

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

湖北智博资产评估有限公司

荆州市荆州区人民法院
司法执行财产处置涉及的
荆州市长久房地产开发有限公司
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

资产评估报告摘要

鄂智评报字（2020）第 070 号

湖北智博资产评估有限公司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，按照必要的评估程序，对荆州市荆州区人民法院执行的荆州市宏大典当有限责任公司与荆州市长久房地产开发有限公司民间借贷一案中涉及的被执行人荆州市长久房地产开发有限公司所有的位于荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第 6 栋 1 单元 201、202、301、302、401、402、502 和 2 单元 201、202、301、302、401、402 及 118 号别墅，共计 14 套房地产在 2020 年 6 月 19 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，委托人委托评估资产在评估基准日的市场价值为人民币 1,348.79 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 2020 年 6 月 19 日起计算。

评估报告的使用人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，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



荆州市荆州区人民法院 司法执行财产处置涉及的 荆州市长久房地产开发有限公司 房地产项目资产评估报告

鄂智评报字（2020）第 070 号

湖北智博资产评估有限公司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，按照必要的评估程序，对荆州市荆州区人民法院执行的荆州市宏大典当有限责任公司与荆州市长久房地产开发有限公司民间借贷一案中涉及的被执行人荆州市长久房地产开发有限公司所有的位于荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第 6 栋 1 单元 201、202、301、302、401、402、502 和 2 单元 201、202、301、302、401、402 及 118 号别墅在 2020 年 6 月 19 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、被执行人及被评估单位和委托书约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

名称：荆州市荆州区人民法院。

（二）申请执行人

名称：荆州市宏大典当有限责任公司。

（三）被执行人

名称：荆州市长久房地产开发有限公司。

（四）被评估单位

名称：荆州市长久房地产开发有限公司。

（五）委托书约定的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人。

二、评估目的

本次评估目的是为对荆州市荆州区人民法院执行的荆州市宏大典当有限责任公司与荆州市长久房地产开发有限公司民间借贷一案中涉及的被执行人荆州市长久房地产开发有限公司所有的位于荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元201、202、301、302、401、402、502和2单元201、202、301、302、401、402及118号别墅的处置提供价值参考。

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。

(二) 评估范围

评估范围是荆州市长久房地产开发有限公司名下位于荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元201、202、301、302、401、402、502和2单元201、202、301、302、401、402及118号别墅，共计14套房地产。详情如下：

序号	权证号	权利人	不动产坐落	用途	结构	计量单位	建筑面积	房屋性质	土地使用状况		
									用途	性质	面积
1	鄂(2019)荆州市不动产权第0047250号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元2层1号	住宅	钢混	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19
2	鄂(2019)荆州市不动产权第0047251号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元2层2号	住宅	钢混	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53
3	鄂(2019)荆州市不动产权第0047252号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋2单元2层1号	住宅	钢混	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53
4	鄂(2019)荆州市不动产权第0047253号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋2单元2层2号	住宅	钢混	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19
5	鄂(2019)荆州市不动产权第0047254号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元3层1号	住宅	钢混	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19
6	鄂(2019)荆州市不动产权第	荆州市长久房	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6	住宅	钢混	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53



	0047255号	公司	栋1单元3层2号								
7	鄂(2019)荆州市不动产权第0047256号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋2单元3层1号	住宅	钢混	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53
8	鄂(2019)荆州市不动产权第0047257号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋2单元3层2号	住宅	钢混	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19
9	鄂(2019)荆州市不动产权第0047258号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元4层1号	住宅	钢混	m ²	138.46	商品房	住宅	出让	92.31
10	鄂(2019)荆州市不动产权第0047259号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元4层2号	住宅	钢混	m ²	140.48	商品房	住宅	出让	93.65
11	鄂(2019)荆州市不动产权第0047260号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋2单元4层1号	住宅	钢混	m ²	140.48	商品房	住宅	出让	93.65
12	鄂(2019)荆州市不动产权第0047261号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋2单元4层2号	住宅	钢混	m ²	138.46	商品房	住宅	出让	92.31
13	鄂(2019)荆州市不动产权第0047263号	荆州市长久房地产开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园第6栋1单元5层2号	住宅	钢混	m ²	140.48	商品房	住宅	出让	93.65
小计:							1,824.68				1,216.45
14	尚未办理权属证书		荆州城南开发区学堂洲长久天地118号独栋别墅	住宅	钢混	m ²	512.10				
合计:							2,336.78				

