

宜春市袁州区人民法院
因执行案件事宜涉及袁思敏的房产
资产评估报告

赣智宸评报字(2019)第 0860 号

江西智宸资产评估有限责任公司

中国 · 南昌

二〇一九年八月二十九日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
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.....	12
十三、资产评估报告日.....	13
资产评估说明	14
材料一、关于资产评估说明使用范围的声明.....	14
材料二、关于进行资产评估有关事项的说明.....	15
材料三、资产评估说明.....	17
资产评估明细表	
附件	
1、宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书[（2019）赣 0902 网评 122 号]；	
2、不动产产权情况表复印件；	
3、商品房买卖合同复印件；	
4、评估机构资格证书复印件；	
5、评估机构法人营业执照复印件；	
6、资产评估师资格证书复印件；	
7、现场查看照片。	

声 明

宜春市袁州区人民法院：

受贵院委托，我们遵循资产评估准则对本次评估范围内的对象进行了评估，在假设条件成立的前提下，形成了资产评估结论，我们作出以下声明：

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师不承担责任。

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使用人。

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值，评估结论不应当被认为是对其评估结论可实现价值的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象所涉及的资产由委托人、被评估单位申报并经过其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，并对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注和查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告的分析、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。

摘 要

一、经济行为

宜春市袁州区人民法院因执行李富生诉袁思敏股权转让纠纷一案【案号：(2019)赣0902执1245号】，涉及袁思敏名下所有的位于宜春市高士路581号的四处房产，特委托评估机构对涉案房产价格进行司法鉴定。

二、评估目的

合理确定委托人列入评估范围房产市场价值，为宜春市袁州区人民法院执行案件事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宜春市袁州区人民法院执行案件事宜涉及的被执行人袁思敏相关房产市场价值；

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为由委托人列入评估范围内袁思敏名下所有的位于宜春市高士路581号的四处房产。（详见固定资产——房屋建筑物评估明细表）

评估人员随同法院人员及申请人一同前往宜春市不动产登记中心查询到委估房产的信息，委估房屋所有权人为袁思敏，不动产权证书号分别为：1-20102208号、1-20102209号、1-20102212号、1-20102213号。

实物状况：委估房产位于宜春市高士路581号的四处房产，委估的四处房产总建筑面积为265.92 m²，用途为商业服务，房屋结构为框架结构，土地使用权类型为出让用地，委估房产分别为2楼、3楼的商铺。评估人员随同法院人员等进入现场勘查，房产已经被法院查封，无法进入房屋内了解房屋的具体装修装饰状况，从外面可以看到被评估房产安装铝合金门窗，防盗网等，委估房产所在地理位置较好，临街，交通生活便利，周边商业氛围浓厚。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

四、价值类型

本项目采用的是市场价值类型。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

根据江西省高级人民法院网络司法拍卖评估工作的有关规定，涉案资产的

处置以网络电子竞价方式公开进行，因此本项目评估价值类型采用市场价值类型。

五、评估基准日

二〇一九年七月二十四日。

六、评估方法

本次评估根据列入评估范围内资产的特点，采用市场比较法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2019 年 07 月 24 日，宜春市袁州区人民法院列入本次评估范围内的资产评估值为 **235.85 万元**，人民币大写**贰佰叁拾伍万捌仟伍佰元整**。（固定资产——房屋建筑物评估明细表）

本资产评估报告结论的有效期为一年，从评估报告基准日开始。

八、特别事项说明

1、依据《资产评估对象法律权属指导意见》，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。若因委估资产权属存在法律问题，本评估机构和执行本项目评估人员不承担相关责任。

2、此次评估被评估单位未提供其身份证明文件，其相关产权信息及房屋建筑物面积是根据评估人员从宜春市不动产登记中心查询到委估房产的信息确认，若因权属产生纠纷，与评估公司及评估人员无关。

3、本次评估对列入评估范围内资产的相关质量状况等因超出本公司业务范围而未对其基础、结构、装修等质量状况进行相关检测，若因资产质量问题对评估价值产生影响，与评估机构及本项目评估人员无关，在此予以特别说明！

4、本次评估结论包含了委估房屋建筑物所占用的那部分土地使用权价值。

5、被评估单位存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价值，评估结论不应当被认为是对评估结论可实现价值的保证。

