

京山市人民法院受理的申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷一案涉及的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋价值评估项目资产评估报告 封面

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托的司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

京山市人民法院受理的“申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷”一案涉及的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第 21 号

共壹册 第壹册

京山腾达资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年七月五日

目 录

声明.....	01
资产评估报告摘要.....	03
资产评估报告正文.....	06
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	06
二、评估目的.....	07
三、评估对象和评估范围.....	07
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	23
资产评估报告附件（附件目录）.....	24

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、委托人许可的相关当事人和法律、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。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。本资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担委托人和相关当事人对评估目的所对应经济行为决策的责任。

三、本资产评估机构及参与本资产评估项目的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、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、根据现行法律、行政法规和资产评估准则的规定，提供必要的资料和信息并保证所提供资料和信息真实性、合法性、完整性，恰当使用



资产评估报告及其评估结论是委托人和相关当事人的责任。本次评估对象和评估范围，由委托人确定。本资产评估报告及其评估结论是在委托人和相关当事人提供的资料和信息基础上作出的，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资产评估报告不一致的评估结论；委托人和相关当事人依法对其提供给本资产评估机构的资料和信息真实性、完整性、合法性负责。

五、本次资产评估专业意见是在独立、客观、科学、专业的原则下公正作出的，本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象资产没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。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。

六、本资产评估机构及参与本资产评估项目的资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象资产进行了现场调查；已经对评估对象资产的法律权属状况给予必要的关注，对委托人和相关当事人业已提供的评估对象资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人关注上述事项可能对评估结论的影响。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



京山市人民法院受理的“申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷一案”涉及的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第 21 号

摘 要

京山腾达资产评估事务所（普通合伙）接受京山市人民法院的委托【京法鉴委（2022）特 8 号《鉴定委托书》】，根据国家现行有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对京山市人民法院受理的申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷一案涉及的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋，在 2022 年 6 月 15 日这一评估基准日时点的市场价值进行了评估。现将该资产评估项目的评估结论及其他主要评估事项摘要如下：

一、评估结论

经评估，在本资产评估报告所揭示的评估目的、评估假设前提下，纳入此次评估的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋（房屋所有权证号：00032423）于评估基准日 2022 年 6 月 15 日的市场价值评估结论计 ¥ 267,098.76 元，大写金额人民币贰拾陆万柒仟零玖拾捌元柒角陆分。资产评估结果用表格反映如下：

资产评估结果汇总表
评估基准日：2022 年 6 月 15 日

金额单位：人民币元



委托评估资产项目	建筑面积 (m ²)	房地合一 评估价值 (元)	单位建筑 面积均价 (元/m ²)	备注	
张光辉名下位于京山京源大道165号1幢2单元2层201室的房屋(房屋所有权证号00032423,混合结构,所在楼层2/8层,1996年建成,2015年实施室内现有装饰装修,该房屋目前占用分摊的土地为工业出让用地)	1	97.00	267,098.76	2,753.60	房地合一价值,其涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物(包括室内现有装饰装修)及其占用分摊的土地使用权,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益

具体评估结论见本资产评估报告附件之《资产评估明细表》。

本评估结论是对评估对象在本评估报告所揭示的评估目的及评估假设前提下于评估基准日时点市场价值的客观公允反映,未考虑:①评估对象被查封及可能存在的原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响;②评估值增减可能产生的纳税义务;③资产交易环节所应承担的评估费、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;④发生产权变动时特殊的交易方式可能追加付出或减少付出的价格对评估结论的影响;⑤评估基准日后的评估报告有效期内,国家和所在地区经济政策、行业政策、评估对象自身状况及其面临的市场条件可能发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

本评估结论仅对资产评估报告描述的经济行为有效,并仅在资产评估报告载明的评估基准日时点成立。本评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年内(即2022年6月15日起至2023年6月14日止)有效。

二、其他主要评估事项

(一) 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

- 1、委托人:京山市人民法院
- 2、产权持有人:张光辉(居民身份证号420821195710040039)
- 3、其他资产评估报告使用人:本资产评估报告专门为人民法院委托的



司法执行财产处置参考价目的而作，仅限于委托人、委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人使用。

