

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

宜春市袁州区人民法院  
拟执行案件事宜涉及的彭运林、彭艳梅  
的单项资产评估报告

赣隆鑫资评报字(2022)第 0301 号

(共 1 册, 第 1 册)

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

二〇二二年二月二十四日

## 目录

声 明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	5
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 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	15
材料一、关于资产评估说明使用范围的声明 .....	16
材料二、关于进行资产评估有关事项的说明 .....	17
材料三、资产评估说明 .....	19
一、评估对象与评估范围 .....	19
二、评估方法 .....	19
三、 评估案例 .....	20
四、评估结论 .....	29
附件 .....	30

## 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。

# 宜春市袁州区人民法院因执行案件 事宜涉及彭运林、彭艳梅的单项资产 资产评估报告

赣隆鑫资评报字(2022)第 0301 号

## 摘要

### 一、经济行为

宜春市袁州区人民法院执行局移送对宜春农村商业银行股份有限公司秀江支行与彭运林、彭艳梅借款合同纠纷一案【案号：（2022）赣 0902 执 262 号】，依法对被执行人彭运林、彭艳梅名下位于宜春市银岭路 213 号 3 栋 1 层 121 室、3 栋 3 层 4 单元 301 室、3 栋 6 层 4 单元 601 室三处房产进行了查封，依据《最高人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，特委托评估机构对涉案资产价格进行评估。

### 二、评估目的

合理确定委托人列入评估范围单项资产的市场价值，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彭运林、彭艳梅的单项资产。

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为：

序号	不动产权证书编号	坐落	用途	结构	所在层/ 总层数	计量单位	建筑面积
1	赣（2016）袁州区不动产权第 0000470 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 1 层 121 室	商业	混合	1/6	m <sup>2</sup>	57.05
2	赣（2016）袁州区不动产权第 0000472 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 6 层 4 单元 601 室	住宅	混合	6/6	m <sup>2</sup>	116.56
3	赣（2016）袁州区不动产权第 0000471 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 3 层 4 单元 301 室	住宅	混合	3/6	m <sup>2</sup>	116.56

实物状况：评估人员随同法院人员、原告等进入现场勘查，由于其他原因未进入房间内进行勘查，根据可视情况确定 3 层 4 单元 301 室、6 层 4 单元 601

室均为毛坯，仅安装入户门，1层121室商铺由于法院及原告均不知道具体房间位置，故以3栋楼一层最左边的房间作为评估对象，房屋为毛坯，门窗未装、水电等均预埋。

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

二〇二二年二月十八日。

#### 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2022年2月18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**1,027,270.00**元，人民币大写**壹佰零贰万柒仟贰佰柒拾元整**。（详见评估结果汇总表）

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、可能影响评估结论的重大事项说明

1、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法院提供的不动产权登记表确认，若因权属产生纠纷，与评估公司及评估人员无关。

2、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！

3、本次评估结论包含了委估房屋建筑物（含装修）及所占用的那部分土地的价值。

4、本次评估因被告等原因未进入室内勘查，根据可是部分确认为毛坯，1

层 121 室商铺由于法院及原告均不知道具体房间位置，故以 3 栋楼一层最左边的房间作为评估对象，房屋为毛坯，门窗未装、水电等均预埋。

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其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。

# 宜春市袁州区人民法院因执行案件 事宜涉及彭运林、彭艳梅的单项资产 资产评估报告

赣隆鑫资评报字(2022)第 0301 号

## 正文

宜春市袁州区人民法院：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限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，采用市场法，按照必要的评估程序，对宜春市袁州区人民法院拟执行案件事宜涉及的彭运林、彭艳梅的房产在 2022 年 2 月 18 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告正文如下：

**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：袁州新城下浦街道文峰路

**2、被评估单位（或产权人）**

姓名：彭艳梅

公民身份号码：362201197111195641

姓名：彭运林

公民身份号码：362201197104126218

**3、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

根据资产评估委托合同的约定，本评估报告的使用者为委托人、被评估单位以及国家法律法规明确的评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

## 二、评估目的

合理确定委托人列入评估范围单项资产的市场价值，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彭运林、彭艳梅的单项资产。