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。

江西智宸资产评估有限责任公司

赣智宸评报字（2019）第 0860 号

宜春市袁州区人民法院 因执行案件事宜涉及袁思敏的房产 资产评估报告

宜春市袁州区人民法院：

江西智宸资产评估有限责任公司接受贵院的委托，按照法律、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，采用市场比较法进行评估，按照必要的程序，对宜春市袁州区人民法院因执行案件事宜涉及的袁思敏拥有的房产在 2019 年 07 月 24 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

1、委托人

单位名称：宜春市袁州区人民法院

地 址：江西省宜春市袁州区袁州新城区政府大楼西侧

2、被评估单位

姓 名：袁思敏

公民身份证号码：36220119731223001X

3、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人用于本次评估目的而必须涉及各相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门，除此之外委托合同未约定其他评估报告使用人。

二、评估目的

宜春市袁州区人民法院因执行李富生诉袁思敏股权转让纠纷一案【案号：（2019）赣 0902 执 1245 号】，涉及袁思敏名下所有的位于宜春市高士路 581 号的四处房产，特委托评估机构对涉案房产价格进行司法鉴定。

本项目评估目的：合理确定委托人列入评估范围房产市场价值，为宜春市袁

州区人民法院执行案件事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宜春市袁州区人民法院执行案件事宜涉及的被执行人袁思敏相关房产市场价值；

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为由委托人列入评估范围内袁思敏名下所有的位于宜春市高士路 581 号的四处房产。（详见固定资产——房屋建筑物评估明细表）

评估人员随同法院人员及申请人一同前往宜春市不动产登记中心查询到委估房产的信息，委估房屋所有权人为袁思敏，不动产权证书号分别为：1-20102208 号、1-20102209 号、1-20102212 号、1-20102213 号。

实物状况：委估房产位于宜春市高士路 581 号的四处房产，委估的四处房产总建筑面积为 265.92 m²，用途为商业服务，房屋结构为框架结构，土地使用权类型为出让用地，委估房产分别为 2 楼、3 楼的商铺。评估人员随同法院人员等进入现场勘查，房产已经被法院查封，无法进入房屋内了解房屋的具体装修装饰状况，从外面可以看到被评估房产安装铝合金门窗，防盗网等，委估房产所在地理位置较好，临街，交通生活便利，周边商业氛围浓厚。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

四、价值类型

本项目采用的是市场价值类型。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

根据江西省高级人民法院网络司法拍卖评估工作的有关规定，涉案资产的处置以网络电子竞价方式公开进行，因此本项目评估价值类型采用市场价值类型。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是：2019 年 07 月 24 日。

2、评估基准日与司法评估委托书的委托日期一致。

六、评估依据

（一）行为依据

宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书〔（2019）赣 0902 网

评 122 号]。

（二）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[2016]第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]第 62 号）
- 3、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2013]第 8 号）；
- 4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令[1995]第 50 号）；
- 5、《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第 72 号）；
- 6、《江西省司法鉴定条例》（2002 年 6 月 1 日江西省第九届人民代表大会常务委员会通过）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]第 274 号）；
- 8、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号）；
- 9、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]第 102 号）；
- 10、《国有资产评估项目核准管理办法》的通知（财企[2002]第 801 号）；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令[2005]第 12 号）；
- 12、其他相关评估法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 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——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 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——不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

- 9、《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、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。
- 13、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（四）产权依据

- 1、不动产产权情况表复印件；
- 2、其他相关产权依据。

（五）取价依据及参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 3、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。
- 4、58同城、安居客等二手房交易信息；
- 5、其他相关取价依据。

七、评估方法

1、评估方法简述

资产评估的基本方法包括：市场法、收益法和市场比较法。参照企业价值评估指导意见，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法，是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣除其各项价值损耗，来确定评估对象价值的评估思路。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出；类似资产（即可参照交易资产）的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

2、评估方法选取

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，考虑到委估资产具体情况，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，本次评估选择使用市场比较法评估。

3、市场比较法评估思路及方法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适应的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

A、比较法估价步骤：

- (1) 搜集交易实例
- (2) 选取可比实例
- (3) 建立价格可比基础
- (4) 进行房产情况修正
- (5) 进行房产日期修正
- (6) 进行房产状况修正
- (7) 求取比准价格
- (8) 确定委估物业价值

B、计算公式：

$$\text{委估房产评估单价} = \sum (\text{比较实例转让价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}) / n$$
$$\text{委估房产评估价值} = \text{委估房产评估单价} \times \text{建筑面积}$$

