

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

武汉市武昌区人民法院司法执行所涉江汉区香
港路 292 号穗丰花园 6 栋 2 单元 8-9 层 907 室

房地产市场价值评估项目

资产评估报告

天地源资评报字[2022]第 120 号



湖北天地源房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十四日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
正 文	3
一、委托方、当事人和其他评估报告使用者	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估程序实施过程和情况	8
八、评估方法及测算说明	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
备查文件目录	16

资产评估师声明

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、相关案件当事人和法律、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。

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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象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。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、相关当事人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

摘 要

湖北天地源房地产资产评估有限公司接受武汉市武昌区人民法院的委托，对武汉市武昌区人民法院执行黄冈国瑞资本投资运营有限公司与张玲玲、刘旭军借款合同纠纷一案所涉及江汉区香港路 292 号穗丰花园 6 栋 2 单元 8-9 层 907 室房地产在 2022 年 9 月 1 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为武汉市武昌区人民法院案件执行提供财产处置参考价。

评估对象：武汉市武昌区人民法院执行黄冈国瑞资本投资运营有限公司与刘旭军借款合同纠纷一案所涉及房地产在评估基准日的市场价值。

评估范围：江汉区香港路 292 号穗丰花园 6 栋 2 单元 8-9 层 907 室建筑面积为 134.65 m² 的 1 处房地产。

评估基准日：2022 年 9 月 1 日。

本次评估的价值类型：市场价值。

本次评估方法：市场法。

评估结论：我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和询证，并依据评估基准日有效的价格资料，对评估对象在 2022 年 9 月 1 日的市场价值进行了评估。经过测算，得出纳入评估范围的资产市场价值为人民币 **247.76 万元**，大写人民币**贰佰肆拾柒万柒仟陆佰元整**。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

武汉市武昌区人民法院司法执行所涉江汉区香港路292号穗
丰花园6栋2单元8-9层907室房地产市场价值评估项目
资产评估报告

天地源资评报字[2022]第120号

正文

武汉市武昌区人民法院：

湖北天地源房地产资产评估有限公司接受武汉市武昌区人民法院的委托，对武汉市武昌区人民法院执行黄冈国瑞资本投资运营有限公司与刘旭军借款合同纠纷一案所涉及江汉区香港路292号穗丰花园6栋2单元8-9层907室房地产在2022年9月1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、当事人和其他评估报告使用者

(一) 委托人及当事人

1、委托方：武汉市武昌区人民法院。

2、当事人：

(1) 黄冈国瑞资本投资运营有限公司

统一社会信用代码：91421100MA497D4CXC

负责人：詹辉

类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：10000万人民币

营业期限至：2018-12-26至无固定期限

登记状态：存续

注册地址：黄冈市黄州区八一路46号

经营范围：受托进行国有资产投融资与运营；产业扶持、资本运营、

对外投资；非金融类资产（债权、股权）托管、收购、处置；投资咨询（不含证券期货咨询）、财务顾问、企业重组兼并顾问及代理（不涉及金融业务）；化工产品（不含有毒有害易燃易爆的危险化学物品）、建材材料、五金产品、机械设备、电子产品的批发兼零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（2）刘旭军；

身份证号：420102197504300815

（二）委托人与当事人之间的关系

委托人武汉市武昌区人民法院为黄冈国瑞资本投资运营有限公司与刘旭军借款合同纠纷一案的执行法院。

（三）委托人和其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、当事人、司法行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

反映武汉市武昌区人民法院执行黄冈国瑞资本投资运营有限公司与刘旭军借款合同纠纷一案所涉及房地产在评估基准日的市场价值，为武汉市武昌区人民法院案件执行提供财产处置参考价。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

武汉市武昌区人民法院执行黄冈国瑞资本投资运营有限公司与刘旭军借款合同纠纷一案所涉及房地产在评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

武汉市江汉区香港路 292 号穗丰花园 6 栋 2 单元 8-9 层 907 室建筑

面积为 134.65 m²的 1 处房地产。详情如下：

序号	房屋所有权证号和土地证号	不动产坐落	结构	用途	总层/所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	武房权证市字第 2008004727 号;江国用(商 2008)第 149502 号	武汉市江汉区香港路 292 号穗丰花园 6 栋 2 单元 8-9 层 907 室	钢混	住宅	8-9/15	134.65

1、房地产区位状况

坐落：武汉市江汉区香港路 292 号

四至：东邻西马新村小区；南邻香港路；西邻三眼桥北路；北邻安友花园。

交通：评估对象邻近天门墩路香港路站，有 35、610、534、560、726 等公交线路途经，距三眼桥地铁站约 200m。

公共服务设施：评估对象所处区域分布有香江新村体苗幼儿园、武汉六中、武汉三十中、武汉市艺术学校、综合商场华氏百货、儿童医院、六医院、新华医、工商银行、建设银行、汉口，小区配有保安系统。