(二) 评估目的：人民法院委托的司法执行财产处置参考价目的。

(三) 评估对象和评估范围：由委托人确定为张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室住房 1 套(房屋所有权证号:00032423)，混合结构步梯房，所在楼层为八层楼的第二层（即 2/8 层），普通层高，权属登记建筑面积 97.00m²，3 室 2 厅 1 卫户型，东西朝向，东侧阳台局部被相邻建筑物遮挡，通风采光条件较差。该房屋于 1996 年建成，2015 年实施室内现有装饰装修（普通精装修）。该房屋目前占用分摊的土地为工业出让用地且尚未办理分户土地证。该评估对象房屋所涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物（包括室内现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 评估基准日：2022 年 6 月 15 日。

(六) 评估方法：市场法。

(七) 特别提示

1、本资产评估报告的使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

2、本资产评估报告的使用人应注意本资产评估报告使用的限制，如因使用不当造成的一切后果均由本资产评估报告的使用人承担。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



京山市人民法院受理的“申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷”一案涉及的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第 21 号

正文

京山市人民法院：

京山腾达资产评估事务所（普通合伙）接受贵法院的委托【京法鉴委（2022）特 8 号《鉴定委托书》】，根据国家现行有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对贵法院受理的申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷一案涉及的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋，在 2022 年 6 月 15 日这一评估基准日时点的市场价值进行了评估，目的是为贵法院拟确定该司法执行财产处置底价提供价值参考意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本资产评估项目的委托人为京山市人民法院，系受理“申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷”一案的司法机关；产权持有人为张光辉，系本案的被执行人；其他资产评估报告使用人为委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人：京山市人民法院



联系人：赵森鹏

联系电话：18986978630

联系地址：湖北省京山市轻机大道 304 号

（二）产权持有人：张光辉

根据委托人提供的相关权证资料，本次评估对象产权持有人为张光辉。张光辉，居民身份证号：420821195710040039，联系电话 13607263242。

（三）其他资产评估报告使用人：本资产评估报告专门为人民法院委托的司法执行财产处置参考价目的而作，仅限于委托人、委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的其他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。

二、评估目的

根据京法鉴委（2022）特 8 号《鉴定委托书》，京山市人民法院受理的申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷一案，要求对张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室房屋进行价值评估。

故本评估项目系人民法院委托的司法执行财产处置评估业务，相应地评估目的是为人民法院确定司法执行财产处置底价提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围由委托人确定为张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室住房 1 套，混合结构步梯房，所在楼层为八层楼的第二层（即 2/8 层），普通层高，权属登记建筑面积 97.00m²，3 室 2 厅 1 卫户型，东西朝向，建成年份 1996 年，2015 年实施室内现有装饰装修，该房屋目前占用分摊的土地为工业出让用地。该评估对象房屋所涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物（包括室内现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



根据委托人及相关当事人提供的有关评估资料及现场领勘介绍的信息和评估人员现场调查的情况，本次评估对象房屋概况主要如下：

（一）登记权益状况

1、《京山县房屋权属登记信息查询结果证明》（由京山市房产服务中心于 2022 年 3 月 2 日出具）载明的信息

房屋所有权人：张光辉

所有权证号：00032423

房屋坐落：新市镇京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室

登记时间：2015-10-22

房屋状况：幢号 1，房号 201，结构混合，房屋总层数 8，所在层数 2，建筑面积 97.00 平方米，建成年份 1996 年

房屋限制信息：产权有效，有查封

2、《房屋登记簿》之其他部分（查封登记）记载的信息

房屋编号：59496

业务宗号：CCF2021072200070001

查封机关：京山市人民法院

查封文号：（2021）鄂 0821 执保 147 号

查封期限：2021-07-22 至 2024-07-21

（二）现场查勘状况

根据委托人的安排，评估人员于 2022 年 6 月 15 日与委托方承办案件法官及技术鉴定科负责人、被执行方领勘人员一道对此次委托评估房屋进行了实地查勘。查勘详情如下：

评估对象房屋位于京山市新市街道京源大道北侧，权证登记的房屋坐落为“新市镇京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室”（注：评估人员现场



查勘发现该房屋所在楼幢一楼门面标注的现时门牌号显示为“京源大道115号”),混合结构步梯房,所在楼层为2/8层,净层高2.8米,3室2厅1卫户型,户型方正,东西朝向,东侧阳台局部被相邻建筑物遮挡,通风采光条件较差。经被执行方领勘人员现场介绍,该房屋室内现有装饰装修实施时间为2015年,目前装饰装修项目基本保持完整,主要装饰装修项目如下:

评估对象房屋室内主要装饰装修项目汇总表

序号	所在部位	内墙饰	地饰	顶饰	门饰	窗饰	其他
1	客厅及餐厅	仿瓷涂料为主,电视背景墙贴墙纸	复合地板	仿瓷涂料,石膏角线,工艺顶灯	入户防盗门,木包门套	——	——
2	3间卧室	仿瓷涂料	复合地板	仿瓷涂料,石膏角线,吸顶灯	套装木门	铝合金玻璃窗,钢筋防盗窗网,落地布艺窗帘	——
3	厨房	全贴瓷砖	800*800陶 瓷地砖	集成吊顶	套装木门	铝合金玻璃窗,不锈钢防盗窗网	整体橱柜
4	卫生间	全贴瓷砖	300*300陶 瓷地砖	集成吊顶	带玻木门	铝合金玻璃窗,不锈钢防盗窗网	蹲便池等普通洁具
5	阳台	瓷砖墙裙	300*300陶 瓷地砖	仿瓷涂料	——	铝合金玻璃窗,不锈钢防盗窗网	——

根据上述各部位主要装饰装修项目,综合判断评估对象房屋室内装饰装修等级为普通精装修等级

该房屋所在区域目前属京山城区住宅用地二级、商业用地二级地段较核心区域,邻市级商服中心(京源大道绿林路至云杜路),中百仓储翰林华府店、毓秀商业街等商业卖场近在咫尺,商业聚集度及商服繁华程度较高;所在区域四周由城区主干道包围,东邻绿林路,南靠京源大道,西接幸福路,北连轻机大道,道路通达能力较好且有与京山汽车中心客运站、京山火车站全面对接贯通的多条公交线路可供搭乘,对外交通便捷度较高;所在区域系京山中心城区范围,市政道路、供水、排水、供电、供气、通讯等基础设施和与日常生活密切相关的学校、医院、银行、农贸市场等公用



设施较完善，周边不到 500 米半径范围内配套有新市二小、京山中学、京山人民医院、多家银行 ATM 网点、西街菜市场及京华农贸市场等公用设施，居民生活便利程度较高；综上，评估对象房屋所处宏观区位条件较好。但鉴于评估对象房屋建成年代相对较早，所在小区内基本无配套绿化和汽车停车位，且缺乏专业物业管理，加之房屋自身的朝向及通风采光条件相对较差，导致其微观区位条件不够理想。

本次评估对象和范围由委托人指定。本资产评估报告披露的评估对象和范围与委托人实际委托的评估对象和范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件，并考虑价值类型与评估假设的相关性等因素，经评估专业人员与委托人沟通，最终选定本次资产评估价值类型为公开市场前提下的市场价值。

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。

五、评估基准日

本资产评估项目评估基准日为评估现场查勘完成之日 2022 年 6 月 15 日。该基准日系在评估专业人员向委托人提供专业建议后，由委托人确定。本次评估中所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）评估行为依据

本次评估行为系根据湖北省京山市人民法院于 2022 年 4 月 29 日向本资产评估机构出具的京法鉴委（2022）特 8 号《鉴定委托书》实施。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，



2016 年 7 月 2 日由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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》(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表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定)；

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010 年 8 月 16 日由最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过，自 2012 年 1 月 1 日起施行)；

4、《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)(2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

5、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)；

6、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资〔2017〕43 号)。

(三) 评估准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(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—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

5、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

7、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

8、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)

9、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

10、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；



11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）等。

（四）资产权属依据

1、京山市房产服务中心出具的《房屋权属登记信息查询结果证明》及《房屋登记簿》之其他部分（查封登记）；

2、京国用（97）字第 030 号《国有土地使用证》。

（五）主要取价依据及其他参考依据

1、评估人员调查了解的当地类似二手住宅房市场价格行情信息；

2、《资产评估常用数据与参数手册》（北京中和明讯数据咨询有限公司等组编，机械工业出版社）；

3、国家和地方发布的国民经济和社会发展统计公报等统计信息；

4、评估基准日适用的银行存贷款利率、赋税基准及税率；

5、评估人员现场查勘记录、收集的各类与评估相关的佐证资料和评估人员掌握的评估案例、评估教材杂志、评估经验及其他参考资料等。

七、评估方法

本次评估对象房屋系二手普通住宅房，拟进行司法评估拍卖或者变卖。根据本次特定评估目的、评估对象的特点及其目前所处市场条件、评估资料收集情况、评估价值类型选择等情况，结合评估方法适用条件分析，对本次评估对象房屋于评估基准日的市场价值运用“市场法”进行评估。其主要评估思路、方法及过程如下：

