

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

武汉市江岸区人民法院拟处置资产所涉及的中环大厦
3-4 层部分房屋室内装修及不可移动设备价值评估项目

资产评估报告

永信行评报字[2023]第 00033 号



湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二三年四月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|--|
| 报告编码: | 4242180013202300058 |
| 合同编号: | (2022)鄂0102执恢97号 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 永信行评报字[2023]第00033号 |
| 报告名称: | 武汉市江岸区人民法院拟处置资产所涉及的中环大厦3-4层部分房屋室内装修及不可移动设备价值评估项目 |
| 评估结论: | 1,607,693.00元 |
| 评估机构名称: | 湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司 |
| 签名人员: | 胡冰瑶 (资产评估师) 会员编号: 42210150 王惊殊 (资产评估师) 会员编号: 42220007 |
|  | |
| (可扫描二维码查询备案业务信息) | |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年03月30日

目录

| | |
|------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 摘要 | 2 |
| 正文 | 5 |
| 一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人 | 5 |
| 二、评估目的 | 5 |
| 三、评估对象和范围 | 5 |
| 四、价值类型 | 9 |
| 五、评估基准日 | 9 |
| 六、评估依据 | 9 |
| 七、评估方法 | 7 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 8 |
| 九、评估假设 | 9 |
| 十、评估结论 | 10 |
| 十一、特别事项说明 | 10 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 10 |
| 十三、资产评估报告日 | 17 |
| 附件 | 18 |

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、行政法规规定及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师不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

(七) 本资产评估机构及资产评估师与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) 本次评估，评估人员已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明是委托人提供，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围，本报告不应当被认为是评估专业人员对法律权属提供的保证。本次评估机构不对其产权作任何承诺及发表任何意见，只对合法产权条件下的价格发表专业意见。

(九) 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。

(十) 本次评估，评估人员按照必要的程序对评估资产进行了调查，相关评估结果是评估人员基于现场工作后经过专业判断作出的，是本评估机构出具的，但受本机构评估人员职业水平和能力的影响。若资产的实际与评估人员的专业判断有变化，并对评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估。

武汉市江岸区人民法院拟处置资产所涉及的中环大厦3-4层部分房屋
室内装修及不可移动设备价值评估项目

资产评估报告

永信行评报字[2023]第00033号

摘要

【重要提示】以下内容摘自资产评估报告,欲了解评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司接受湖北省武汉市江岸区人民法院的委托,对其拟处置资产所涉及的中环大厦3层3M1-3室、8-11室、4层301室-303室、305室-306室房屋室内装修及不可移动设备在2023年2月14日这一评估基准日的市场价值作出评定估算。

本次资产评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

本次资产评估的基准日为2023年2月14日。

本次评估采用的价值类型为市场价值。

本次评估的对象和范围为中环大厦3层3M1-3室、8-11室、4层301室-303室、305室-306室房屋室内装修及不可移动设备。根据委托人提供的《武汉市不动产登记信息查询单》,房屋建筑面积合计2170.77平方米,未记载土地使用权面积。不可移动设备3套。

依据本次评估特定目的和资产持续使用的基本假设及评估对象的特征,本次采用重置成本法进行评估。

在评估过程中,依据国家有关资产评估的法律法规、现行经济政策及准则要求,以委托人提供的资料进行了必要的验证审核,并以此为基础,严格遵循资产评估独立性、客观性、公正性、科学性、专业性的工作原则及替代性、公开市场等原则,以持续使用为前提,公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日的市场价值进行了评定估算。

实施了上述资产评估程序和方法后,委托评估资产的评估值为1,607,693元,大写:人民币壹佰陆拾万零柒仟陆佰玖拾叁元整。

本报告评估结论的使用有效期从评估基准日之日起一年内有效,即有效期至2024年2月13日。

本报告仅供委托人和本评估报告载明的其他评估报告使用人为本报告所列明的评

估目的使用。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据委托人提供的相关发票显示，本次评估范围内所有资产的采购方均为 [REDACTED]。但根据委托人提供的《房屋租赁合同》《房屋租赁合同之补充协议》显示，“甲方（出租方：[REDACTED]）按照乙方（承租方：[REDACTED]）设计要求约 1500 元（核准为准）装修，达到合格验收，先由乙方垫资，应付租金优先抵充装修款。”故评估对象权属暂不能确认，但评估人员已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围，本报告不应当被认为是评估专业人员对法律权属提供的保证。最终评估对象的法律权属以委托人确认为准。

