

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



湖北省孝昌县人民法院拟案件审理所涉及的位于孝昌县周巷镇
新建路的商住房地产及构筑物价值鉴定评估项目

资产评估报告

鄂永资评报字[2020]第XG0029号

湖北永业行资产评估咨询有限公司

二零二零年十月二十七日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
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.....	6
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、评估程序实施过程及情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	14
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.....	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	18
附 件.....	19



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) 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(以下简称本评估机构)接受湖北省孝昌县人民法院(以下简称孝昌法院)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、成本法,按照必要的评估程序,对孝昌法院委托的位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物在 2020 年 9 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。

委托人:孝昌法院。

产权持有人:汤连娥

地址:湖北省孝昌县周巷镇新建路

评估目的:根据评估司法鉴定委托函,量化孝昌法院指定位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物于评估基准日 2020 年 9 月 14 日的市场价值,为孝昌法院审理相关案件提供价值咨询。

评估对象和范围:孝昌法院指定位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物。房屋建筑面积为 385.73 平方米,房屋用途为商业、住宅,分摊土地使用权面积为 57.30 平方米,土地证载用途为商业、住宅用地,土地使用权类型为出让,为一栋 5 层混合结构,所在楼层为 1-5 层,房屋现状用途为商业、住宅,其中商业建筑面积 57.53 平方米,住宅建筑面积 328.20 平方米。构筑物主要为隔热层、炮楼,共 2 项。本次评估以此为前提条件。

评估基准日:2020 年 9 月 14 日。

评估方法:市场法、成本法。

价值类型:市场价值。

在公开市场假设前提下,孝昌法院指定位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物在 2020 年 9 月 14 日的市场价值评估结果为人民币 70.65 万元(大写人民币柒拾万陆仟伍佰元整)。

本评估结论的有效使用期限为壹年,从评估基准日起计算,即有效期自 2020 年 9 月 14 日起至 2021 年 9 月 13 日止。

特别事项说明:本次评估现场查勘日为 2020 年 9 月 14 日,我方评估人员、法

院相关工作人员、申请执行人均到场共同进行了现场勘查，被申请执行人未到现场，房屋基本建成等信息，均现场调查了解，且由法院工作人员及申请人签字确认，特提请报告使用人注意。

2020年9月29日现场勘察时，被申请执行人未到现场，未提供入户钥匙。根据现场勘查，第1、2、5层为简单装修，第3、4层评估人员无法入户勘查，根据相关人员介绍，第3、4层房屋均为简单装修。本次评估该房屋第3、4层装修情况以简单装修为准，若与实际情况不符，评估结果应作相应调整，提请报告使用人注意。

根据委托人提供的《不动产权情况表》，本次评估对象房地产登记用途为商业、住宅。根据评估人员现场勘查，评估对象第1层现作为商业用房，建筑面积为57.53平方米，第2-5层现作为住宅用房，每层建筑面积均为82.05平方米。本次评估按房屋现状用途，设定第1层为商业用房，第2-5层为住宅用房。若与相关部门认定不一致，本评估报告应作相应调整。

本次评估委托人未提供《房屋所有权证》，根据委托人提供的孝昌县土地勘测规划院出具的《房产幢平面图》，第1层建筑面积为57.53平方米，第2-5层每层建筑面积均为82.05平方米，合计385.73平方米。本次评估每层建筑面积以此为依据。若与实际不一致，待提供完整清晰资料，本报告做相应更改，特提请报告使用人注意。

本次评估因委托方未提供《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，房地产登记信息根据委托方提供的《不动产权情况表》记载为依据，若与实际不一致，待提供完整清晰资料，本报告做相应更改，特提请报告使用人注意。

根据评估人员现场勘查，评估对象顶层有隔热层及炮楼，根据评估人员现场勘测，隔热层面积为28.25平方米，炮楼面积为9.91平方米，应委托人要求，本次评估隔热层及炮楼以评估人员现场勘测数据为依据。若与相关部门认定不一致，待提供完整清晰资料，本报告做相应更改，特提请报告使用人注意。