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为：

序号	不动产权证书编号	坐落	用途	结构	所在层/ 总层数	计量单位	建筑面积
1	赣（2016）袁州区不动产权第0000470号	宜春市银岭路213号3栋1层121室	商业	混合	1/6	m <sup>2</sup>	57.05
2	赣（2016）袁州区不动产权第0000472号	宜春市银岭路213号3栋6层4单元601室	住宅	混合	6/6	m <sup>2</sup>	116.56
3	赣（2016）袁州区不动产权第0000471号	宜春市银岭路213号3栋3层4单元301室	住宅	混合	3/6	m <sup>2</sup>	116.56

实物状况：评估人员随同法院人员、原告等进入现场勘查，由于其他原因未进入房间内进行勘查，根据可视情况确定3层4单元301室、6层4单元601室均为毛坯，仅安装入户门，1层121室商铺由于法院及原告均不知道具体房间位置，故以3栋楼一层最左边的房间作为评估对象，房屋为毛坯，门窗未装、水电等均预埋。

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：2022年2月18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【案号：（2022）赣0902执262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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令[2020]第45号）；
- 3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令[1995]第50号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号）；
- 8、《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）；
- 9、《国有资产评估项目核准管理办法》的通知（财企[2002]第801号）；
- 10、《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）；
- 11、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——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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、《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、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。
- 14、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

#### （四）产权依据

- 1、不动产登记（合同备案）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、房天下等二手房交易信息；
- 5、其他相关取价依据。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简述

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

#### 1、市场法

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以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1)存在一个活跃的公开市场；
- (2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## 2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测。

## 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1)被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购置被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### （二）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，本次评估房屋建筑物选择使用市场法评估。

### （三）市场法评估思路及方法

市场法是将评估对象与在评估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：

1、市场法的基本计算公式：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P--被估不动产评估单价

P'--可比交易实例单价

A--交易情况修正系数

B--交易日期修正系数

C--区位因素修正系数

D--实物因素修正系数

E--权益状况因素修正系数

委估房产评估价值=委估房产评估单价×建筑面积

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2022年2月18日开始，评估报告日为2022年2月24日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2、接受宜春市袁州区人民法院网络司法评估服务工作委托书【案号：(2022)赣0902执262号】；

3、制定资产评估工作计划。

### （二）资产核实阶段

1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

- 2、了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
- 3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
- 4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产权属、面积、装修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
- 5、查阅委估资产的相关资料，核实资产权属情况；
- 6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 2、开展市场调研、询价工作；
- 3、对委估资产进行评估，测算其评估价值；
- 4、在被评估单位提供的各种相关资料的基础上，结合被评估单位的实际情况；查阅有关资料，合理确定评估假设，形成技术思路。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

### （四）结果汇总阶段

- 1、分析资产的评估结果，汇集评估底稿；
- 2、撰写评估报告；
- 3、征求有关各方意见；
- 4、内部复核，验证评估结果；
- 5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

### （五）出具报告阶段

征求委托人意见后，正式出具评估报告。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行

行的。

2、交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3、资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况合法的、有效的持续使用下去，并未考虑各项资产各自的最佳利用，并在可预见的使用期内，不发生重大的变化。

## （二）一般假设

1、国家对被评估企业所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。

3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。

4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

6、被评估企业公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化。

## （三）其他假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、假设评估对象所涉及的资产购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规的规定。

3、假设评估范围内的资产真实、完整、不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权及担保事宜，不存在其他限制交易的事项。

4、假设评估对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

5、数据真实假设：是假定评估人员所依据的有关财务数据、交易数据等真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2022 年 2 月 18 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 **1,027,270.00** 元，人民币大写**壹佰零贰万柒仟贰佰柒拾元整**。（详见评估结果汇总表）

## 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）评估基本事项与委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法经评估人员确认，本次评估基准事项与评估委托书载明事项一致。

（二）是否进行现场调查，以及现场调查过程中相关当事人的配合情况

评估人员已对列入评估范围内资产进行现场勘查，由委托人及申请人协助查看现场，并解答评估人员的相关问题。

（三）人民法院提供材料的欠缺情况，以及评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响

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法院提供的不动产权登记表确认，若因权属产生纠纷，与评估公司及评估人员无关。