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确业务基本事项

初步了解委托人此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围，根据专业胜任能力，初步判断评估风险，决定是否接受要约。

(二) 订立业务委托合同

接受要约后，与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项协商一致，并根据要约及协商情况接受委托人司法评估委托。

(三) 编制资产评估计划

项目经理根据委托人委估资产具体情况编制资产评估计划,并合理确定资产评估计划的繁简程度。编制资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。若存在项目计划调整,应将编制调整后的计划报部门经理批准。

(四) 进行评估现场调查;

项目经理安排项目评估人员进驻被评估单位现场,在委托人及被评估单位相关人员的协调配合下,通过调查、询问、查阅、审核等方式,了解委估资产的情况,指导被评估单位填报资产评估申报明细表,勘察委估资产现场,调查了解委估资产周边环境、开发、基础设施建设等工作情况。按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要,现场收集与委估资产相关的权属证明文件及管理类和业务类工作资料。

(五) 收集整理评估资料

对通过现场调查、询问、书面审查、实地调查等方式获取评估业务资料进行核查验证、分析、归纳和整理,同时查询网络、期刊、各类报价及常用数据参数手册等价格资料,归类整理形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,选择评估方法,对所选案例、数据进行筛选、分析,确定相关数据、参数,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,初步形成测算结果。经讨论、沟通、调整测试结果,综合分析后形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在评定估算形成评估结论的基础上,编制初步资产评估报告。在按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核。在上述工作的基础上,与委托人就初步评估报告交换意见,在综合考虑各方有关意见后,对初评报告作出修改调整,按评估机构内部质量控制制度要求进行审核,最后出具正式资产评估报告书。

(八) 整理归集评估档案

向客户提交报告后,评估人员按评估工作底稿及评估报告档案管理要求,对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,编制档案目录,装订成册,形成资产评估档案,交档案管理部门归档。

九、评估假设

1、基本假设

(1) 合法经营假设

假设企业的经营完全遵守国家所有相关的法律和法规，合法经营，不存在违法、违规或其他不当经营活动。

(2) 宏观经济环境稳定的假设

在可以预见的将来，国家宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，国民经济持续稳定、健康发展的态势不变。行业管理不发生大的变化，市场不出现重大波动。

(3) 不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件不作为预测企业未来情况的相关因素。

2、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，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。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2019 年 07 月 24 日，宜春市袁州区人民法院列入本次评估范围内的资产评估值为 **235.85 万元**，人民币大写**贰佰叁拾伍万捌仟伍佰元整**。（固定资产——房屋建筑物评估明细表）

十一、特别事项说明

特别事项是指评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力能评定估算的事项。

(一) 产权瑕疵

1、依据《资产评估对象法律权属指导意见》，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。若因委估资产权属存在法律问题，本评估机构和执行本项目评估人员不承担相关责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、根据申请执行人提供的及评估人员查询到的资料，被评估单位对本次委估资产拥有完全合法的权利，已被抵押，截止于评估基准日委估房产已被查封，若其资产权属引起争议，由被评估单位自行承担相关法律责任，与执行本次评估项目的资产评估师和资产评估公司无关。

2、因李富生诉袁思敏股权转让纠纷一案涉及的房产评估，现处于法院执行阶段，若被评估单位及相关当事方有重大隐瞒事项或不真实事项，又非评估人员执业水平和能力所能鉴别，而使评估结果失实，评估人员不承担任何法律和经济责任。

（三）其他事项

1、本次评估很大程度上依赖于委托人及被评估单位、相关当事方提供的有关资料，委托人及被评估单位、相关当事方应对其提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

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

①当资产内涵发生变化时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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，委托人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，资产内涵、价格标准发生变化，委托人在资产处置时应给予充分考虑，进行相应调整。

3、此次评估被评估单位未提供其身份证明文件，其相关产权信息及房屋建筑物面积是根据评估人员从宜春市不动产登记中心查询到委估房产的信息确认，若因权属产生纠纷，与评估公司及评估人员无关。

4、本次评估对列入评估范围内资产的相关质量状况等因超出本公司业务范围而未对其基础、结构、装修等质量状况进行相关检测，若因资产质量问题对评估价值产生影响，与评估机构及本项目评估人员无关，在此予以特别说明！

5、本次评估结论包含了委估房屋建筑物所占用的那部分土地使用权价值。

6、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

7、被评估单位存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，用于其他目的无效。其使用权归委托人所有，未经委托人许可，不得向他人提供或公开。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的媒体上。特此提醒委托人和报告使用人合理利用本报告。

