



湖北省嘉鱼县人民法院委托的刘凤秀与肖伏安、闵志伟、闵会荣民间借贷纠纷一案所涉及嘉鱼县鱼岳镇三湖春天10幢3单元401室房地产项目
资产评估报告

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



湖北省嘉鱼县人民法院委托的刘凤秀与肖伏安、闵志伟、闵
会荣民间借贷纠纷一案所涉及嘉鱼县鱼岳镇三湖春天10幢3
单元401室房地产项目
资产评估报告

鄂永资评字[2020] 第XN0016号

湖北永业行资产评估咨询有限公司

二零二零年八月十日



目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、 资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章	17
附 件	18



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、行政法规规定及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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人和法律、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、本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、客观和公正的原则，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；委托人和其他委托人、产权人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及其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或者预期的利益关系；与委托人、产权人没有现存或者预期的利益关系。

九、资产评估专业人员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委托人、产权人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、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。



摘 要

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受湖北省嘉鱼县人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照公认的资产评估方法,对湖北省嘉鱼县人民法院委托的位于三湖春天房地产市场价值,在评估基准日的市场价值进行评估。

评估人员按照必要的评估程序,对委估范围内的资产进行了必要的勘查核实,收集了相关资产的权属性法律文件,在2020年7月28日所体现的市场价值进行了价值估算,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

评估目的:本次根据([2020]嘉鉴委字第056号)司法鉴定委托函,评估湖北省嘉鱼县人民法院指定的位于三湖春天房地产市场价值,为湖北省嘉鱼县人民法院财产处置提供价值参考依据。

评估对象和评估范围:本次评估范围为湖北省嘉鱼县人民法院委托的位于三湖春天房地产,根据委托人提供的不动产登记信息记载建筑面积共129.11 m²,土地分摊面积为13.16平方米,共7层,本次评估范围所在的楼层为第4层,房号为401,根据委托人提供的不动产登记信息,该房地产已办理不动产权证,证号为00031832。

评估方法:市场比较法。

价值类型:市场价值。

实施了上述资产评估程序和方法后,湖北省嘉鱼县人民法院在评估基准日2020年7月28日指定的房地产的市场价值为:人民币47.77万元,大写:人民币肆拾柒万柒仟柒佰元整。



本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2020 年 7 月 28 日起至 2021 年 7 月 27 日止。

特别事项说明：

1、本次评估委托人无法提供该不动产证书，本次评估依据委托人经嘉鱼县不动产登记中心查询的不动产登记信息相关内容，若该信息与最终不动产证书相关信息不一致，本评估报告需做相应修改。本次评估结论未考虑是否存在欠缴的物业费、水电费等，提请报告使用人注意。

本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和产权人提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方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、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

报告书所揭示的评估结论仅对委托人为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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，应当阅读评估报告正文。



湖北省嘉鱼县人民法院委托的刘凤秀与肖伏安、闵志伟、闵会荣民间借贷纠纷一案所涉及嘉鱼县鱼岳镇三湖春天10幢3单元401室房地产项目 资产评估报告

鄂永资评字[2020] 第XN0016号

正文

湖北省嘉鱼县人民法院：

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对湖北省嘉鱼县人民法院指定的位于三湖春天房地产在 2020 年 7 月 28 日市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估委托人为湖北省嘉鱼县人民法院。

（二）产权人概况

本次产权人为肖伏安、闵兵阶。

（三）其他评估报告使用人

该案件当事人为刘凤秀、肖伏安、闵兵阶和闵会荣。

二、评估目的

本次根据（[2020]嘉鉴委字第 056 号）司法鉴定委托函，评估湖北省嘉鱼县人



民法院指定的位于三湖春天房地产房地产市场价值，为湖北省嘉鱼县人民法院财产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象是湖北省嘉鱼县人民法院指定的位于三湖春天的房地产。

（二）评估范围内资产基本情况

本次评估范围为湖北省嘉鱼县人民法院委托的位于三湖春天房地产，根据委托人提供的不动产登记信息记载建筑面积共 129.11 m²，土地分摊面积为 13.16 平方米，共 7 层，本次评估范围所在的楼层为第 4 层，房号为 401，根据委托人提供的不动产登记信息，该房地产已办理不动产权证，证号为 00031832。评估对象布局为三室两厅一厨两卫，现状为客厅 80×80 地砖，客厅石膏板吊顶、卧室为复合木地板、主卧墙纸、书房乳胶漆，阳台地面 30×30 地砖。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿卖方和自愿买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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。



五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 7 月 28 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的及现场勘察日由委托人确定。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此基准日外部经济环境以及市场情况确定。本次资产评估所采用的价格标准(资料)均系评估基准日公开市场的现行市价。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 经济行为依据

1、委托人湖北省嘉鱼县人民法院出具的司法技术鉴定委托书（[2020]嘉鉴委字第 056 号）

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令（第四十六号）)；
- 2、《湖北省涉案财物价格司法鉴定操作规程》（鄂价法规[3265]48 号）；
- 3、最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号)；
- 4、《湖北省实施(中华人民共和国价格法)办法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》主席令第 28 号；
- 7、《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》（最



高人民法院 法释〔2018〕15号）；

- 8、司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》（发改价格〔2005〕1318号）；
- 9、其他有关法律法规。

（二）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—基本准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）
- 7、中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）；
- 8、中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号）；
- 9、关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