（四）评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项

本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（五）可能影响评估结论形成、评估咨询报告使用，以及其他需要披露的重要事项

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托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、因执行申请执行人宜春农村商业银行股份有限公司秀江支行与被执行人

彭运林、彭艳梅民间借贷合同纠纷一案【案号：（2022）赣 0902 执 262 号】，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。

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（含装修）及所占用的那部分土地使用权价值。

5、本次评估因被告等原因未进入室内勘查，根据可是部分确认为毛坯，1 层 121 室商铺由于法院及原告均不知道具体房间位置，故以 3 栋楼一层最左边的房间作为评估对象，房屋为毛坯，门窗未装、水电等均预埋。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请评估报告使用者予以关注。

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

## 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的重要组成部分，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 2022 年 2 月 18 日至 2023 年 2 月 17 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 2022 年 2 月 24 日，为评估结论形成日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年二月二十四日

## 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。

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

二〇二二年二月二十四日

## 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：袁州新城下浦街道文峰路

#### 2、被评估单位（或产权人）

姓名：彭艳梅

公民身份号码：362201197111195641

姓名：彭运林

公民身份号码：362201197104126218

### 二、关于经济行为的说明

宜春市袁州区人民法院因移送对申请执行人宜春农村商业银行股份有限公司秀江支行与被执行人彭运林、彭艳梅民间借贷合同纠纷一案，涉及彭运林、彭艳梅所有的位于宜春市银岭路 213 号 3 栋 1 层 121 室、3 栋 3 层 4 单元 301 室、3 栋 6 层 4 单元 601 室三处房产进行了查封，特委托评估机构对涉案单项资产价格进行评估。

### 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彭运林、彭艳梅的单项资产。

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为：

序号	不动产权证书编号	坐落	用途	结构	所在层/ 总层数	计量单位	建筑面积
1	赣（2016）袁州区不动产权第 0000470 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 1 层 121 室	商业	混合	1/6	m <sup>2</sup>	57.05
2	赣（2016）袁州区不动产权第 0000472 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 6 层 4 单元 601 室	住宅	混合	6/6	m <sup>2</sup>	116.56
3	赣（2016）袁州区不动产权第 0000471 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 3 层 4 单元 301 室	住宅	混合	3/6	m <sup>2</sup>	116.56

实物状况：评估人员随同法院人员、原告等进入现场勘查，由于其他原因未进入房间内进行勘查，根据可视情况确定 3 层 4 单元 301 室、6 层 4 单元 601 室

均为毛坯，仅安装入户门，1层121室商铺由于法院及原告均不知道具体房间位置，故以3栋楼一层最左边的房间作为评估对象，房屋为毛坯，门窗未装、水电等均预埋。

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、关于评估基准日的说明

- 1、本项目资产评估基准日是：2022年2月18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法院提供的不动产权登记表确认。

- 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、委估资产因民间借贷合同纠纷案，现处于法院执行阶段。

5、本次评估因被告等原因未进入室内勘查，根据可是部分确认为毛坯，1层121室商铺由于法院及原告均不知道具体房间位置，故以3栋楼一层最左边的房间作为评估对象，房屋为毛坯，门窗未装、水电等均预埋。

#### 六、资料清单

- 1、宜春市袁州区人民法院网络司法评估工作委托书【案号：（2022）赣0902执262号】；
- 2、不动产登记（合同备案）情况表；
- 3、其他相关资料。

产权持有人：彭运林、彭艳梅

二〇二二年二月二十四日

## 材料三、资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围

评估对象为宜春市袁州区人民法院执行案件事宜涉及的彭运林、彭艳梅的单项资产。

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体为：

序号	不动产权证书编号	坐落	用途	结构	所在层/ 总层数	计量单位	建筑面积
1	赣（2016）袁州区不动产权第 0000470 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 1 层 121 室	商业	混合	1/6	m <sup>2</sup>	57.05
2	赣（2016）袁州区不动产权第 0000472 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 6 层 4 单元 601 室	住宅	混合	6/6	m <sup>2</sup>	116.56
3	赣（2016）袁州区不动产权第 0000471 号	宜春市银岭路 213 号 3 栋 3 层 4 单元 301 室	住宅	混合	3/6	m <sup>2</sup>	116.56