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则的规定，房屋建筑物常用估价方法包括市场法、收益法、成本法三种基本评估方法及其衍生的假设开发法。被评估房屋系



位于当地中心城区范围内的二手普通住宅房，所在区域近年来不乏类似住宅房交易案例，故适宜采用市场法评估；被评估房屋目前由房主自行居住，且周边类似房屋的准确租赁信息较难获取，同时受其占用分摊土地信息资料不全的限制，导致其租金收益、收益年限等难以合理确定，故收益法的使用受到限制；评估对象住宅地处当地中心城区建成区，一般不适宜采用成本法评估，因为成本法难以合理反映其投入产出，特别是难以有效反映其房地产的增值情况。假设开发法主要适用于在建工程的评估且相关规划条件必须明确，对已建成的评估对象房屋而言亦难以适用。综上所述，对本次评估对象住宅价值，最终选用市场法评估。

（二）评估方法定义及主要评估步骤

市场法，也称市场比较法，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以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。在房地产评估中，市场法具体是指依据替代原理，将被估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，从而得出被估房地产在评估基准日的价值的方法。市场法是利用实际已经发生、已被市场“检验”过的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，它是一种最直接、最具说服力的估价方法，其测算结果相对易于被人们理解、认可或接受。其基本计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产区位状况修正系数×房地产权益状况修正系数×房地产实体状况修正系数

主要评估步骤：

首先，在同一供求圈内选取用途相同、规模相当、建筑结构相同、档次相当、权利性质相同且交易类型与估价目的吻合、成交日期尽量接近评



估基准日时点的三个或三个以上交易案例作为可比实例。

其次，对所选可比实例的成交价格进行适当处理，以统一房地产范围、统一付款方式、统一价格单位，建立比较基准。

再次，依次进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、权益状况修正和实体状况修正。进行交易情况修正，是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。进行交易日期修正，是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时点的价格。进行区位状况修正，是将可比实例在其区位状况下的价格，调整为在评估对象房地产区位状况下的价格。进行权益状况修正，是将可比实例在其权益状况下的价格，调整为在评估对象房地产权益状况下的价格。进行实体状况修正，是将可比实例在其实体状况下的价格，调整为在评估对象房地产实体状况下的价格。

最后，综合分析评估对象房产与可比实例房产在交易情况、交易日期、房地产状况等方面的差异，确定修正系数，并采用百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式，得到相应的比准价格，从而确定评估对象房屋的评估价值。

具体评估时，先采用市场比较途经求得评估对象房屋于划拨住宅占地下的毛坯房比准价格，再通过房屋室内装饰装修价值调整及房屋占地性质价值影响调整得出评估对象房屋现时状况下的房地合一价值。

八、评估程序实施过程和情况

本司法评估项目于 2022 年 5 月 5 日始至 2022 年 7 月 5 日止，先后履行了接收评估鉴定委托、熟悉委托鉴定材料、明确业务基本事项、正式受理承接项目、编制资产评估计划、进行评估现场调查、补充收集评估资料、市场调查评定估算、形成初步评估结果、初步结果意见征询、评估机构内



部复核、形成最终评估结论、编制出具评估报告等基本评估程序。概况来讲大致分为项目承接、项目组织、项目实施共三个阶段。各阶段的具体工作步骤及其主要内容如下：

（一）项目承接阶段

1、接收评估鉴定委托、熟悉委托鉴定材料。2022年5月5日，由评估机构负责人接收委托人提供的《鉴定委托书》等委托材料并加以熟悉。

2、加强与委托人沟通，明确业务基本事项。由评估机构与委托人进行沟通，明确委托人、产权持有人、评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及相关当事人与资产评估机构及其评估专业人员工作配合和协助等资产评估业务基本事项，对委托材料中尚不明确的评估基准日、价值类型等评估基本事项逐一与委托人沟通落实，以对评估业务的背景、基本情况、委托要求、可能的工作条件等有一个全面、充分的了解。