（三）产权证明依据

- 1、不动产登记信息；
- 2、房屋买卖合同。

（四）取价依据



- 1、评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料；
- 2、评估师现场查勘和市场调查取得的与评估相关的资料。

（五）参考资料及其它

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 2、司法拍卖网、58 同城网；
- 3、其他资料。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、重置成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估对象的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

（一）评估中主要采用的评估方法

重置成本法：是指在评估资产时按现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值来确定被评估资产评估值的一种评估方法。

市场比较法：也称市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益现值法：是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

（二）本次资产的评估方法

根据国家的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则，以及其他公认的



评估原则，本次资产评估进行了必要的核查和鉴定，查阅了有关技术资料，实施了必要的评估程序，根据具体资产的特点，选择与之匹配的评估方法。评估对象的未来收益可以预测，从投资者或资产单位的角度，未来的出租收益和房价的上涨低于投资回报（折现率的水平），持有资产是不划算的，持有加转售模型的收益价格远低于目前的市场价格，应当从投资角度马上转让符合实际，故不适宜收益法进行测算其市场价值，故不适宜收益法进行测算其市场价值。另外，房屋重置成本难以体现其房地产市场价值，故而不适用重置成本法测算；本次评估中对房地产市场价值评估采用市场比较法计算。

1、市场比较法定义：根据替代原则，将评估对象与在近期已经发生了交易的同类型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、交易时间、交易方式、区域因素、实物因素以及权益因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在评估基准日的正常市场价格的一种评估方法。

$$\text{待估房地产年价值} = \text{比较实例房地产单价} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

式中：K1：交易时间修正

K2：交易情况修正

K3：交易方式修正

K4：权益因素修正

K5：区域因素修正

K6：实物因素修正

评估时，通过市场询价和查阅有关价格资料，取得三个及以上同类型现时交易价格，并根据后者的交易价格，以及两者在交易情况、交易时间、交易方式、区域因素、实物因素以及权益因素等因素方面存在的差异大小，进行价格修正，以得到评估对象在评估基准日的正常市场价格。



八、评估程序实施过程和情况

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受湖北省嘉鱼县人民法院的委托，对湖北省嘉鱼县人民法院委托的位于三湖春天房地产市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的房地产进行了必要的核实及查对，查阅了产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估房地产的具体情况，采用市场比较法对湖北省嘉鱼县人民法院指定的房地产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估范围和对象，与委托人及产权人共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，收集权属资料、相关材料。

（二）前期准备

评估人员根据产权人的资产类型及产权人涉及的资产组建了评估项目小组，并对评估项目小组人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据湖北省嘉鱼县人民法院提供的评估申报资料，评估人员于2020年7月28日对申报的房地产进行了必要的核实。

1. 实物资产核实过程

收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，并根据经验及掌握的有关资料。



2. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员对房地产在现场勘察过程中核实房地产的使用情况。

评估项目小组分别对嘉鱼县多个房地产进行现场勘察。记录房地产交易情况、交易时间、交易方式、区域因素、实物因素以及权益因素等因素进行记录。

3. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房地产的产权资料进行查验。

（四）评定估算

明确资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括二级审核、三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托人及产权人进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

由于产权人资产所处宏观环境、经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关交易的各种信息，并作出合理的决策。

（二）持续使用假设。假设委估资产在产权发生变动后，将按其之前用途及方式继续使用下去。

（三）宏观经济和行业环境稳定的假设。假设产权人所在的地区及中国的社会



经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（四）资料合法、真实、完整性假设。委托人和产权人所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托人、产权人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（五）无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对湖北省嘉鱼县人民法院委托的的房地产价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

湖北省嘉鱼县人民法院在评估基准日 2020 年 7 月 28 日指定的房地产的市场价值为：**47.77 万元**（大写为**人民币肆拾柒万柒仟柒佰元**）。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自2020年7月28日起至2021年7月27日止。



十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估委托人无法提供该不动产证书，本次评估依据委托人经嘉鱼县不动产登记中心查询的不动产登记信息相关内容，若该信息与最终不动产证书相关信息不一致，本评估报告需做相应修改。本次评估结论未考虑是否存在欠缴的物业费、水电费等，提请报告使用人注意。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

该房地产目前被湖北省嘉鱼县人民法院查封。

(三) 根据评估人员现场调查和委托人沟通，本次评估不包括相关可移动设备仅包括不可搬迁设备，部分设备和可移动设备在出售后可能被产权人搬走，提请报告使用人注意。

(四) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开交易市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估市场价值的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(五) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，本评估结论仅为房屋的市场价值，未考虑是否存在欠付的物业费、水电费等因素的影响，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。



(六) 由委托人和产权人提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、产权人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(七) 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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(八) 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(九) 评估结论是湖北永业行资产评估咨询有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(十) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十二) 在评估基准日至评估报告提出日期之间，未发现其他需要特别说明的重大期后事项。



(十三) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 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师不承担责任；

(五) 除委托人、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) 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告载明的资产评估报告日通常为评估结论形成的日期，可以不同于资产评估报告的签署日，本次出具评估报告日期为 2020 年 8 月 10 日。



十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章

(此页为签字页，无正文)

湖北永业行资产评估咨询有限公司

中国·武汉

资产评估师：

武昌友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

资产评估师：

二零二零年八月十日



附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表；
- 2、评估对象主要权属证明资料；
- 3、委估对象概貌性照片；
- 4、司法鉴定委托书；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构法人营业执照副本；
- 7、签字资产评估师资格证书。