(三) 评估程序受到限制的情况

本次评估，评估范围内的部分项目为隐蔽工程，受现场勘察条件的限制和评估人员专业的局限，评估人员未能对相关的隐蔽工程进行破坏性勘察。对于该隐蔽工程的状况是根据委托人提供的图纸、合同等资料并结合现场调查的情况进行判断或推断估算确定。本次评估以该判断或推断与实际趋于一致为前提进行评估。若最终实际的状况与本次评估采用的不一致，将可能影响评估结论，报告结论应作相应的调整。

(四) 评估资料不完整的情况

根据委托人提供的资料，阳光房仅提供了设计图纸，未提供竣工图纸，且部分设计图纸与现场实际情况不符，评估人员对现场实际情况进行了测量，对于与设计图纸不符的，以实际情况为准。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

根据委托人提供的《房屋租赁合同》《房屋租赁合同之补充协议》，房屋已出租给 [REDACTED]，租赁期限为 2018 年 6 月 1 日起至 2028 年 5 月 30 日。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据委托人提供的资料显示，无相关事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(九) 需要说明的其他问题

1. 本报告结果是评估对象于评估基准日的公开市场价值的正常与公允的反映，而非市场的成交价格，市场的成交价格受交易双方的喜好、谈判技巧、交易方式、投资风险判断及市场预期等多种因素影响。评估中没有考虑评估基准日之后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值的影响。

2. 本次评估评估结果不包含增值税。

3. 委托人未能对本次评估范围内资产权属状况进行确认，且《房屋租赁合同》及《房屋租赁合同之补充协议》均未对合同到期后资产权属进行约定，本次评估按资产的正常经济耐用年限进行估算，若最终实际的状况与本次评估采用的不一致，将可能影响评估结论，报告结论应作相应的调整。

4. 在本报告结果应用有效期内，若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本报告结果是对评估对象于评估基准日、评估目的下资产市场价值的正常的反映，没有考虑评估基准日之后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值的影响。

武汉市江岸区人民法院拟处置资产所涉及的中环大厦
3-4 层部分房屋室内装修及不可移动设备价值评估项目

资产评估报告

永信行评报字[2023]第 00033 号

正文

武汉市江岸区人民法院：

我公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对贵院拟处置房屋所涉及的中环大厦 3-4 层部分房屋室内装修及不可移动设备在 2023 年 2 月 14 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、产权持有单位及其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为武汉市江岸区人民法院，无其他评估报告使用人。

委托人概况

名称：武汉市江岸区人民法院

地址：江岸区金桥大道正义路 18 号。

产权持有单位由法院确定。

二、评估目的

根据《武汉市江岸区人民法院委托书》（（2022）鄂 0102 执恢 97 号）等资料，武汉市江岸区人民法院因执行与

借款合同纠纷一案，需要对武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M1-3 室、8-11 室、4 层 301 室-303 室、305 室-306 室房屋室内装修及不可移动设备进行价值评估。故本次资产评估目的是为武汉市江岸区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和范围

根据委托人提供的资料，本次评估的对象和范围为中环大厦 3 层 3M1-3 室、8-11 室、4 层 301 室-303 室及 305 室-306 室房屋室内装修及不可移动设备。根据委托人提供的《武汉市不动产登记信息查询单》，房屋建筑面积合计 2170.77 平方米，未记载土地使用权面积。不可移动设备 3 套。

1. 办公室装修购置于 2018 年 7 月, 2019 年 1 月竣工使用, 根据评估人员现场查看, 评估对象装饰装修现状如下表所示:

| 楼层 | 房间 | 装修状况 |
|----------|--|--|
| 3 层 | 总经理办公室、副总办公室、董事长办公室、财务总监办公室、主管办公室、小会议室 | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有塑钢玻璃隔断、木质门、铝合金窗。 |
| | 大会议室 | 地面地砖 (800*800、800*200)、黑色瓷砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆、蓝色亚克力字、蓝色亚克力 logo; 天棚吊顶; 安装有不锈钢边框玻璃隔断、木质门。 |
| | 会客室 | 地面地毯、木质踢脚线; 内墙安装墙面装饰板 (含公司 logo); 天棚吊顶; 安装有不锈钢边框玻璃隔断、木质门。 |
| | 行政办公室、财务办公室、秘书办公室、综合办公室 | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有塑钢玻璃隔断、木质门。 |
| | 杂物间 | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。 |
| | 大包厢 | 包厢内餐厅, 地面地毯、木质踢脚线; 内墙墙纸; 天棚吊顶 (部分为造型吊顶); 墙面做造型 (金色皮革包木背景、木梁柱); 安装有木质门、铝合金窗。包厢内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 安装有瓷质洗脸盆、无框镜面玻璃、洗漱柜、瓷质座便器、壁挂式小便器、塑钢门。 |
| | 小包厢 (棋牌室) | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙墙纸, 天棚吊顶 (部分为造型吊顶); 安装有木质门、铝合金窗。 |
| | 档案室 | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门、铝合金窗。 |
| | 茶水间 (实为办公室) | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有铝合金推拉门、铝合金窗。 |
| | 茶水间 | 地面地砖 (300*300); 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有低柜、塑钢玻璃隔断、木门框。 |
| | 储物间 | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有防盜门。 |
| | 前台 | 地面地砖 (800*800)、黑色瓷砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有亚克力板背景墙。 |
| | 公共卫生间 | 地面地砖 (300*300)、黑色瓷砖踢脚线; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质洗脸盆、无框镜面玻璃、洗漱柜、瓷质座便器、壁挂式小便器、木质门、塑钢门。 |
| | 男卫、女卫 | 地面地砖 (300*300)、黑色瓷砖踢脚线; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质洗脸盆、无框镜面玻璃、砖砌拖布池、瓷质座便器、壁挂式小便器、木质门、铝合金窗。 |
| | 厨房 | 地面地砖 (300*300)、砖地沟 (600*300 沟盖板); 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶 (部分为造型吊顶); 安装有木质门。 |
| | 餐厅 | 地面地砖 (600*600)、黑色瓷砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门、木质门框。 |
| | 活动室 (分隔为两间) | 地面铺复合地板、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门、铝合金窗。 |
| 过道、公共办公区 | 地面地砖 (800*800)、黑色瓷砖踢脚线 (部分为石材踢脚线); 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木门框、全玻璃门、钢化玻璃电子感应门、铝合金窗、不锈钢玫瑰金角线 (过道转角处)。 | |
| 休息区 | 地面地砖 (800*800); 内墙彩色乳胶漆 (部分为彩绘壁画); 天棚吊顶 (部分为彩绘壁画); 安装有装饰画 (铝合金边框, 水帘背景墙)、 | |

| | | |
|-------|-----------------|--|
| | | 铝合金窗。 |
| | 阳台 | 地面铺火烧石 (600*300); 外墙真石漆; 砖砌花坛 (石材饰面); 安装有金属栏杆。 |
| 4 层宿舍 | 301 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有异型塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、淋浴器、塑钢玻璃门、塑钢窗。 |
| | 302 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有 L 型塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、玻璃滑门。 |
| | 303 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有 L 型塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、玻璃滑门、塑钢窗。 |
| | 304 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有异型塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、不锈钢磨砂玻璃隔断。 |
| | 305 | 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门、塑钢窗。 |
| | 306 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、不锈钢磨砂玻璃隔断。 |
| | 307 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、塑钢玻璃门。 |
| | 308 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有 L 型塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、塑钢玻璃门。 |
| | 312 (套房) | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有木质门。房间内卧室, 地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线; 内墙白色乳胶漆; 天棚吊顶; 安装有低柜、异型塑钢窗。房间内卫生间, 地面地砖 (300*300)、门槛石; 内墙墙砖 (600*300); 天棚吊顶; 安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、塑钢玻璃门、塑钢窗。 |
| | 313、314、315、316 | 入口处, 地面地砖 (600*600)、门槛石、黑色面砖踢脚线; 内墙白色 |