长久天地御园位于荆州城南开发区学堂洲，长江大堤南侧，生活配套设施较差。经现场勘察，评估基准日小区外部进出道路因道路维修被封闭，进出小区需从他处绕行，交通便利度较差。

编号1-13的房地产所在楼栋6号楼，总层数11层，委估房地产分别位于2、3、4、5层，层高约3米，室内毛坯状态。

编号14号别墅位于小区后部别墅区，共3层，层高约3.5米，室内毛坯状态。截至评估基准日未办理不动产权属证书，建筑面积参考《分层分户面积对照表》。

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：2020年6月19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、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》；
- 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》；
- 8、《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》；
- 9、其它相关的法律法规文件。

（二）经济行为依据

- 1、（2020）荆委字第15号《荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》

（三）产权依据

- 1、委估房地产《不动产权情况表》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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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

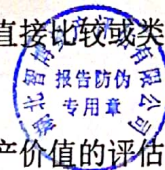
- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《赶集网》、《58同城》、《安居客》等网站发布的价格信息；
- 3、评估人员市场询价；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、《最新资产评估参数手册》；
- 6、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

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。

委估对象为房地产，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

本次评估采用的评估方法详见本报告第二部分《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

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实地勘察。

（二）评定估算

1、评估人员进行了现场勘察，主要是了解委估房地产的区域环境因素及物理状况。

2、进行市场调研和询价，选用相适应的方法计算评估值。

3、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，委托人委托评估资产在评估基准日的市场价值为人民币1,348.79万元。

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、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。

4、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，只能作为委估资产在评估基准日资产价值的参考，不能将其视为可实现价值的保证。

5、评估结论未考虑资产的抵押、担保等情况可能造成的影响。

6、本次评估未考虑评估费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估值的影响。

7、委估房地产中的 118 号别墅，建筑面积参考荆州市长久房地产开发有限公司提供的《分层分户面积对照表》。准确的建筑面积以办理权属证书时房地产部门公布的数据为准。本次评估未考虑办理不动产权属证书时可能发生发费用，也不对因此可能产生的纠纷承担任何责任。

8、由于未能取得委估房地产《不动产权证书》原价及复印件，其土地使用权截止时间不详。本次评估所取案例均为长久天地御园内房地产，假设委估房地产土地使用权截至时间与案例一致。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件。

2、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。

3、根据现行有关规定，本报告评估结论使用有效期限通常自 2020 年 6 月 19 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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本次评估报告日为二〇二〇年七月二十日。