实物状况：评估人员随同法院人员、原告等进入现场勘查，由于其他原因未进入房间内进行勘查，根据可视情况确定 3 层 4 单元 301 室、6 层 4 单元 601 室均为毛坯，仅安装入户门，1 层 121 室商铺由于法院及原告均不知道具体房间位置，故以 3 栋楼一层最左边的房间作为评估对象，房屋为毛坯，门窗未装、水电等均预埋。

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，本次评估房屋建筑物选择使用市场法评估。

#### 2、市场法评估思路及方法

市场法是将评估对象与在评估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：**

$$P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P--被估不动产评估单价

P'--可比交易实例单价

A--交易情况修正系数

B--交易日期修正系数

C--区位因素修正系数

D--实物因素修正系数

E--权益状况因素修正系数

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**

不动产权证书号：赣（2016）袁州区不动产权第 0000472 号

所有权人：彭运林、彭艳梅

房屋坐落：宜春市银岭路 213 号 3 栋 6 层 4 单元 601 室

房屋结构：混合结构

房屋用途：住宅

建筑面积：116.56 m<sup>2</sup>；专有建筑面积 102.84 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积 13.72 m<sup>2</sup>

**2、现场勘查情况**

评估人员随同法院人员等进入现场勘查，未进入房间勘查，根据现场情况假设为毛坯，入户门为防盗门，总楼层为 6 层，所在楼层为第 6 层，房屋朝向为南。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

**3、评定估算**

(1) 评估方法：市场法

(2) 评估公式：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P--被估不动产评估单价

P'--可比交易实例单价

A--交易情况修正系数

B--交易日期修正系数

C--区位因素修正系数

D--实物因素修正系数

E--权益状况因素修正系数

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：住宅，位于晨阳绿城 12 幢，评估楼层为 5 层，共 6 层，毛坯，成交价格为 3201 元/平方米，近期交易。

实例 B：住宅，位于晨阳绿城，评估楼层为高层，共 6 层，豪华装修，成交价格 3527 元/平方米，近期交易。

实例 C：住宅，位于晨阳绿城，评估楼层为中层，共 6 层，精装修，成交价格 3353 元/平方米，近期交易。

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		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			晨阳绿城 12 幢	晨阳绿城	晨阳绿城
标准化处理后的成交价格		待估	3,201	3,527	3,353
交易情况		拍卖	拍卖	交易	交易
市场状况		成交日期	/	近期	近期
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	近	近	近

		住宅聚集度	区域主要用地类型为住宅、商业混合用地，区域内住宅聚集度一般	区域主要用地类型为住宅、商业混合用地，区域内住宅聚集度一般	区域主要用地类型为住宅、商业混合用地，区域内住宅聚集度一般	区域主要用地类型为住宅、商业混合用地，区域内住宅聚集度一般
		居住社区规模	较优	优	优	优
		居住社区成熟度	一般	较成熟	较成熟	较成熟
		楼层	6/6	5/6	高层/6	中层/6
		朝向	南北	南北	南北	南北
	交通状况	道路等级	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
		公共交通便利度	距离公交站约500米，有1条公交线路	距离公交站约500米，有3条公交线路	距离公交站约500米，有3条公交线路	距离公交站约500米，有3条公交线路
		交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
	外部配套设施状况	基础设施	六通，保障率≥90%	六通，保障率≥90%	六通，保障率≥90%	六通，保障率≥90%
		外部配套设施	区域内水、电等基础设施齐全，配套设施较完善；附近有学校、医院分布较少，最近三阳县焦溪小学距离1.5公里，三阳中心卫生院距离2.5公里等，另银行、酒店等公共配套设施及住宅坐落较少在区域范围内	区域内水、电等基础设施齐全，配套设施完善；附近有学校分布较少，最近三阳县焦溪小学距离1.7公里，三阳中心卫生院距离2公里等，另银行、酒店等公共配套设施、超市广场等及住宅坐落较多在区域范围内	区域内水、电等基础设施齐全，配套设施完善；附近有学校分布较少，最近三阳县焦溪小学距离1.7公里，三阳中心卫生院距离2公里等，另银行、酒店等公共配套设施、超市广场等及住宅坐落较多在区域范围内	区域内水、电等基础设施齐全，配套设施完善；附近有学校分布较少，最近三阳县焦溪小学距离1.7公里，三阳中心卫生院距离2公里等，另银行、酒店等公共配套设施、超市广场等及住宅坐落较多在区域范围内
	环境状况	周边环境和景观	人文环境较优	人文环境较优	人文环境较优	人文环境较优
	实物状况	外观设计	贴瓷	粉刷	粉刷	粉刷
		建筑结构形式	混合	混合	混合	混合
		设备设施	水电预埋	内装有宽带、有线电视接口、电话接口，设备设施较完备	内装有宽带、有线电视接口、电话接口，设备设施较完备	内装有宽带、有线电视接口、电话接口，设备设施较完备
工程质量		合格	合格	合格	合格	
空间布局		合理	合理	合理	合理	



