所(普通合伙)

(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-06-10

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年7月3日

表1
金额单位：人民币万元

产权持有人：陈全柱、张树桂	账面净值	评估原值	评估净值	增加率%
项目	A	B	B	C
1 固定资产：		54.35	54.35	
2 其中：房地产		54.35	54.35	
3 其它资产				
4 资产总计		54.35	54.35	

湘乾丰评报字(2020)116号报告
湖南乾丰资产评估事务所(普通合伙)
湖南乾丰资产评估事务所(普通合伙)



评估机构：湖南乾丰资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师
谭华波
43130006

谭华波

资产评估师
龙春旭
43080022

龙春旭