本报告评估价值已包含该房屋的简单装修价值，不包含房屋建筑内可移动的设备设施、家具电器等价值。同时住宅用房未考虑楼层对评估价值的影响。

根据委托人提供的《不动产产权情况表》。登记在汤连娥名下位于孝昌县周巷镇新建路的房产，已被抵押，抵押期限为 2017 年 6 月 21 日起至 2020 年 6 月 21 日止，抵押权人为湖北孝昌农村商业银行股份有限公司周巷支行。鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权，本次评估仅为孝昌县人民法院审理姜春霞和姜凌霞与汤连娥民间借贷纠纷案件提供市场价格参考，特此提醒报告使用者注意。

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。



湖北省孝昌县人民法院拟案件审理所涉及的位于孝昌县周巷镇新建路的 商住房地产及构筑物价值鉴定评估项目 资产评估报告

鄂永资评报字[2020]第XG0029号

正文

湖北省孝昌县人民法院：

湖北永业行资产评估咨询有限公司(以下简称本评估机构)接受湖北省孝昌县人民法院(以下简称孝昌法院)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、成本法，按照必要的评估程序，对孝昌法院指定位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物在 2020 年 9 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、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

委托人：湖北省孝昌县人民法院(以下简称“孝昌法院”)

单位地址：孝昌县平安大道 12 号

联系人：徐裕群

联系电话：13986479778

(二)产权持有人概况

产权持有人：汤连娥

地址：湖北省孝昌县周巷镇新建路

(三)委托人及产权持有人以外的其他评估报告使用人

除委托人及产权持有人以外的其他评估报告使用人为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是量化孝昌法院指定位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物于评估基准日 2020 年 9 月 14 日的市场价值，为孝昌法院审理相关案件提供价值咨询。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为孝昌法院委托位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物资产。

(一)房地产：根据委托方提供的《不动产权情况表》及相关信息，房屋建筑面积为 385.73 平方米，房屋用途为商业、住宅，分摊土地使用权面积为 57.30 平方米，土地证载用途为商业、住宅用地，土地使用权类型为出让，为一栋 5 层混合结构，所在楼层为 1-5 层。房屋现状用途为商业、住宅，其中商业建筑面积 57.53 平方米，住宅建筑面积 328.20 平方米，本次评估以此为前提条件。

第 1 层现作为商业用房，为简单装修，外墙贴砖，卷闸门，水泥地面，墙面刷白，层高 4.2 米。地基基本牢固，无不均匀沉降，承重结构基本稳定。

第 2-5 层现作为住宅用房，为简单装修，层高为 2.8 米。地基基本牢固，无不均匀沉降，承重结构基本稳定。

(二)构筑物：构筑物主要为隔热层、炮楼，共 2 项，根据评估人员现场勘测，隔热层面积为 28.25 平方米，炮楼面积为 9.91 平方米，应委托人要求，本次评估以此为前提条件。截至现场勘查日，炮楼及隔热层使用维护正常。

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。

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

本项目资产评估基准日为 2020 年 9 月 14 日。

本次资产评估基准日的确定，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核验资产，合理选取评估作价依据的原则，在与委托人协商的基础上选取 2020 年 9 月 14 日为评估基准日。

六、评估依据

评估工作中遵循的具体行为依据、法规依据、产权依据、取价依据及其他参考资料主要有：

一、经济行为文件

(1) 孝昌法院给本评估机构出具的司法鉴定委托书。

二、主要法律法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行);

(4) 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);

(5) 《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》(法释[2018]15 号);

(6) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号);

(7) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》；

(8) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(9) 其他相关法律、法规、通知文件等。

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) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)

(9) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

(10) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(11) 《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)。

四、重大合同协议、产权证明文件

(1) 《不动产产权情况表》及相关信息复印件；

(2) 《房产幢平面图》复印件；

(3) 其它相关资料。

五、采用的取价标准

(1) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(2) 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(3) 委托人及被评估单位提供的有关文字资料、图片、证件及相关资料；

(4) 湖北永业行资产评估咨询有限公司价格信息资料库相关资料；

(5) 评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料。

六、参考资料及其他

(1) 《全国资产评估参数资料选编》；

- (2) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- (3) 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料;
- (4) 其他资料。

七、评估方法

根据资产评估有关规定,遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则,我们对委估范围内的资产进行了必要的核实及查对,查阅了有关文件、资料,实施了我们认为必要的程序,在此基础上,根据资产评估目的和委估资产的具体情况,具体说明如下:

(一)、房地产

1、评估方法的选取

根据《资产评估执业准则——不动产》通行的估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。评估方法的选择应按照《资产评估执业准则——不动产》,结合评估机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、评估目的以及评估对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

A、评估对象位于孝感市孝昌县,由于在同一供求圈内类似住宅房地产交易市场比较活跃,交易实例较多,故宜采用市场法;

B、评估对象作为住宅房地产可用于租赁经营,并且同区域类似房地产租金亦可通过市场调查取得,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。

C、评估对象系已建成并投入使用的房地产,而假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价,故不适宜采用假设开发法进行评估。

D、评估对象系住宅房地产,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。

综合上述分析,本次评估采用市场法对评估对象房地产进行评估。

2、评估方法简述

市场法是根据替代原则,将评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，以最终得到评估对象在评估基准日的正常市场价格的一种估价方法。

委估房地产价值=房地产单价×建筑面积，房地产单价=比较实例房地产单价×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

(二)构筑物评估方法

对于构筑物资产评估，因其在市场上交易时大部分是依附在房屋建筑物或者土地使用权交易上的，不能单独交易，且相似的交易案例难以收集，故不宜用市场比较法；构筑物给被评估单位带来的价值不能准确地从利润中分割，对未来收益不能准确预测，故也不宜采用收益法；故本次评估方法采用重置成本法。

成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

其计算公式：

评估值=重置全价（不含税价）×成新率

A、工程造价

①工程造价采用调整预(结)算方法，即：根据工程预(结)算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额，计算出完成工程的所需人工费、材料费、机械费、总价措施费、企业管理费、利润、规费、增值税；并依据评估基准日当地建筑材料市场价格计算出定额直接费中主要材料价差，计算出工程造价。

②工程造价采取用价格指数法是以工程历史成本为基础，根据建设工程当地的建筑工程造价指数来确定建筑物的建筑工程造价。

B、前期费用及其它阶段费用

前期费用包括咨询论证费、勘测设计费等，其他费用包括临时设施费、筹建经费、监理咨询费等，结合基本建设的有关规定和各地的实际情况，按综合造价的一定比例计取。



本次评估中考虑其设计费、监理费、造价咨询费等，具体费率见下表（由于部分前期费用收费为阶梯式，本次评估收费率仅作参考）。

序号	名称	计算依据	取费(率)		文件标准
			投资额<5000万	5000万≤投资额<10000万	
1	建设单位管理费	造价(含税)	1.60%	1.40%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	造价(含税)	3.46%	3.05%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	造价(含税)	2.60%	2.19%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务	造价(含税)	0.41%	0.31%	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费等前期工程咨询费	造价(含税)	0.56%	0.38%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	造价(含税)	0.30%	0.18%	计价格[2002]125号
	小计		8.93%	7.50%	

前期费用=工程造价×费率

C、资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金(包括综合造价、建设前期费用、建设其它阶段费用)的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

资金成本=(工程综合造价+前期及其他费用)×工期×贷款利率×0.5

D、成新率的确定

由于委估构筑物建成年限无法确定，无法直观的获得理论成新率，故选择现场成新率作为评估成新率。

八、评估程序实施过程及情况

本评估机构自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队，正式进驻现场开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

具体过程如下：

(一)接受委托及进行评估准备

听取委托人介绍有关情况，明确评估目的，与委托人商定评估对象及范围，了解产权持有人及评估对象的基本情况，分析评估风险，并接受项目委托；提供资产评估所需的资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

(二)拟定评估计划

根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，本评估机构分别派出专门的评估人员执行本次评估任务。

(三)资产核实

在委托人提供资料的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。核实内容主要为核实开发情况、资产数量、产权、及其他影响评估作价的重要因素。

(四)收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径搜集近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件等评估依据，以保证评估业务质量。

(五)评定估算

评估小组对从现场调查收集的资料进行分析、预测、估算、汇总和撰写评估技术说明，在此基础上，对评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告送交内部审核。

(六)提交报告

经过内部三级审核和与委托人进行沟通后，由委托人对评估报告签发，最终完成正式评估报告提交委托人。

九、评估假设

由于产权持有人各项资产所处宏观环境、企业经营环境的变化，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)前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：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。

(二)一般假设

1、国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、评估对象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，相关行业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

(三)特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告书所列明的特定评估目的为前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估未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以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