| | | |
|------------------------------|-----|---|
| | | 乳胶漆；天棚吊顶；安装有木质门。房间内卧室，地面铺复合木地板、金属压条、木质踢脚线；内墙白色乳胶漆；天棚吊顶；安装有低柜、异型塑钢窗。房间内卫生间，地面地砖（300*300）、门槛石；内墙墙砖（600*300）；天棚吊顶；安装有瓷质座便器、洗漱台、镜面玻璃、淋浴器、塑钢玻璃门。 |
| | 过道 | 地面地砖（600*600）、黑色面砖踢脚线；内墙白色乳胶漆；天棚吊顶；安装有木质门、玻璃门、塑钢窗。 |
| 4 层分 隔为 办公 区域 部分 | 会议室 | 地面地砖（800*800）、木质踢脚线；内墙白色乳胶漆；天棚吊顶；安装有全玻璃自由门、塑钢窗、不锈钢防盗格栅网、金属栏杆。 |
| | 办公室 | 地面地砖（800*800）、木质踢脚线；内墙白色乳胶漆；天棚吊顶；安装有木质门、塑钢窗、不锈钢防盗格栅网、金属栏杆。 |
| | 监控室 | 地面地砖（800*800）、木质踢脚线；内墙白色乳胶漆；天棚吊顶；安装有嵌入式木柜、木质门、塑钢窗、不锈钢防盗格栅网。 |
| | 卫生间 | 走道处，地面地砖（800*800）、木质踢脚线；内墙白色乳胶漆；天棚吊顶。厕所内，地面地砖（300*300）；内墙墙砖（600*200）；天棚吊顶；安装有瓷质洗脸盆、镜面玻璃、洗漱台、瓷质座便器、拖布池、塑钢玻璃门、塑钢窗、不锈钢防盗格栅网。 |
| | 走道 | 地面地砖（800*800）、木质踢脚线；内墙白色乳胶漆；天棚吊顶；安装有嵌入式木柜、盥洗台、洗涤盆、木质门、全玻璃自由门、塑钢窗、不锈钢防盗格栅网。 |

2.消防改造工程购置于 2018 年 8 月，为位于 3 层与 4 层区域安装的喷淋、烟感、报警、疏散指示、应急照明、消火栓、管线等。

3.阳光房建造于 2019 年 6 月，2019 年 7 月竣工，为钢结构玻璃顶棚（搭盖式）；地面铺防静电活动地板、木质踢脚线；内墙部分为真石漆、部分为白色乳胶漆；天棚部分为遮阳顶棚、部分为吊顶；安装有铝合金窗、玻璃雨棚（室外）。

4.防水改造工程购置于 2020 年 5 月，工程内容主要为对位于 3 层 3、8、9 室屋面铺贴防水卷材。

5.水帘背景墙购置于 2021 年 7 月，放置于休息区水帘景观之后，为铝合金边框。

6.中央空调购置于 2018 年 9 月，生产厂家为美的集团股份有限公司，主机型号为 L SQWRF130MAN1/H，另有风机盘管 FP-51;FP-68;FP-102;FP-136;FP-170;FP-34;FP-204;FP-238 等共 33 台，安装在 3 层的各区域。

7.排烟及净化系统（不含风柜和净化器）购置于 2018 年 10 月，施工单位为武汉世纪康铭酒店用品商行主要为员工厨房的排烟管，安装在 3 层员工厨房至阳台段，为不锈钢材质，烟罩约 3.8 米，排烟管约 15 米。

8.璞石景观购置于 2018 年 10 月，施工单位为湖北璞石景观工程有限公司。为假山石景观和水帘景观。水景高 2.4 米，宽 2.5 米，厚 1.3 米，墙绘两侧、顶端，主要材料为钢化玻璃，水泥等；假山高 2.4 米，宽 2.5 米，厚 3.6 米，墙绘两侧、顶端。主要材料为水泥、砂、钢筋等。

评估范围内的装修及不可移动设备维护、管理较好，均能正常使用使用，可满足正常办公需要。

纳入本次评估范围的资产与委托评估的范围一致。

四、价值类型

根据委托人的委托及本次评估的特定目的，本次评估选用的价值类型为市场价值。

市场价值指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受到任何强迫的情况下，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

本项目资产评估基准日是 2023 年 2 月 14 日，系现场调查的时间。

本项目所选定的评估基准日是根据本次评估的目的与委托人沟通并结合现场调查的时间确定，选定该基准日的主要原因是与评估目的实现较为接近，有利于评估目的的实现。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日评估对象的状况、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