3、实施业务综合评价，决定是否承接业务。评估机构根据所了解的评估业务基本事项，对自身专业能力、独立性、业务风险分别进行分析和评价，决定是否受理评估业务。

（二）项目组织阶段

1、成立评估工作小组，编制资产评估计划。正式接受委托后，评估机构根据评估项目的特点、规模和复杂程度，成立评估项目专班，明确评估项目负责人，编制评估计划，拟定评估思路和评估方案，对现场调查、收集整理评估资料、评定估算和编制出具评估报告等评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等进行规划组织。

2、拟定初步资料清单，做好评估前期准备。评估机构根据评估工作需要，由项目组拟定初步资料清单，由委托人和相关当事人进行资料准备。



3、跟踪前期准备情况，落实现场调查事宜。在落实评估服务费及支付方式并满足现场查勘的条件后，由评估机构与委托人进一步沟通落实拟实施现场查勘的时间、路径、所需部门及人员的配合等事宜。

（三）项目实施阶段

1、进行评估现场调查，补充收集评估资料。根据委托人的安排，评估人员于 2022 年 6 月 15 日与委托方承办案件法官及技术鉴定科负责人、被执行方领勘人员一道对此次委托评估资产进行了现场调查核实。现场调查时，评估人员对照委托人提供的有关权证资料，对委托评估资产进行现场核实、拍照，听取被执行方领勘人员对委托评估资产状况的介绍。本次房屋建筑物的主要调查内容包括取得方式、坐落位置、建筑结构、建筑面积、建筑及装修年代、楼层朝向、平面布置、外观成色、使用现状、占用土地情况（地类用途、使用权类型等）等因子并作必要的记录，形成现场调查工作底稿。

2、整理分析评估资料，评定估算形成结论。评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，并对所收集的资料按照资产类型、可用性原则进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；对评估方法进行适用性分析；根据评估对象的实际状况和特点，选择具体评估方法及模型，对相关参数进行合理选取，测算各类资产价值；分析并汇总分项资产的评估结果，形成初步评估结论。

3、评估机构内部审核，编制出具评估报告。在评定估算形成初步评估结论后，本评估机构于 2022 年 6 月 24 日以《初步评估结果征求意见函》的形式致函委托人，以征求委托人和相关当事人的意见。截至《初步评估结果征求意见函》要求的回函截止日（即 2022 年 7 月 4 日），本评估机构未收到委托人和相关当事人对初步评估结果是否存在异议的书面反馈意见。



见。在初步评估结果征求意见期间，评估人员就该房屋占地情况向委托人予以进一步核实，经核实该房屋目前占用分摊的土地为工业出让用地且尚未办理分户土地证，为此评估人员结合房屋占地实际情况对初步评估结果进行了必要调整。另外，考虑到委托人对该评估项目的时限要求，经评估机构与委托人沟通并征得委托方承办案件法官同意，项目组对初步评估报告进行完善并履行必要的机构内部审核程序后，于 2022 年 7 月 5 日出具正式的资产评估报告，并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

根据本次评估特定目的、评估对象资产的特征、选用的价值类型等综合考虑，本次评估采用以下假设条件作为评估的前提条件：

1、交易假设。该假设假定评估对象已经处于交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。该假设假定拟在市场上交易的评估对象资产的交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的条件下进行的。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、评估对象资产持续使用的假设。

4、本次涉执财产处置评估的基准日设定为评估对象实地查勘完成之日，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和所处市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5、经向委托人核实，该房屋目前占用分摊的土地性质为工业出让用地且尚未办理分户土地证，本次计入房地合一价值的房屋占用分摊的土地使



用权价值按出让性质工业用途土地设定评估，并以此为评估前提。

6、委托人和相关当事人提供的有关评估资料及其现场领勘介绍的信息真实、全面、完整、合法，不存在任何虚假的假设。

7、假设评估基准日后的评估报告有效期内，国家现行的经济政策方针无重大变化，被评估资产所在地区的社会经济环境及区域经济政策无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