	小区环境	一般	较优	较优	较优
	小区绿化	一般	较优	较优	较优
	物业管理	无	有	有	有
	停车便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	成新率	八成新	八成新	八成新	八成新
	建筑功能	防水、保温、通风、采光等优	防水、保温、通风、采光等优	防水、保温、通风、采光等优	防水、保温、通风、采光等优
	室内装饰装修	毛坯	毛坯	豪华装修	精装修
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米
	建筑面积	116.56	121.23	110	116
	景观	无	无	无	无
权益状况	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	权属清晰情况	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件

估价对象与可比实例基本情况详见表2

**表2 比较因素情况说明表**

项目名称		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			晨阳绿城12幢	晨阳绿城	晨阳绿城
标准化处理后的成交价格		待估	3,201	3,527	3,353
交易情况		拍卖	拍卖	交易	交易
市场状况	成交日期	/	近期	近期	近期
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	近	近	近
		住宅聚集度	较近	较近	较近
		居住社区规模	较优	优	优
		居住社区成熟度	一般	较优	较优
		楼层	一般	较优	较优
		朝向	优	优	优
	交通状况	道路等级	较好	较好	较好
		公共交通便捷度	较便捷	便捷	便捷
		交通管制情况	较优	较优	较优

	外部配套设施状况	基础设施	优	优	优	优
		外部配套设施	一般	较完善	较完善	较完善
	环境状况	周边环境和景观	较优	较优	较优	较优
实物状况		外观设计	较优	一般	一般	一般
		建筑结构形式	混合	混合	混合	混合
		设备设施	一般	较完备	较完备	较完备
		工程质量	合格	合格	合格	合格
		空间布局	合理	合理	合理	合理
		小区环境	一般	较优	较优	较优
		小区绿化	一般	较优	较优	较优
		物业管理	一般	较优	较优	较优
		停车便捷度	较优	较优	较优	较优
		成新率	八成新	八成新	八成新	八成新
		建筑功能	优	优	优	优
		室内装饰装修	毛坯	毛坯	豪华装修	精装修
		层高	约3米	约3米	约3米	约3米
		建筑面积	优	优	优	优
	景观	无	无	无	无	
权益状况		用途	住宅	住宅	住宅	住宅
		规划条件	无	无	无	无
		共有情况	无	无	无	无
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

## 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：

### (4) 建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与估价对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

#### ①交易情况修正

根据调查了解，可比实例1、2、3三个可比实例均是交易成交，故等级调整

1。

② 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。在此期间，住宅房地产市场较平稳，无明显波动，以六个月为准，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

③ 区位状况调整

A. 距区域中心的距离，将距市中心的分为近、较近、一般、较远、远五个级别，以估价对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

B. 住宅聚集度，分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

C. 居住社区规模，自好向差分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

D. 居住社区成熟度，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

E. 朝向，将平面位置分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 2。

F. 道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 1。

G. 公共交通便利度，根据估价对象与三个可比实例距离公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 1。

H. 交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 1。

I. 基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优， $(80\%, 90\%]$ 为较优， $(70\%, 80%]$ 为一般， $(60\%, 70%]$ 为较劣， $< 60\%$ 为劣。以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