1.经济行为依据

《武汉市江岸区人民法院委托书》（（2022）鄂 0102 执恢 97 号）等。

2.主要法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- (3) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拟拍卖等工作管理规定》（法办〔2007〕5 号）；
- (4) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- (5) 《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）；
- (6) 其他与本次资产评估相关的法律、法规等。

3.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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (9) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (10) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (11) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (12) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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）等。

4. 产权依据

- (1) 《武汉市江岸区人民法院委托书》（〔2022〕鄂 0102 执恢 97 号）；
- (2) 《房屋租赁合同》、《房屋租赁合同之补充协议》等；
- (3) 部分合同、发票；
- (4) 部分图纸等。

5. 取价依据

- (1) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）；
- (2) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）；
- (3) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (5) 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表（2018）》；
- (6) 《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表（2018）》；
- (7) 《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》（厅头〔2021〕2263 号）；
- (8) 主要材料采用 2022 年 8 月《武汉市建设工程造价信息》，信息价缺项的部分材料价格按市场价取定；
- (9) 《市城建局关于调整武汉市建设工程安全文明施工费取费标准等计价规定的通知》（武城建〔2019〕77 号）；
- (10) 《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知鄂建办〔2019〕93 号；
- (11) 《武汉市工程建设标准定额管理站文件》（武建标定〔2019〕7 号等）；
- (12) 委托人提供的其他相关资料；

(13) 评估人员现场查看及市场调查、询价、参数等有关资料。

七、评估方法

1. 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——评估方法》等相关准则的规定，评估时采用的评估技术思路主要有市场法、成本法和收益法，选取具体的评估方法应根据评估目的结合资产的价值类型、评估对象的性质，具体评估中可收集数据、资料的制约等因素综合考虑，适当的进行选择。

(1) 评估方法选择

委托评估的资产为装饰装修及不可移动设备，附属于房屋上，不能进行单独的转让，市场上也无类似的交易案例，同时不能单独产生收益，也无法预测及剥离其未来收益，故不适宜采用市场法和收益法，本次评估范围内的资产有相关图纸及造价资料，可采用重编预算法对建造成本进行确定，适宜采用重置成本法进行评估。

(2) 评估方法说明

重置成本法是指在评估资产时按被评估资产的现实重置成本减去资产的损耗或贬值等因素来确定被评估资产价格的一种评估方法。

其公式为：评估值=重置价格×成新率

1) 装饰装修价值评估

① 重置价格的确定

重置价格=建安造价+前期及其他费用+管理费+投资利息+投资利润

A. 建安造价

根据委托人提供的资料及所涉及工程建设的实际情况，本次采用重编预算法确定所涉及工程的建安造价。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用为项目建设过程中发生的专业费用及其他费用等。根据项目建设的内容，结合相关文件规定、市场行情及项目的实际情况确定，无其他前期费用，仅对于大型装修项目，需要考虑相关的设计费。

C. 管理费用

管理费用为建设单位组织和管理项目建设提供各种服务而发生的费用。主要包括管理员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。本次根据建设项目的规模、建设周期的长短等确定管理费用。

D. 投资利息

无论是借贷资金或是自有资金都应计算利息，计息基数包括建安造价和前期及其他费用和管理费用。本次评估范围内的资产均在不同时间单独购买和建造，故本次按照单个工程实际情况考虑建设期限。

$$\text{投资利息} = (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{建设期限} \div 2)} - 1]$$

E. 投资利润

投资利润是建设单位投资建设项目应取得资金报酬及承担风险的补偿。根据项目的实际情况计算。

$$\text{投资利润} = (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{管理费用}) \times \text{投资利润率}$$

②成新率确定

成新率的确定：一般采用年限法和现场勘查法综合确定。

根据资产的经济耐用年限和已使用年限计算年限法成新率，年限法成新率计算公式为：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已经使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

经济耐用年限参考有关部门发布耐用年限及《资产评估常用数据与参考手册》中相关资产的经济耐用年限确定。

现场勘查法成新率由现场实地考察考评打分评定。参考相关资料中资产不同成新率的评分标准及评价标准，对资产的各组成部分的完好程度进行查勘评分，对各部分的评分进行加权平均，最终计取现场勘查法成新率。

现场查勘法确定的成新率与年限法确定的成新率相比更能体现装饰装修的实际状况，故在确定综合成新率时，现场查勘法成新率权重占 60%，年限法成新率权重占 40%。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘查法成新率} \times 60\%$$

