



# 资产评估报告（摘要）

## 鄂五环资评字（2022）第 034 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申请执行人曾尧平与被执行人曾红股权转让合同纠纷一案所涉及的邓红红所有的坐落于监利市容城镇国庆二路 7 号房地产的市场价值进行评估。本公司评估人员按照规定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 2022 年 1 月 4 日所表现的市场价值作出了公允反映。

评估基准日为：2022 年 1 月 4 日。

本次评估目的是为人民法院执行财产处置提供参考价服务。

评估对象是湖北省监利市人民法院拟执行的申请执行人曾尧平与被执行人曾红股权转让合同纠纷一案所涉及的资产。

评估范围是邓红红所有的坐落于监利市容城镇国庆二路 7 号的房地产。（详见《房地产清查评估明细表》）

根据本次评估的目的，对委估房地产采用市场法进行评估。

经评定估算，湖北省监利市人民法院委托评估的邓红红所有的坐落于监利市容城镇国庆二路 7 号的房地产在 2022 年 1 月 4 日评估价值为人民币（大写）：**贰佰陆拾伍万伍仟肆佰元整（¥ 2,655,400.00）**（含装饰装修价值）。

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：

1、根据委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件显示：委估房地产原为曾红、邓红红共同共有，于 2019



年7月22日办理转移登记，现为邓红红单独所有。根据委托人提供的“(2019)鄂1023执879号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示：委估房地产现名为邓红红名下，实为曾红、邓红红所有。本次评估未考虑委估房地产所有权状况的对委估房地产价值的影响。

2、根据委托人提供的“(2019)鄂1023执879号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示：截至评估基准日，委估房地产已被查封，查封期限为三年（自2021年6月11日起至2024年6月10日），本次评估未考虑委估房地产其他优先受偿权及查封情况对评估结论的影响。

3、本次评估范围以委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件显示的房屋建筑面积及土地使用权面积为依据。现场勘查发现委估房地产存在搭建房屋，本次评估未将该部分房屋建筑物纳入评估范围。

4、本次评估委估房地产价值包含房屋装饰装修价值。现场勘查过程中，委估房地产3层、5层及6层无法进入进行现场勘查，本次评估对该部分房地产的装修情况参照4层装修情况进行评估。

5、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、清场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。

本评估报告结果自2022年1月4日至2023年1月3日内有效。

本资产评估报告提交日为2022年3月25日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况、正确理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。



# 资产评估报告

鄂五环资评字（2022）第 034 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申请执行人曾尧平与被执行人曾红股权转让合同纠纷一案所涉及的邓红红所有的坐落于监利市容城镇国庆二路 7 号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 2022 年 1 月 4 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：邓红红，身份证号：

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

本次评估目的是为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申请执行人曾尧平与被执行人曾红股权转让合同纠纷一案所涉及的资产。

2、本次评估范围是邓红红所有的坐落于监利市容城镇国庆二路 7 号的房地产。



### 3、评估对象的法律权属状况:

①根据委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件显示:委估房地产系邓红红单独所有;根据委托人提供的“(2019)鄂 1023 执 879 号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示:委估房地产现名为邓红红名下,实为曾红、邓红红所有。

②根据委托人提供的“(2019)鄂 1023 执 879 号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示:委估房地产已被查封,查封期限为三年(自 2021 年 6 月 11 日起至 2024 年 6 月 10 日)

### 4、评估对象的经济状况及物理状况:

委估房地产坐落于监利市容城镇国庆二路 7 号,混合结构,总层数 6 层,委估对象为于第 1-6 层,总建筑面积为 769.94m<sup>2</sup>,独用土地使用权面积 139.14m<sup>2</sup>;规划用途:住宅;土地使用期限至 2048 年 07 月 20 日。截至评估基准日,委估房地产 1 层现作为油炸湾 7 号鸭子火锅店经营使用,2 层为餐馆包房,4 层现为空置状态,3 层、5 层及 6 层无法进入进行现场勘查。

## 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

本项目的评估基准日:2022 年 1 月 4 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的,由委托人确定,其成立的



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、本次评估委估房地产价值包含房屋装饰装修价值。现场勘查过程中，委估房地产3层、5层及6层无法进入进行现场勘查，本次评估对该部分房地产的装修情况参照4层装修情况进行评估。

2、不动产的最优利用方式，也称最佳使用方式，是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提条件下，能够使评估对象产生最高收益的利用方式，包括最佳的用途、规模、档次等。

3、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。

4、交易假设。假设被评估资产已经处在交易过程中。

5、本次评估假定评估基准日特定外部经济环境不变。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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邓红红所有的坐落于监利市容城镇国庆二路7号的房地产在2022年1月4日评估价值为人民币(大写):贰佰陆拾伍万伍仟肆佰元整(¥2,655,400.00)(含装饰装修价值)。