2、房地产实体状况

建筑物名称：穗丰花园 6 栋 2 单元 8-9 层 907 室

结构：钢混结构

所在层数：8-9 层

现状：自住

设计用途：住宅

建筑面积：134.65 m²

设施设备：已安装有供水、供电、通讯等设施

装修：客厅顶部吊顶、墙面贴纸，地面铺设木地板，外墙面为灰白色涂料；入户防盗门；卧室墙面贴纸、顶部刷白、地面铺设木地板，定制衣柜；卫生间、厨房地面铺地砖、墙面贴瓷砖。

3、房地产权利状况

根据委托方提供的《土地登记卡》、《产权登记信息查询单》和《武汉市不动产抵押信息单》，该房地产核准登记时间为2008年3月11日，权利人为刘旭军；房屋所有权证号为武房权证市字第2008004727号，土地证号为江国用(商2008)第149502号，用途为城镇单一住宅用地，使用权类型为划拨。

该房产于2017年9月28日设置抵押权，履行债务期限为2017年9月04日至2037年9月04日，抵押权人为平安银行股份有限公司武汉分行，目前该房地产处于查封状态。

委托评估对象和评估范围与司法行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2022年9月1日。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

以2022年9月1日作为评估基准日，是委托方根据实现司法行为的需要确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括司法行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其

他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

- 1、《武汉市武昌区人民法院委托书》（[2022]鄂0106执恢1056号）。

（二）法律法规依据

- 1、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》（法释〔2011〕21号）；

- 2、《中华人民共和国民事诉讼法》（2007年10月28日全国人民代表大会常务委员会主席令10届第75号）；

- 3、《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）；

- 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）。

- 5、其他法律法规依据

（三）评估准则依据

- 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-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

13、《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）；

14、中评协关于印发《资产评估准则术语2020》的通知（中评协[2020]31号）；

16、其他评估准则依据。

（四）资产权属依据

武汉市武昌区人民法院提供的《土地登记卡》、《产权登记信息查询单》和《武汉市不动产抵押信息单》。

（五）取价依据

- 1、委托人提供的有关资料；
- 2、评估人员对评估对象所处位置周边市场现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 3、其他参考资料。

七、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2022年9月1日，委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合委托方及当事人进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2022年9月1日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2022年9月1日。主要工作如下：

- 1、听取委托方和有关人员介绍委估资产的现状；

- 2、对提供的资产清单进行审核、鉴别和现场勘查核实；
- 3、对评估对象所处位置周边市场现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；
- 5、委托方提供的权属资料进行查验。

（三）评估汇总阶段

对委估资产审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

八、评估方法及测算说明

1、评估中主要采用的评估方法

成本法：是指在评估资产时按现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值来确定被评估资产评估值的一种评估方法。

市场法：是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法：是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

2、评估方法的选择

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合

委估资产的特点和收集资料情况，主要采用市场法进行评估。方法选择的主要依据如下：

2.1 由于评估对象类似房地产近期存在交易实例，相关交易案例体现了资产的市场价格，故可以采用市场法进行评估。

2.2 由于评估范围内的房地产用途为住宅用房，成本法反映的是房地产开发过程中各种费用，无法客观地反映住宅用房在正常的开发过程中产生的效益，故不适用成本法。

2.3 由于评估对象位于江汉区，该区域房地产租售比例低，租金水平无法反映房地产正常价值，故不适用收益法。

3、评估方法的原理

市场法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$\text{评估对象价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{评估对象交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{评估对象评估基准日价格指数} / \text{可比实例评估基准日价格指数}) \times (\text{评估对象区域因素条件指数} / \text{可比实例区域因素条件指数}) \times (\text{评估对象个别因素条件指数} / \text{可比实例个别因素条件指数})$$

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产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

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设，设定被评估资产正处于正常使用状态，这些处于使用状态的资产还将按当前用途原地继续使用下去。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

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、本次评估假设委托方提供的基础资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托方提供的盖章签字资料为准；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和询证，并依据评估基准日有效的价格资料，对评估对象在2022年9月1日的市场价值进行了评估。经过测算，得出纳入评估范围的资产市场价值为人民币**247.76**万元，大写人民币**贰佰肆拾柒万柒仟陆佰元整**。

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

根据委托人提供的资料及其介绍，至评估基准日，评估对象存在抵押、查封情况。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本报告未利用其他专家及相关报告。

(四) 重大期后事项

本报告无重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对项评估目的所对应的司法行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及当事人提供的有关司法行为文件，有关资产产权文件、证件及有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由委托方提供的数据、报表及有关资料，委托方对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、关于评估对象房屋室内装修价值在评估房屋市场价值时已考虑。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，委托方对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化且对资产评估结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑抵押、担保事宜, 欠缴物业费以及法院查封等事项对评估结论的影响, 同时, 本报告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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 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。

(三) 除委托方、当事人、司法行为相关的当事方和法律、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。

(四) 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, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2022年9月1日起计算，至2023年8月31日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为二〇二二年九月十四日。该资产评估报告日是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

(此页无正文)

湖北天地源房地产资产评估有限公司



评估机构法定代表人：

资产评估师：

张德

资产评估师：

尹涛

二〇二二年九月十四日