8、受专业范围及清查技术手段等客观条件限制，评估人员仅对评估对象资产进行一般性查看，未对评估对象资产的技术数据、技术状态、结构品质等进行专项技术检测，本报告以评估基准日时点的评估对象房屋建筑工程质量符合国家和地区相关标准并能安全使用为前提进行评估。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设条件推论出相应的评估结论。需提醒资产评估报告使用人的是，评估假设是评估结论成立的前提条件，评估假设变化、评估结论变化，评估假设重大变化、评估结论不成立，当上述假设条件发生较大变化时，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。资产评估报告使用人应关注评估假设对评估结论的影响。

十、评估结论

经评估，在本资产评估报告所揭示的评估目的、评估假设前提下，纳入此次评估的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋（房屋所有权证号：00032423）于评估基准日 2022 年 6 月 15 日的市场价值评估结论计 ¥ 267,098.76 元，大写金额人民币贰拾陆万柒仟零玖拾捌元柒角陆分。资产评估结果用表格反映如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 15 日

金额单位：人民币元



委托评估资产项目	建筑面积 (m ²)	房地合一评估价值 (元)	单位建筑面积均价 (元/m ²)	备注	
张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋 (房屋所有权证号 00032423, 混合结构, 所在楼层 2/8 层, 1996 年建成, 2015 年实施室内现有装饰装修, 该房屋目前占用分摊的土地为工业出让用地)	1	97.00	267,098.76	2,753.60	房地合一价值, 其涉及的房地产范围包含房屋纯建筑物 (包括室内现有装饰装修) 及其占用分摊的土地使用权, 但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益

由于委托人和相关当事人未能提供评估对象账面值, 故无法反映其评估增减值情况。具体评估结论见本资产评估报告附件之《资产评估明细表》。

评估结论成立的条件:

1、本评估结论系根据资产评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的, 只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立。

2、本评估结论仅对资产评估报告描述的经济行为有效, 并仅在资产评估报告载明的评估基准日时点成立。

3、本评估结论是对评估对象在本评估报告所揭示的评估目的及评估假设前提下于评估基准日时点市场价值的客观公允反映, 未考虑: ①评估对象被查封及可能存在的原有担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响; ②评估值增减可能产生的纳税义务; ③资产交易环节所应承担的评估费、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; ④发生产权变动时特殊的交易方式可能追加付出或减少付出的价格对评估结论的影响; ⑤评估基准日后的评估报告有效期内, 国家和所在地区经济政策、行业政策、评估对象自身状况及其面临的市场条件可能发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的, 受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。



十一、特别事项说明

1、受京山市人民法院的委托，本次评估以委托人委托评估的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋于评估基准日时点状况下的房地合一价值为限。该房地合一价值所涉及的房地产范围包含评估对象房屋纯建筑物（包括室内现有装饰装修）及其占用分摊的土地使用权，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、评估对象房屋权属登记信息载明的房屋坐落为“新市镇京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室”，而估人员现场查勘发现该房屋所在楼幢一楼门面标注的现时门牌号显示为“京源大道 115 号”。本次评估以其房屋权属登记信息载明的房屋坐落——“京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室”对评估对象房屋的坐落位置进行统一描述，并以此为评估前提。

3、本次评估对象资产权属以委托人提供的《房屋权属登记信息查询结果证明》及《房屋登记簿》之其他部分（查封登记）载明的权属状况进行描述。在资产评估业务执行过程中，资产评估专业人员对评估对象资产法律权属进行了必要关注，但对评估对象资产法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象资产的法律权属不提供任何形式的保证。

4、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。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资产评估报告不一致的评估结论。如评估对象存在可能影响其价值的其他瑕疵事项，在委托人和相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。



5、本次评估对象房屋的评定估算建筑面积按其房屋权属登记信息载明的建筑面积取定；其建筑结构、建成年份通过委托人提供的相关权属证明资料结合评估人员实地查勘确定；其室内现有装饰装修的实施时间由被执行方领勘人员（张光辉之侄婿邓自卫）现场介绍取得，以被执行方领勘人员现场介绍的信息真实、准确为评估假设前提。另外，在本项目初步评估结果征求意见期间，评估人员就该房屋占地情况向委托人予以进一步核实，经委托人反馈，该房屋目前占用分摊的土地性质为工业出让用地且尚未办理分户土地证[委托人补充提供的京国用（97）字第 030 号《国有土地使用证》载明的土地使用者显示为“京山县金属制品有限责任公司”]，故本次计入房地合一价值的房屋占用分摊的土地使用权价值按其现时出让性质工业用途土地设定评估，未考虑该房屋买受人日后将其工业出让占地转换为住宅出让占地所应补缴的土地出让金，并以此为评估前提。