### 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:

1、根据委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件显示:委估房地产原为曾红、邓红红共同共有,于2019年7月22日办理转移登记,现为邓红红单独所有。根据委托人提供的“(2019)鄂1023执879号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示:委估房地产现名为邓红红名下,实为曾红、邓红红所有。本次评估未考虑委估房地产所有权状况的对委估房地产价值的影响。

2、根据委托人提供的“(2019)鄂1023执879号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示:截至评估基准日,委估房地产已被查封,查封期限为三年(自2021年6月11日起至2024年6月10日),本次评估未考虑委估房地产其他优先受偿权及查封情况对评估结论的影响。

3、本次评估范围以委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件显示的房屋建筑面积及土地使用权面积为依据。现场勘查发现委估房地产存在搭建房屋,本次评估未将该部分房屋建筑物纳入评估范围。

4、本次评估委估房地产价值包含房屋装饰装修价值。现场勘查过程中,委估房地产3层、5层及6层无法进入进行现场勘查,本次评估对该部分房地产的装修情况参照4层装修情况进行评估。



5、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、清场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，提请评估报告使用人予以关注。

### 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。

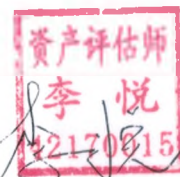
5、资产评估报告的使用有效期自评估基准日起一年内有效。

### 十三、评估报告提交日

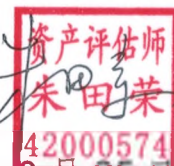
资产评估师专业意见形成日为 2022 年 3 月 25 日。

湖北五环资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2022 年 3 月 25 日

# 房地产清查评估明细表

评估基准日：2022年1月4日

委托人：湖北省监利市人民法院

金额单位：人民币元

序号	坐落	不动产权证号	不动产登记权利人	结构	土地使用权面积 (m²)	证载土地使用权终止日期	所在楼层/总层数	建筑面积 (m²)	房屋规划用途	账面价值	评估价值	备注
1	监利市容城镇国庆二路7号	鄂(2019)监利县不动产权第0004650号	邓红红	混合	139.14	至2048年7月20日止	1-6/6	769.94	住宅	-	2,655,400.00	含土地使用权价值和室内装修价值
合 计								769.94				



备注：

- 1、根据委托人提供的《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》复印件显示：委估房地产原为曾红、邓红红共同共有，于2019年7月22日办理转移登记，现为邓红红单独所有。根据委托人提供的“(2019)鄂1023执879号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示：委估房地产现名为邓红红名下，实为曾红、邓红红所有。本次评估未考虑委估房地产所有权状况的对委估房地产价值的影响。
- 2、根据委托人提供的“(2019)鄂1023执879号之二”《监利市人民法院协助执行通知书》复印件显示：截至评估基准日，委估房地产已被查封，查封期限为三年（自2021年6月11日起至2024年6月10日），本次评估未考虑委估房地产其他优先受偿权及查封情况对评估结论的影响。
- 3、本次评估范围以委托人提供的《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》复印件显示的房屋建筑面积及土地使用权面积为依据。现场勘查发现委估房地产存在搭建房屋，本次评估未将该部分房屋建筑物纳入评估范围。
- 4、本次评估委估房地产价值包含房屋装饰装修价值。现场勘查过程中，委估房地产3层、5层及6层无法进入进行现场勘查，本次评估对该部分房地产的装修情况参照4层装修情况进行评估。
- 5、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、清场费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。



## 房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋)


 不动产单元号: 21028100005GB01677F00010001 房地坐落: 监利县容城镇国庆二路7号

房屋所有权人	201809130084	监.201907160026		
证件种类	身份证	身份证		
证件号				
共有情况	共同共有, 共有人: 曾红、邓红红	单独所有		
权利人类型	个人	个人		
登记类型	首次登记	转移登记		
登记原因	房屋竣工验收	析产		
土地使用权人	曾红、邓红红	邓红红		
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	139.14	139.14		
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )				
土地使用期限	起 2048年07月20日 止	起 2048年07月20日 止		
房地产交易价格(万元)		0.0001		
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质	自建房	自建房		
房屋结构	混合结构	混合结构		
所在层/总层数	1-6/6	1-6/6		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	769.940	769.940		
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )				
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )				
竣工时间				
不动产权证书号	鄂(2018)监利县不动产权第0012512号	鄂(2019)监利县不动产权第0004650号		
登记时间	2018年10月08日 10时11分02秒	2019年07月22日 09时30分52秒		
登簿人	沈军	沈军		
附记				



### 评估对象位置示意图







# 现场勘查照片