2、本资产评估报告使用人应将本资产评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。资产评估报告含有若干附件，附件构成本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力。

3、本资产评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下出的，本公司及参加本次评估工作人员与委托人、被评估单位之间无任何利益关系。

4、本资产评估报告依据法律、法规的规定发生法律效力。本资产评估报告结论的有效期为一年，即从2019年07月24日至2020年07月23日止的期限内有效。

5、评估结论是反映评估对象在本次评估目的和有关条件下，根据公开市场原则确定的现行公允市价。本评估未考虑可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件及其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

6、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

象可实现价值，评估结论不应当被认为是对评估结论可实现价值的保证。

7、本报告经本公司两名或两名以上资产评估师签名盖章并加盖本公司公章后生效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为：2019年08月29日

江西智宸资产评估有限责任公司

资产评估师：

中国·南昌

资产评估师：

二〇一九年八月二十九日

材料一、关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他单位或个人，不得见诸公开媒体。

江西智宸资产评估有限责任公司

二〇一九年八月二十九日

材料二、关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

1、委托人

单位名称：宜春市袁州区人民法院

地 址：江西省宜春市袁州区袁州新城区政府大楼西侧

2、被评估单位

姓 名：袁思敏

公民身份证号码：36220119731223001X

二、关于经济行为的说明

宜春市袁州区人民法院因执行李富生诉袁思敏股权转让纠纷一案【案号：（2019）赣 0902 执 1245 号】，涉及袁思敏名下所有的位于宜春市高士路 581 号的四处房产，特委托评估机构对涉案房产价格进行司法鉴定。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宜春市袁州区人民法院执行案件事宜涉及的被执行人袁思敏相关房产市场价值；

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为由委托人列入评估范围内袁思敏名下所有的位于宜春市高士路 581 号的四处房产。（详见固定资产——房屋建筑物评估明细表）

评估人员随同法院人员及申请人一同前往宜春市不动产登记中心查询到委估房产的信息，委估房屋所有权人为袁思敏，不动产权证书号为：4-20090511 号。

实物状况：委估房产位于宜春市高士路 581 号的四处房产，委估的四处房产总建筑面积为 265.92 m²，用途为商业服务，房屋结构为框架结构，土地使用权类型为出让用地，委估房产分别为 2 楼、3 楼的商铺。评估人员随同法院人员等进入现场勘查，房产已经被法院查封，无法进入房屋内了解房屋的具体装修装饰状况，从外面可以看到被评估房产安装铝合金门窗，防盗网等，委估房产所在地理位置较好，临街，交通生活便利，周边商业氛围浓厚。

四、关于评估基准日的说明

1、本项目资产评估基准日是：2019 年 07 月 24 日。

2、评估基准日与司法评估委托书的委托日期一致。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

- 1、此次评估本人未提供其身份证明文件及委估资产权属证明文件，委估资产权属是根据从宜春市不动产登记中心查询到委估房产的信息进行确认。
- 2、委估资产的基础、结构、装修等质量状况未进行相关检测。
- 3、委估资产无法提供其装修设计方案及相关工程决算资料。
- 4、委估资产因股权转让纠纷案，现处于法院执行阶段。

六、资料清单

- 1、不动产产权情况表；
- 2、宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书[（2019）赣 0902 网评第 122 号]；
- 3、其他相关资料。

被评估单位：袁思敏

二〇一九年八月二十九日

材料三、资产评估说明

一、评估对象与评估范围内容

评估对象为宜春市袁州区人民法院执行案件事宜涉及的被执行人袁思敏相关房产市场价值；

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为由委托人列入评估范围内袁思敏名下所有的位于宜春市高士路 581 号的四处房产。（详见固定资产——房屋建筑物评估明细表）

评估人员随同法院人员及申请人一同前往宜春市不动产登记中心查询到委估房产的信息，委估房屋所有权人为袁思敏，不动产权证书号分别为：1-20102208 号、1-20102209 号、1-20102212 号、1-20102213 号。

实物状况：委估房产位于宜春市高士路 581 号的四处房产，委估的四处房产总建筑面积为 265.92 m²，用途为商业服务，房屋结构为框架结构，土地使用权类型为出让用地，委估房产分别为 2 楼、3 楼的商铺。评估人员随同法院人员等进入现场勘查，房产已经被法院查封，无法进入房屋内了解房屋的具体装修装饰状况，从外面可以看到被评估房产安装铝合金门窗，防盗网等，委估房产所在地理位置较好，临街，交通生活便利，周边商业氛围浓厚。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