J. 外部配套设施，估价对象半径 1 公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一

般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

K. 周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

#### ④实物状况调整

A. 外观设计，考虑外装修及橱窗设计对住宅的影响，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

B. 建筑结构形式，自好向差分为钢结构、钢混结构、砖混（含混合）结构、砖木结构四个等级，估价对象与三个可比实例均为钢混结构，故对该因素不做调整。

C. 设备设施，主要指物业的配套设施设备，如电梯、消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

D. 工程质量，按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级，估价对象与三个可比实例均为合格，故对该因素不做调整。

E. 空间布局，分为合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

F. 小区环境，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

G. 小区绿化，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

H. 物业管理，将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理较差为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 1。

I. 停车便捷度，将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车位但数量有限为一般，无停车位为劣。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调整 1。

J. 建筑功能，包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以估价对象的等级为 100，每相差一个等级调

整 1。

K. 室内装饰装修，自好向差分为豪华装修、精装修、中等装修、简单装修、毛坯房五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 2。

L. 层高，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

M. 建筑面积，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

N. 景观，分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象为 100，每相差一个等级调整 1。

#### ⑤ 权益状况调整说明

用途、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比调整；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额调整。

A. 用途，估价对象与三个可比实例为住宅，故不进行调整，调整系数为 100%。

B. 规划条件，估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行调整，调整系数为 100%。

C. 共有情况，估价对象与三个可比实例均无共有情况，故不进行调整，调整系数为 100%

D. 权属清晰情况，估价对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行调整，调整系数为 100%。

#### 3) 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）

项目名称		可比实例 1		可比实例 2		可比实例 3	
		晨阳绿城 12 幢		晨阳绿城		晨阳绿城	
标准化处理后的成交价格		3,201		3,527		3,353	
交易情况		100	100	100	101	100	101
市场状况		成交日期		100	100	100	100
区位状况	位置状况	距区域中心的距离		100	100	100	100
		住宅聚集度		100	100	100	100

		居住社区规模	100	101	100	101	100	101
		居住社区成熟度	100	101	100	101	100	101
		楼层	100	102	100	102	100	103
		朝向	100	100	100	100	100	100
	交通状况	道路等级	100	100	100	100	100	100
		公共交通便捷度	100	101	100	101	100	101
		交通管制情况	100	100	100	100	100	100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100	100	100	100	100
		外部配套设施	100	101	100	101	100	101
	环境状况	周边环境和景观	100	100	100	100	100	100
实物状况	外观设计	100	99	100	99	100	99	
	建筑结构形式	100	100	100	100	100	100	
	设备设施	100	101	100	101	100	101	
	工程质量	100	100	100	100	100	100	
	空间布局	100	100	100	100	100	100	
	小区环境	100	101	100	101	100	101	
	小区绿化	100	101	100	101	100	101	
	物业管理	100	101	100	101	100	101	
	停车便捷度	100	100	100	100	100	100	
	成新率	100	100	100	100	100	100	
	建筑功能	100	100	100	100	100	100	
	室内装饰装修	100	100	100	108	100	106	
	层高	100	100	100	100	100	100	
	建筑面积	100	100	100	100	100	100	
	景观	100	100	100	100	100	100	
权益状况	用途	100	100	100	100	100	100	
	规划条件	100	100	100	100	100	100	
	共有情况	100	100	100	100	100	100	
	权属清晰情况	100	100	100	100	100	100	
可比实例比较价值 (百分比修正结果) 比较价值		2927			2957		2837	
		2907						

## 4) 评估价值

房屋价值（含装修）=委估房屋评估单价×建筑面积

=2907 元/m<sup>2</sup>×116.56 m<sup>2</sup>

=338,840.00 元(取百位整)

#### 四、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2022 年 2 月 18 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 **1,027,270.00 元**，人民币大写**壹佰零贰万柒仟贰佰柒拾元整**。（详见评估结果汇总表）

## 资产评估师承诺函

宜春市袁州区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院拟执行案件事宜涉及的彭运林、彭艳梅的单项资产，以 2022 年 2 月 18 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：

资产评估师：

二〇二二年二月二十四日



## 附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、现场勘查照片；
- 3、宜春市袁州区人民法院网络司法评估工作委托书【案号：（2022）赣 0902 执 262 号】；
- 4、不动产登记（合同备案）情况表；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照；
- 7、江西省财政厅备案公告（2019-25 号）；
- 8、资产评估师登记卡。