6、受专业范围及清查技术手段的限制，评估人员仅对评估对象房屋进行一般性查看，未对评估对象房屋在评估基准日时的结构品质、安全性能等实施任何技术检测，亦未能对建筑物基础等隐蔽工程实施深入细致查勘，评估现场勘查记录及本资产评估报告中有关该等资产基本状况的描述主要依据委托人和相关当事人能提供的资料、领勘介绍的信息和评估专业人员的现有认知能力局限于对其可见部位的观察和感知，本次评估暂以评估基准日时点的评估对象房屋建筑工程质量符合国家和地区相关标准并能安全使用为前提。提醒本资产评估报告的使用人应当不依赖于本资产评估报告而对评估对象资产状态作出独立的判断，同时充分关注上述客观受限条件可能对评估结论的影响。

7、根据委托人和相关当事人提供的资料和信息，截至评估基准日，除被评估资产已存在的查封被执行情形外，评估人员未发现有影响评估对象



资产的其他或有未决事项、法律纠纷等不确定性因素；在评估基准日至评估报告日之间，除委托人补充提供的房屋占地情况外，评估人员未发现有影响评估对象价值结论的其他重大期后事项。但本评估报告的使用人应当不依赖于本评估报告而对评估对象资产是否存在其他或有未决事项、法律纠纷等不确定因素及是否存在其他重大期后事项作出独立的判断，如发生基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

8、本资产评估项目不存在重要的利用专家工作情况，也不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

以上事项可能对评估结论及其对应的经济行为产生影响，请资产评估报告使用人予以特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、委托人许可的相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

2、资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用目的及用途使用本资产评估报告，其他经济行为引用无效。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应当在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用本资产评估报告。本评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 6 月 15 日起至 2023 年 6 月 14 日止）有效。超过一年，或当评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但因市场条件或资产状况发生重大变化导致评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值时，委托人应及时聘请专业评估机构重新进行评估。

4、未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于任何公开媒体，法律、行政法规另有规定除外。



5、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。

6、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论作为一种专业意见，资产评估师只能对评估结论本身合乎资产评估执业规范要求负责，并不对委托人和相关当事人就本次评估目的对应经济行为的最终定价决策负责。资产最终拍卖（或变卖）处置价值的实现，主要由市场供求状况、交易双方谈判等因素决定，该评估结论仅作为委托人确定该司法执行财产处置底价的参考，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证或承诺。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告的报告日为2022年7月5日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估人员：

资产评估师、高级会计师



《资产评估师资格》证号：4200063636

资产评估师、房地产经济师



《资产评估师资格》证号：42070047

京山腾达资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年七月五日



京山市人民法院受理的“申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷”一案涉及的张光辉名下位于京山京源大道 165 号 1 幢 2 单元 2 层 201 室的房屋价值评估项目

资产评估报告

京腾资评报字（2022）第 21 号

附件

附件目录：

- 1、京法鉴委（2022）特 8 号《鉴定委托书》；
- 2、资产评估明细表；
- 3、《房屋权属登记信息查询结果证明》复印件；
- 4、《房屋登记簿》之其他部分（查封登记）复印件；
- 5、京国用（97）字第 030 号《国有土地使用证》复印件；
- 6、评估现场查勘主要照片；
- 7、签字资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 9、资产评估机构资格证书或备案公告复印件；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

湖北省京山市人民法院 鉴定委托书

京法鉴委（2022）特8号

京山腾达资产评估事务所：

本院受理的申请执行人胡世忠与被执行人张光辉债务转移合同纠纷一案，要求对张光辉名下位于京山京源大道165号1幢2单元2层201室的房屋进行价值评估。现将有关材料送来，请你单位指派具有相应资质的专业人员依法进行鉴定，并于签收之日起六十日内向我院提出书面鉴定意见。

2022年4月29日

联系人：赵森鹏

电话：18986978630

湖北省京山市轻机大道304号