二、评估方法

1、评估方法选取

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，考虑到委估资产具体情况，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，本次评估选择使用市场比较法评估。

2、市场比较法评估思路及方法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

A、比较法估价步骤：

- (1) 搜集交易实例
- (2) 选取可比实例
- (3) 建立价格可比基础
- (4) 进行房产情况修正

- (5) 进行房产日期修正
- (6) 进行房产状况修正
- (7) 求取比准价格
- (8) 确定委估物业价值

B、计算公式：

委估房产评估单价 = Σ (比较实例转让价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系) / n

委估房产评估价值 = 委估房产评估单价 × 建筑面积

三、评估案例

1、案例概况

房屋所有权证号：1-20102212

所有权人：袁思敏

房屋坐落：宜春市高士路 581 号 2 层 313 室

房屋结构：框架结构

房屋用途：用途为商业服务

建筑面积：62.97 m²

2、现场勘查情况

委估房产位于宜春市高士路 581 号的房产，房屋建筑物面积为 62.97 m²，用途为商业服务，房屋结构为框架结构，土地使用权类型为出让用地，委估房产为 2 楼的商铺。评估人员随同法院人员等进入现场勘查，房产已经被法院查封，无法进入房屋内了解房屋的具体装修装饰状况，从外面可以看到被评估房产安装铝合金门窗，防盗网等，委估房产所在地理位置较好，临街，交通生活便利，周边商业氛围浓厚。

3、评定估算

- (1) 评估方法：市场比较法

- (2) 评估公式：

委估房产评估单价 = Σ (比较实例转让价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系) / n

委估房产评估价值 = 委估房产评估单价 × 建筑面积

- (3) 价值评估：

评估人员对委估物业周边路段类似估价对象的房产进行了仔细地调查，经评

估人员的分析并结合估价对象自身的各种情况,选择了其中三个对象作为本次报告的可比实例。

具体比较案例如下:

实例 A: 商业,位于宜春市袁州区高士北路,7,评估楼层为 1-2/2 层,一般装饰,成交价格为 18507.96 元/平方米,交易时间 2019 年 7 月。

实例 B: 商业,位于宜春市袁州区高士北路,评估楼层为 1-2/2 层,一般装饰,成交价格 18085.62 元/平方米,交易时间 2019 年 7 月。

实例 C: 商业,位于宜春市袁州区高士北路,评估楼层为 1-2/2 层,一般装饰,成交价格 17492.71 元/平方米,交易时间 2019 年 7 月。

1) 比较因素条件说明

评估对象与比较案例的比较因素条件(详见下表 1)

项目比较	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
建筑物用途	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
交易时间	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
物业位置	高士路	高士北路	高士北路	高士北路
交易情况	拍卖	正常	正常	正常
交易价(元/m ²)	待估	18507.96	18085.62	17492.71
区域因素	地区级差	1000—1500 米	1000—1500 米	1000—1500 米
	交通道路情况	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	繁华程度	1000—1200 米	<800 米	800—1000 米
	公共设施	300—500 米	300—500 米	300—500 米
	临街状况	一面临路	多面临路	二面临路
	装修等级	一般	一般	一般
个别因素	朝向、通风、采光	偏南北	南北	南北
	物业管理	业主自身	业主自身	业主自身
	市场接受能力	优	较优	较优
	房屋内部格局	较优	较优	较优

2) 编制比较因素条件指数表

根据待估房地产与比较案例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表(见表 2),比较因素指数确定如下:

①待估房地产与三个案例的交易用途等条件一致,故对于上述这些影响地价的因数均不作修正。

②房屋交易情况修正,本次评估的委估资产为法院司法拍卖情况下的价格,三个成交案例均属正常交易情况。取待估房地产为 100,故案例 A、B、C 交易时点

修正指数分别为 102、102、102。

③房地产价格指数

待估房地产价值时点为 2019 年 7 月，案例 A、案例 B、案例 C 交易日期均为 2019 年 7 月左右。根据评估人员对宜春市房地产交易价格的调查，近年来房地产交易价格呈上涨趋势，涨幅不大。以待估宗地为基准指数为 100，根据实际情况，案例 A、B、C 交易时点修正指数分别为 100、100、100。