2) 不可移动设备价值评估

①重置价格的确定

$$\text{重置价格} = \text{购置价格} + \text{管理费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}$$

A. 购置价格确定

$$\text{购置价格} = \text{买价} + \text{运输费} + \text{安装费}。$$

B. 管理费用

管理费用为建设单位组织和管理项目建设提供各种服务而发生的费用。主要包括管理员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。本次根据建设项目的规模、建设周期的长短等确定管理费用。

C. 投资利息

无论是借贷资金或是自有资金都应计算利息，计息基数包括建安造价和前期及其他费用和管理费用。本次评估范围内的资产均在不同时间单独购买或建造，故本次按照单个工程实际情况考虑建设期限。

$$\text{投资利息} = (\text{购置价格} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{建设期限} \div 2)} - 1]$$

D. 投资利润

投资利润是建设单位投资建设项目应取得资金报酬及承担风险的补偿。根据项目的实际情况计算。

$$\text{投资利润} = (\text{购置价格} + \text{管理费用}) \times \text{投资利润率}$$

② 成新率确定

成新率的确定：一般采用年限法和现场勘查法综合确定。

根据资产的经济耐用年限和已使用年限计算年限法成新率，年限法成新率计算公式为：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已经使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

经济耐用年限参考有关部门发布耐用年限及《资产评估常用数据与参考手册》中相关资产的经济耐用年限确定。

现场勘查法成新率由现场实地勘察考评打分评定。参考相关资料中资产不同成新率的评分标准及评价标准，对资产的部分的完好程度进行查勘评分，对各部分的评分进行加权平均，最终计取现场勘查法成新率。

现场查勘法确定的成新率与年限法确定的成新率相比更能体现装饰装修的实际状况，故在确定综合成新率时，现场查勘法成新率权重占 60%，年限法成新率权重占 40%。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘查法成新率} \times 60\%$$

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定和操作规范要求，按照资产评估咨询委托合同的事项，我公司已实施了对委估资产的法律性文件及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查及相应的其他资产评估程序。根据委托人提供资料的情况及相关当事人配合的具体情况，此次资产评估大体分为以下步骤：

1. 接受委托及准备

(1) 接受委托人的委托，在接受委托后，由项目人员先行了解评估资产的构成、状况、评估范围、评估目的等有关情况。

(2) 按照评估准则要求, 向相关承办法官进行必要的沟通, 作好评估前的各项准备工作, 要求委托人按要求提供评估需要的有关资料。

(3) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况, 制定评估工作计划, 确定评估人员。

2. 资产清查

评估人员根据收集到的资料, 同案件承办法官及对产权持有单位有关人员对资产进行清查和现场调查核对, 核实资产存在的真实性和具体状况。

3. 资料收集与分析

评估人员在对资产进行现场调查的基础上, 根据收集到的资料分析其合理性及真实性, 并且与相关人员进行沟通, 补充收集与本次评估相关的资料。

4. 评定估算及综合处理阶段

评估人员针对评估对象的资产类型, 依据评估调查、核实、现场勘查情况及收集的
有关资料及市场状况, 选择适当的评估方法。根据评估方法需要的各项资料, 进行调查, 收集和整理有关市场价格信息, 根据选择的评估方法的技术路线评定估算资产的市场现行价值。

5. 评估结果的分析和评估报告的撰写及报告阶段

评估项目组对评估的初步结果进行分析和再次论证, 综合考虑评估过程中是否未考虑到的因素或考虑不够充分的因素, 然后进行审核。在此基础上确定评估结论, 进而撰写评估报告, 按照审核制度严格进行复核后, 最终出具正式评估报告。

九、评估假设

根据本次评估的目的、评估对象的特征、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和限制条件:

1. 一般假设:

(1) 资产通过合法途径取得, 任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规, 并已交纳相关税费。

(2) 在评估基准日的市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 委托人及相关当事人等提供的相关资料真实、完整、合法, 不存在任何虚假。

(4) 国家的行业政策基本稳定, 不发生大的变化。

(5) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

(6) 本次评估未考虑评估范围以外的法律问题, 也未考虑评估基准日后的资

产市场变化情况对评估结论的影响

2.特殊假设:

