



资产评估报告（摘要）

鄂五环资评字（2021）第 224 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监利市人力资源和社会保障局与荆州市泰丰建筑工程有限公司行政非诉执行一案所涉及的位于监利市大垸管理区金港名郡一单元 502、602、1602、1603 四套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 2021 年 9 月 7 日所表现的市场价值作出了公允反映。

评估基准日为：2021 年 9 月 7 日。

本次评估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。

评估对象是湖北省监利市人民法院拟执行的申请执行人监利市人力资源和社会保障局与荆州市泰丰建筑工程有限公司行政非诉执行一案所涉及的资产。

评估范围是位于监利市大垸管理区金港名郡一单元 502、602、1602、1603 的四套房地产。

根据本次评估的目的，对委估资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资产在 2021 年 9 月 7 日评估价值为人民币（大写）：**玖拾陆万柒仟捌佰元整**（¥：



967,800.00 元(公司)

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、委托人未提供委估房地产的相关产权证明，评估机构及评估专业人员不对其法律权属发表专业意见，本次评估假设委估房地产两证齐全，本次评估未考虑将来办理不动产登记手续时产生的相关费用。

2、本次评估所涉及房地产的建筑面积以委托人提供的相关资料为依据，将来办理权属登记手续时应以国家相关职能部门审核的数据为准。

3、现场勘查委估房地产为毛坯房，水电未通、电梯未通。

4、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。

5、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，提请评估报告使用人予以关注。

本评估报告结果自 2021 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 6 日内有效。

本资产评估报告提交日为 2021 年 9 月 18 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书正文。



资产评估报告

鄂五环资评字（2021）第 224 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监利市人力资源和社会保障局与荆州市泰丰建筑工程有限公司行政非诉执行一案中所涉及的位于监利市大垸管理区金港名郡一单元 502、602、1602、1603 四套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 9 月 7 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。

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申请执行人监利市人力资源和社会保障局与荆州市泰丰建筑工程有限公司行政非诉执行一案所涉及的资产。





2、本次评估范围是位于监利市大垸管理区金港名郡一单元 502、602、1602、1603 室共计四套房地产。

3、评估对象的法律权属状况：

(1) 委托人未提供委估资产相关不动产权证明；

(2) 根据“(2018)鄂 1023 执 144 号之二”《湖北省监利市人民法院执行裁定书》复印件，委估房地产已被查封。

4、评估对象的经济状况及物理状况：

根据委托人提供的资料显示：委估位于监利市大垸管理区金港名郡的四套房地产，系一单元的 502、602、1602、1603 室。现场勘查委估房地产为毛坯房，水电未通、电梯未通。

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：2021 年 9 月 7 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定，其成立的理由和条件与将发生的经济行为在时间上接近。

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，与评估目的的实现日接近。

六、评估依据

(一) 法律依据



- 1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号,2021年1月1日起施行);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号、2020年1月1日起施行修正版);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,2008年1月1日起施行,2019年4月23日第二次修正);
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,(中华人民共和国国务院令第55号,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号,2009年11月20日起施行)。

(二) 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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35



号)；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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）。

（三）权属依据

委托人未提供委估资产相关不动产权证明。

（四）取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录；
- 2、资产评估常用数据与参数手册；
- 3、评估人员市场询价。

七、评估方法

本次评估根据评估价值类型、委估资产状态以及是否有成熟市场条件下的参考物及案例，对委估房地产采用市场法进行评估。

市场法是指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来确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

八、评估程序实施过程及方法

本次评估从2021年9月7日至9月18日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告全过程。



1. 接受委托：了解委托人评估的目的、对象，确定基准日；
2. 资产清查：根据法院提供的相关资料，与法院工作人员及相关当事人共同对资产进行现场勘查，并现场签字确认；
3. 评定估算：评估人员进行现场检测与鉴定、检查核实资产与验证有关资料，选择评估方法，并进行市场价格调查和咨询，收集相关的市场价值资料，具体计算；
4. 评估汇总：确定各项资产的评估值，编制评估明细表，并进行评估结论分析，撰写资产评估说明与资产评估报告，并进行内部三级审核，出具正式报告。

九、评估假设

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、本次评估假设委估房地产两证齐全。
- 1、2、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。
- 3、最佳使用假设。所谓最佳使用是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的论证，实现其最高价值的使用。
- 4、本次评估假定评估基准日特定外部经济环境不变。



5、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。

6、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。

7、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。

8、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 9 月 7 日评估值为人民币（大写）：**玖拾陆万柒仟捌佰元整**（¥：967,800.00 元）。

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、委托人未提供委估房地产的相关产权证明，评估机构及评估专业人员不对其法律权属发表专业意见，本次评估假设委估房地产两证齐全，本次评估未考虑将来办理不动产登记手续时产生的相关费用。

2、本次评估所涉及房地产的建筑面积以委托人提供的相关资料为依据，将来办理权属登记手续时应以国家相关职能部门审核的数据为准。

3、现场勘查委估房地产为毛坯房，水电未通、电梯未通。

4、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。

5、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。

房地产清查评估明细表

评估基准日：2021年9月7日

委托人：湖北省监利市人民法院

金额单位：人民币元

序号	座落	不动产权证书号	房屋建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	账面价值	评估单价 (元/m ²)	评估价值	备注
1	监利市大垸管理区金港名郡一单元502室	无	109.35		-	2,200.00	240,600.00	
2	监利市大垸管理区金港名郡一单元602室	无	109.35		-	2,200.00	240,600.00	
3	监利市大垸管理区金港名郡一单元1602室	无	109.35		-	2,200.00	240,600.00	
4	监利市大垸管理区金港名郡一单元1603室	无	111.83		-	2,200.00	246,000.00	
合 计			439.88	-	-		967,800.00	取整

注：

- 1、委托人未提供委估房地产的相关产权证明，评估机构及评估专业人员不对其法律权属发表专业意见，本次评估假设委估房地产两证齐全，本次评估未考虑将来办理不动产登记手续时产生的相关费用。
- 2、本次评估所涉及房地产的建筑面积以委托人提供的相关资料为依据，将来办理权属登记手续时应以国家相关职能部门审核的数据为准。
- 3、现场勘查委估房地产为毛坯房，水电未通、电梯未通。
- 4、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。
- 5、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。





现场勘查照片