⑤区域因素修正

A、区域因素

a、地区极差：距区域中心距离分别为<500 米、500—1000 米、1000—1500 米、1500—2000 米、>2000 米五个等级，取待估房产为 100，每差一等级，结合宗地本身实际情况，相应修 2%。

b、交通道路情况：分为生活型主干道、混合型主干道、生活型次干道（交通型主干道）、交通型次干道、支路五个等级，取待估房产为 100，每相差一等级，相应修正 2%。

c、繁华程度：距区域商业中心距离分为<800 米、800—1000 米、1000—1200 米、1200—1400 米、>1400 米五个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一等级，相应修正 2%。

d、公共设施：距区域学校、医院、菜场、文体设施等分为<300 米、300—500 米、500—700 米、700—900 米、>900 米五个等级，以待估房产等级为 100，每相差一等级，相应修正 1%。

e、临街状况：分为不临路、一面临路、二面临路、多面临路四个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一个等级，相应修正 2%。

B、个别因素

a、装修等级：室内分为豪华装饰、精装修、中等装饰、一般装饰、低级装饰(毛坯)五个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一个等级，相应修正 2%。

b、朝向、通风、采光：区域分为南北、偏南北、南、偏西南、西南五个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一个等级，相应修正 1%。

c、物业管理：分为物业公司、社区代管、业主自身管理三个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一个等级，相应修正 2%。

d、市场接受能力：城市基础完善程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个

等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级，相应修正 3%。

e、房屋内部格局：房屋建筑平面布置的进深和开间分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一个等级，相应修正 2%。

3) 根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表（详见下表 2）

表 2

项目比较		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
建筑物用途		商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
交易时间		2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
住宅物业位置		高士路	高士北路	高士北路	高士北路
交易时点修正		100	100	100	100
交易情况修正		100	102	102	102
住宅交易价（元/m ² ）			18507.96	18085.62	17492.71
区域因素分析	地区极差	100	100	100	100
	交通道路情况	100	100	100	100
	繁华程度	100	104	102	102
	公共设施	100	100	100	100
	临街状况	100	104	102	102
个别因素分析	装修等级	100	100	100	100
	朝向、通风、采光	100	101	101	101
	物业管理	100	100	100	100
	市场接受能力	100	103	103	103
	房屋内部格局	100	100	100	100

4) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表（详见下表 3） 表 3

项目比较		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
建筑物用途		商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
交易时间		2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月	2019 年 7 月
住宅物业位置		高士路	高士北路	高士北路	高士北路
交易时点修正		100	100	100	100
交易情况修正		100	102	102	102
住宅交易价（元/m ² ）			18507.96	18085.62	17492.71
区域因素分析	地区极差	100	100	100	100
	交通道路情况	100	100	100	100
	繁华程度	100	104	102	102
	公共设施	100	100	100	100
	临街状况	100	104	102	102

个别因素分析	装修等级	100	100	100	100
	朝向、通风、采光	100	101	101	101
	物业管理	100	100	100	100
	市场接受能力	100	103	103	103
	房屋内部格局	100	100	100	100
修正价格(元/m ²)			16126.24	16382.28	15845.21
权重比例			1/3	1/3	1/3
比准价格(元/m ²)		16118.00			

5) 评估价值

本次评估委估房产为2楼商铺,根据评估人员进行市场调查了解到,二楼商铺的价格一般为一楼商铺的60%-70%左右,本次评估选取的可比实例A、B、C其交易价格均为1-2/2层商铺的一个平均价格,故本次委估商铺的评估单价我们建议按照比准价格的67%进行确认,则:

$$\begin{aligned} \text{委估商铺评估单价} &= 16118.00 \text{ 元/m}^2 \times 67\% \\ &= 10800.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{委估物业价值} &= \text{委估房屋评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 10800.00 \text{ 元/m}^2 \times 62.97 \text{ m}^2 \\ &= 680,100.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

四、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出,截止2019年07月24日,宜春市袁州区人民法院列入本次评估范围内的资产评估值为**235.85万元**,人民币大写**贰佰叁拾伍万捌仟伍佰元整**。(详见固定资产——房屋建筑物评估明细表)

资产评估师承诺函

宜春市袁州区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院因执行案件事宜涉及的被执行人袁思敏的相关房产，以 2019 年 07 月 24 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与司法评估服务工作委托书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

二〇一九年八月二十九日