本次评估,评估范围内的部分项目为隐蔽工程,受现场勘察条件的限制和评估人员专业的局限,评估人员未能对相关的隐蔽工程进行破坏性勘察。对于该隐蔽工程的状况是根据委托人提供的图纸、合同等资料并结合现场调查的情况进行判断或推断估算确定。本次评估假设该判断或推断与实际趋于一致为前提。

十、评估结论

评估人员在现场调查的基础上,根据有关政策法规和我公司所掌握的相关资产市场行情资料及长期积累的评估经验,结合委托人提供的资料和本次评估目的,遵循公正、客观、独立的原则,按照评估程序,选取合理的评估方法,综合分析影响评估对象价格的各种因素,经过仔细的分析测算,委托评估资产在评估基准日的评估值为 **1,607,693** 元,大写:人民币**壹佰陆拾万零柒仟陆佰玖拾叁元整**。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据委托人提供的相关发票显示,本次评估范围内所有资产的采购方均为 [REDACTED]。但根据委托人提供的《房屋租赁合同》《房屋租赁合同之补充协议》显示,“甲方(出租方: [REDACTED])按照乙方(承租方: [REDACTED])设计要求约 1500 元(核准为准)装修,达到合格验收,先由乙方垫资,应付租金优先抵充装修款。”故评估对象权属暂不能确认,但评估人员已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围,本报告不应当被认为是评估专业人员对法律权属提供的保证。最终评估对象的法律权属以委托人确认为准。

(三) 评估程序受到限制的情况

本次评估,评估范围内的部分项目为隐蔽工程,受现场勘察条件的限制和评估人员专业的局限,评估人员未能对相关的隐蔽工程进行破坏性勘察。对于该隐蔽工程的状况是根据委托人提供的图纸、合同等资料并结合现场调查的情况进行判断或推断估算确定。本次评估以该判断或推断与实际趋于一致为前提进行评估。若最终实际的状况与本次评估采用的不一致,将可能影响评估结论,报告结论应作相应的调整。

（四）评估资料不完整的情况

根据委托人提供的资料，阳光房仅提供了设计图纸，未提供竣工图纸，且部分设计图纸与现场实际情况不符，评估人员对现场实际情况进行了测量，对于与设计图纸不符的，以实际情况为准。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

根据委托人提供的《房屋租赁合同》《房屋租赁合同之补充协议》，房屋已出租给 [REDACTED]，租赁期限为 2018 年 6 月 1 日起至 2028 年 5 月 30 日。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据委托人提供的资料显示，无相关事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（九）需要说明的其他问题

1. 本报告结果是评估对象于评估基准日的公开市场价值的正常与公允的反映，而非市场的成交价格，市场的成交价格受交易双方的喜好、谈判技巧、交易方式、投资风险判断及市场预期等多种因素影响。评估中没有考虑评估基准日之后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值的影响。

2. 本次评估评估结果不包含增值税。

3. 委托人未能对本次评估范围内资产权属状况进行确认，且《房屋租赁合同》及《房屋租赁合同之补充协议》均未对合同到期后资产权属进行约定，本次评估按资产的正常经济耐用年限进行估算，若最终实际的状况与本次评估采用的不一致，将可能影响评估结论，报告结论应作相应的调整。

4. 在本报告结果应用有效期内，若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本报告结果是对评估对象于评估基准日、评估目的下资产市场价值的正常的反映，没有考虑评估基准日之后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值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

- 1.本评估报告仅为本次特定的评估目的提供参考使用，不适用于任何其他目的；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；报告使用人不能将本报告结果作为本次评估目的实现的唯一依据。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。
- 2.本报告仅供委托人及本报告说明的其他评估报告使用人使用，且本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，评估机构不承担责任。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.本报告评估结论的使用有效期从评估基准日之日起一年内有效，即有效期至 2024 年 2 月 13 日，超过有效期，需重新进行评估。
- 6.未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告的报告日为 2023 年 4 月 10 日，系评估结论形成的日期。

资产评估师签字（盖章）：



湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二三年四月十日



附件

- 1.《武汉市江岸区人民法院委托书》（（2022）鄂 0102 执恢 97 号）
- 2.部分合同发票
- 3.评估对象概貌性照片
- 4.评估机构营业执照
- 5.评估机构备案证明
- 6.资产评估师资格证明
- 7.装修及不可移动设备评估结果明细表