湖北智博资产评估有限公司



资产评估师：

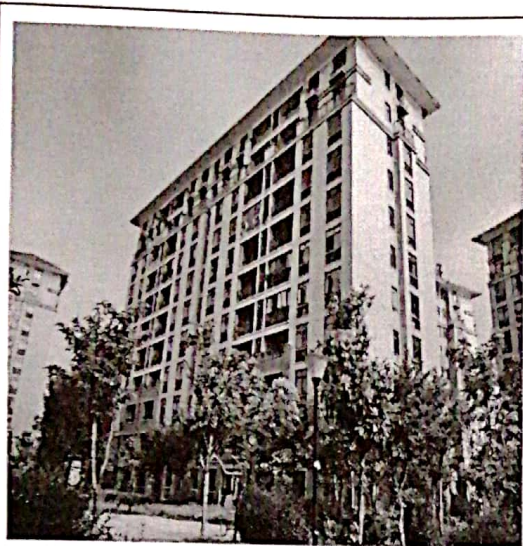


资产评估师：

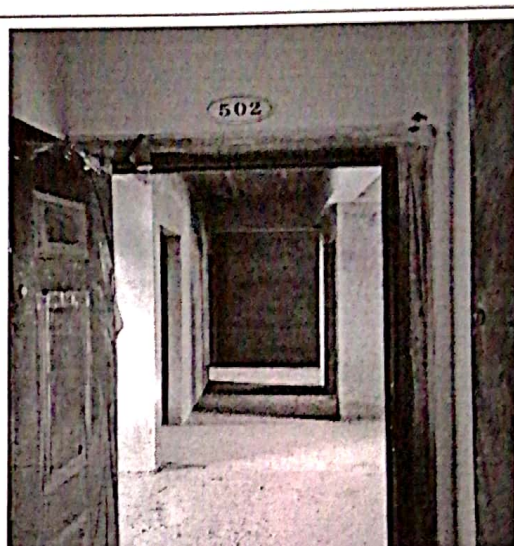


二〇二〇年七月二十日





6 栋



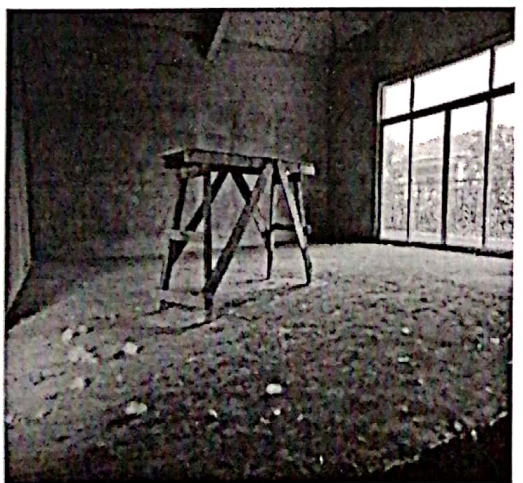
6 栋 1 单元 502



6 栋 1 单元 502



118 号别墅



118 号别墅



118 号别墅



固定资产—房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年6月19日

金额单位：人民币元

序号	权证号	权利人	不动产坐落	用途	结构	计量单位	建筑面积	房屋性质	土地使用状况			评估单价	评估价值	备注
									用途	性质	面积			
1	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047250号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋1单元2层1号	住宅	钢筋混凝土	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19	5,200.00	726,900.00	✓
2	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047251号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋1单元2层2号	住宅	钢筋混凝土	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53	5,200.00	737,400.00	✓
3	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047252号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋2单元3层1号	住宅	钢筋混凝土	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53	5,200.00	737,400.00	✓
4	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047253号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋2单元2层2号	住宅	钢筋混凝土	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19	5,200.00	726,900.00	✓
5	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047254号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋1单元3层1号	住宅	钢筋混凝土	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19	5,300.00	740,800.00	✓
6	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047255号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋1单元3层2号	住宅	钢筋混凝土	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53	5,300.00	751,500.00	✓
7	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047256号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋2单元3层1号	住宅	钢筋混凝土	m ²	141.80	商品房	住宅	出让	94.53	5,300.00	751,500.00	✓
8	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047257号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋2单元3层2号	住宅	钢筋混凝土	m ²	139.78	商品房	住宅	出让	93.19	5,300.00	740,800.00	✓
9	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047258号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋1单元4层1号	住宅	钢筋混凝土	m ²	138.46	商品房	住宅	出让	92.31	5,400.00	747,700.00	✓
10	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047259号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋1单元4层2号	住宅	钢筋混凝土	m ²	140.48	商品房	住宅	出让	93.65	5,400.00	758,600.00	✓
11	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047260号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋2单元4层1号	住宅	钢筋混凝土	m ²	140.48	商品房	住宅	出让	93.65	5,400.00	758,600.00	✓
12	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047261号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋2单元4层2号	住宅	钢筋混凝土	m ²	138.46	商品房	住宅	出让	92.31	5,400.00	747,700.00	✓
13	鄂(2019)荆州市不动产 权证0047263号	荆州市长久房地产 开发有限公司	荆州城南开发区学堂洲长久天地御园 第6栋1单元5层2号	住宅	钢筋混凝土	m ²	140.48	商品房	住宅	出让	93.65	5,500.00	772,600.00	✓
小计:							1,824.68				1,216.45		9,698,400.00	
14	尚未办理权属证书		荆州城南开发区学堂洲长久天地118 号独栋别墅	住宅	钢筋混凝土	m ²	512.10					7,400.00	3,789,500.00	面积根据《分层分户面积对照表》确定
合计:							2,336.78						13,487,900.00	

