

湖北省监利市人民法院
执行裁定书

(2020)鄂1023执926号之一

申请执行人：平培堂，男，1959年12月20日出生，汉族，住监利市书香四季城C-2栋1单元302室，公民身份号码：422425195912207779。

被执行人：李思仟，男，1959年11月22日出生，汉族，住监利市书香四季城D-8栋1单元601室，公民身份号码：42242519591122207X。

被执行人：李明，男，1980年1月6日出生，汉族，住监利市书香四季城D-8栋1单元601室，公民身份号码：42102319800106105X。

本院依据已经发生法律效力(2019)鄂1023民初403号民事调解书，因被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条规定，裁定如下：

将被执行人李明位于湖北省荆州市监利市书香四季城(监利市容城镇华容路90号)D-08栋1单元601室不动产予以拍卖。

本裁定送达后即发生法律效力。





资产评估报告

鄂五环资评字（2021）第 048 号

湖北五环资产评估有限公司接受湖北省监利市人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对湖北省监利市人民法院拟执行的鉴定申请人平培堂与鉴定被申请人李明、李思仟民间借贷纠纷一案所涉及的李明、龚文艳共同共有的位于监利市天府大道北侧（书香四季城 D-08 栋 1 单元 601）的房地产的市场价值进行评估。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，对委托评估的资产在 2021 年 2 月 2 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

委托人：湖北省监利市人民法院。

产权持有人：李明、李思仟。

其他资产评估报告使用人：本评估报告仅提供委托人使用，法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

本次评估的目的是为湖北省监利市人民法院执行财产处置提供参考价服务。

三、评估对象和评估范围

1、本次评估对象是湖北省监利市人民法院拟执行的鉴定申请人平培堂与鉴定被申请人李明、李思仟民间借贷纠纷一案所涉及的资产。



2、本次评估范围是李明、龚文艳共同共有的位于监利市天府大道北侧（书香四季城 D-08 栋 1 单元 601）的房地产。

3、评估对象的法律权属状况：

根据委托人提供的由监利市不动产登记中心出具的《不动产权情况表》复印件显示：位于监利市天府大道北侧（书香四季城 D-08 栋 1 单元 601）的不动产所有权人为李明、龚文艳。

4、评估对象的经济状况及物理状况：

委估位于监利市天府大道北侧（书香四季城 D-08 栋 1 单元 601）的房地产，根据委托人提供的由监利市不动产登记中心出具的《不动产权情况表》复印件显示：“不动产权证书号：监房预容字第 201301460 号；房屋建筑面积：128.01 m²；共有情况：共同共有；房屋用途：住宅；房屋结构：混合；房屋性质：市场化商品房；所在层/总层数：6/6；土地使用权面积：22.10 m²；土地使用权人：荆州市华鼎房地产开发有限公司；土地权利类型：国有建设用地使用权；土地用途：城镇住宅用地；土地权利性质：出让；土地使用期限：2078 年 5 月 25 日”。本次评估现场勘察时，委估房屋门锁紧闭，无法进入室内进行现场勘察。委估房地产周边配套设置齐全，交通便利。

四、价值类型及其定义

在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设等因素的情况下，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

五、评估基准日



本次评估遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，对所评估的资产进行调查了解，合理确定资产的技术状况和评估参数，严格按照国家法律和法规进行评估操作，确保资产评估工作不受外界干扰和评估业务当事人的影响，科学合理地进行资产评估和估算，力求评估资产的现实公允价值。同时根据资产的类别和实际情况，遵循贡献原则、可替代原则等经济原则。评估假设如下：

- 1、公开市场假设。假设有一个自愿卖方和自愿买方的竞争性市场。
- 2、资产持续使用假设。本次评估假定被评估资产按现有用途持续使用不变。
- 3、本次评估假定评估基准日特定外部经济环境不变。
- 4、本次评估假定委托人及产权持有人提供的基础资料真实、可靠。
- 5、本次评估不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。
- 6、本报告不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。
- 7、本次评估以本《资产评估报告》所列明的特定评估目的为前提。

十、评估结论

经过上述评估程序及方法对委托评估的资产进行评估后，湖北省监利市人民法院委托评估的资产在 2021 年 2 月 2 日评估值为人民币（大写）：**陆拾伍万贰仟玖佰元整（¥652,900.00）**（含土地使用权价值和室内装修价值）。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应注意以下特别事项对评估结论的影响：



(一) 权属瑕疵

1、根据委托人提供的由监利市不动产登记中心出具的《不动产权情况表》复印件显示：“不动产单元号：421023100009GB01498F00080006；土地使用权面积：22.10 m²；土地使用权人：荆州市华鼎房地产开发有限公司；土地用途：城镇住宅用地；土地权利性质：出让。”截至本次评估基准日，上述宗地未办理过户手续，本次评估未考虑将来办理过户手续所产生的相关税金及费用。

2、根据委托人提供的由监利市不动产登记中心出具的《不动产权情况表》复印件显示：“抵押权人：湖北监利农村商业银行股份有限公司；不动产证明号：监房预容字第 Y201301460 号；抵押方式：一般抵押；抵押金额：330,000.00 元；抵押期限：2013 年 12 月 18 日至 2033 年 12 月 18 日。”

(二) 其他需要披露的事项

1、本次评估现场勘察时，委估房屋门锁紧闭，无法进入室内进行现场勘察，根据委托人的要求，假设委估房地产室内为中等装修。

2、本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对评估结论的影响。

3、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

以上特别事项可能对评估结果产生不确定的影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅提供委托人使用，法律、法规另有规定的除



外。

2、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。

3、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。

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、资产评估报告的使用有效期自评估基准日起一年内有效。

十三、评估报告提交日

资产评估师专业意见形成日为 2021 年 3 月 24 日。

湖北五环资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



2021 年 3 月 24 日