4、资料合法、真实、完整性假设。委托人和产权持有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、产权持有人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

5、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。

6、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法律、法规和评估准则，本评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，对孝昌法院指定位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

孝昌法院指定位于孝昌县周巷镇新建路涉案房地产及构筑物在 2020 年 9 月 14 日的市场价值评估结果为人民币 **70.65 万元**(大写人民币柒拾万陆仟伍佰元整)。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表

本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2020 年 9 月 14 日起至 2021 年 9 月 13 日止。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1、本次评估因委托方未提供《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，房地产登记信息根据委托方提供的《不动产权情况表》记载为依据，若与实际不一致，待提供完整清晰资料，本报告做相应更改，特提请报告使用人注意。

2、2020 年 9 月 29 日现场勘察时，被申请执行人未到现场，未提供入户钥匙。根据现场勘查，第 1、2、5 层为简单装修，第 3、4 层评估人员无法入户勘查，根据相关人员介绍，第 3、4 层房屋均为简单装修。本次评估该房屋第 3、4 层装修情况以简单装修为准，若与实际情况不符，评估结果应作相应调整，提请报告使用人注意。

3、根据委托人提供的《不动产权情况表》，本次评估对象房地产登记用途为商业、住宅。根据评估人员现场勘查，评估对象第 1 层现作为商业用房，建筑面积为 57.53 平方米，第 2-5 层现作为住宅用房，每层建筑面积均为 82.05 平方米。本次评估按房屋现状用途，设定第 1 层为商业用房，第 2-5 层为住宅用房。若与相关部门认定不一致，本评估报告应作相应调整。

4、本次评估委托人未提供《房屋所有权证》，根据委托人提供的孝昌县土地勘测规划院出具的《房产幢平面图》，第1层建筑面积为57.53平方米，第2-5层每层建筑面积均为82.05平方米，合计385.73平方米。本次评估每层建筑面积以此为依据。若与实际不一致，待提供完整清晰资料，本报告做相应更改，特提请报告使用人注意。

5、根据评估人员现场勘查，评估对象顶层有隔热层及炮楼，根据评估人员现场勘测，隔热层面积为28.25平方米，炮楼面积为9.91平方米，应委托人要求，本次评估隔热层及炮楼以评估人员现场勘测数据为依据。若与相关部门认定不一致，待提供完整清晰资料，本报告做相应更改，特提请报告使用人注意。

6、本报告评估价值已包含该房屋的简单装修价值，不包含房屋建筑内可移动的设备设施、家具电器等价值。同时住宅用房未考虑楼层对评估价值的影响。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

(三)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑列入评估范围的资产有关的抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项，以及上述事项在基准日后可能发生的对评估结论的影响。

(四)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，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。

(五)本报告是在委托人提供资料、数据的基础上为评估目的所作。委托人对所提供的相关数据资料的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性负责并承担相应的法律责任；本评估机构对评估原则、评估依据、评估方法、评估结果的客观性、公正性负责并承担相应的法律责任。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在此次评估考虑的范围之内。

(六)本次评估只对委托函所列清单进行评估，不包括委托函之外可能存在的隐蔽工程 etc 对评估结果的影响，提请报告使用人注意。

(七)报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。



(八) 评估师未对各种构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估师在假定产权持有人单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出的判断。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 本次评估现场查勘日为 2020 年 9 月 14 日, 我方评估人员、法院相关工作人员、申请执行人均到场共同进行了现场勘查, 被申请执行人未到现场, 房屋基本建成等信息, 均现场调查了解, 且由法院工作人员及申请人签字确认, 特提请报告使用人注意。

以上有关事项提请报告使用人特别关注。

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其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期，本评估项目的资产评估报告日为 2020 年 10 月 27 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

湖北永业行资产评估咨询有限公司

中国·武汉

武昌区友谊大道 303 号武车路水岸国际 1 栋 23 层

资产评估师：

资产评估师：

二零二零年十月二十七日



附 件

- 一、资产评估结果汇总表；
- 二、司法鉴定委托书；
- 三、《不动产产权情况表》复印件；
- 四、《房产幢平面图》复印件；
- 五、评估对象区位图；
- 六、评估对象概貌图；
- 七、资产评估机构营业执照、备案公告；
- 八、资产评估师登记卡复印件。