

彭泽县人民法院因拍卖事宜涉及
黄根生、王丽群所属不动产市场价值
资产评估报告

赣中恒评报字（2022）第 0938-1 号

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年九月二十四日



目 录

一、声明	1
二、摘要	2
三、正文	5
(一) 委托人、被评估单位和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	6
(六) 评估依据	6
(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	12
(十一) 特别事项说明	12
(十二) 资产评估报告使用限制说明	13
(十三) 资产评估报告日	15
四、资产评估说明	16
材料一、关于评估说明使用范围的声明	16
材料二、企业关于进行资产评估有关事项的说明	16
五、资产评估明细表	
六、附件	
1. 委托人统一社会信用代码证书复印件；	
2. 裁定书、不动产证复印件；	
3. 评估机构营业执照、评估机构备案公告复印件；	
4. 资产评估师资格证书复印件；	
5. 现场勘察照片。	

声 明

彭泽县人民法院：

受贵院的委托，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。

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。

本资产评估机构及资产评估师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，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

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；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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他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。

摘要

一、委托人、被评估单位概况

1.委托人概况

机构名称：彭泽县人民法院

机构性质：机关

统一社会信用代码：11360430014619103X

负责人：董雪晴

机构地址：彭泽县山南新区龙兴路

2.被评估单位概况

姓名：黄根生

身份证号：360403196609194116

住址：彭泽县龙城镇水岸新都小区

姓名：王丽群

身份证号：360403196704164126

住址：彭泽县龙城镇水岸新都小区

二、评估目的

合理评定估算列入评估范围内房产市场价值，为彭泽县人民法院因拍卖事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为黄根生、王丽群所属的不动产市场价值；

评估范围为评估对象涉及的资产，具体为黄根生、王丽群所属位于江西省彭泽县龙城大道185号（水岸新都）1处住宅及1处车库。（详见评估明细表）

委估住宅位及车库于江西省彭泽县龙城大道185号（水岸新都），车库及住宅均为黄根生、王丽群所有，住宅不动产权证号为赣（2016）彭泽县不动产权第0000446号，地址彭泽县龙城大道185号（水岸新都）5幢2单元302室，总楼层为8层，不动产所在楼层为3层，建筑面积119.83 m²；车库不动产权证号为赣（2016）彭泽县不动产权第0000447号，地址彭泽县龙城大道185号（水岸新

都) 5幢 06室, 建筑面积 35.42 m²。

纳入本次评估的对象和范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

四、价值类型

根据评估目的, 本次评估采用市场价值类型。

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, 委估资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

二〇二二年九月一十四日。

六、评估方法

根据本次评估目的和列入评估范围内资产的特点, 本次评估方法采用市场比较法。

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, 截止评估基准日 2022 年 9 月 14 日, 彭泽县人民法院列入本次评估范围内房产市场价值的评估价值为 640,314.00 元, 大写人民币陆拾肆万零叁佰壹拾肆元整。(详见评估明细表)

本次资产评估报告结论有效期为自评估基准日起一年内(即从 2022 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 13 日)有效。通常, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用本资产评估报告。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化, 致使原评估结论失效时, 评估报告使用者应重新委托评估。

八、特别事项说明

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

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. 本次评估仅以委托人提供的不动产权证作为权属依据，委估房产面积以证载面积为主。若评估基准日的委估资产存在产权纠纷，评估机构和评估人员不负任何责任。

3. 本报告仅用于本项目评估目的使用，如因委托人及相关报告使用人因评估报告使用不当而造成的影响，与本评估机构及估价人员无关。

4. 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。

5. 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其评估对象可实现价格的保证。

6. 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（或被评估单位）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，资产评估人员及资产评估机构不承担相关责任。

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。

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

赣中恒评报字（2022）第 0938-1 号

彭泽县人民法院因拍卖事宜涉及 黄根生、王丽群所属不动产市场价值 资产评估报告正文

彭泽县人民法院：

江西中恒资产房地产土地评估咨询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，采用市场比较法进行测算，按照必要的评估程序，对彭泽县人民法院因拍卖事宜涉及不动产在评估基准日 2022 年 9 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、被评估单位概况和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

机构名称：彭泽县人民法院

机构性质：机关

统一社会信用代码：11360430014619103X

负责人：董雪晴

机构地址：彭泽县山南新区龙兴路

（二）被评估单位概况

姓名：黄根生

身份证号：360403196609194116

住址：彭泽县龙城镇水岸新都小区

姓名：王丽群

身份证号：360403196704164126

住址：彭泽县龙城镇水岸新都小区

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托人以外的其他资产评估报告使用人为：委托人用于本次评估目的而必须涉及的相关利益方及法律法规规定需要报送的相关部门。

二、评估目的

合理评定估算列入评估范围内不动产市场价值，为彭泽县人民法院因拍卖事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为黄根生、王丽群所属的不动产市场价值；

评估范围为评估对象涉及的资产，具体为黄根生、王丽群所属位于江西省彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都）1 处住宅及 1 处车库。（详见评估明细表）

委估住宅位及车库于江西省彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都），车库及住宅均为黄根生、王丽群所有，住宅不动产权证号为赣（2016）彭泽县不动产权第 0000446 号，地址彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都）5 幢 2 单元 302 室，总楼层为 8 层，不动产所在楼层为 3 层，建筑面积 119.83 m²；车库不动产权证号为赣（2016）彭泽县不动产权第 0000447 号，地址彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都）5 幢 06 室，建筑面积 35.42 m²。

纳入本次评估的对象和范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型

根据评估目的及委托人要求，本次评估采用市场价值类型。

（二）市场价值的定义

市场价值是指自愿买方和资源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

（一）本项目评估基准日是 2022 年 9 月 14 日；

（二）评估基准日的确定：由委托人根据评估目的确定。

六、评估依据

（一）行为依据

彭泽县人民法院与江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司签订的《资产评估委托合同》

(二) 法律法规依据和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《中华人民共和国公司法》；
6. 财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
8. 《企业国有资产评估管理办法》；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
11. 《国有资产评估管理办法施行细则》；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
13. 国务院住宅厅转发财政部《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》；
14. 其他相关法律法规。

(三) 主要评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——不动产》；

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《企业国有资产评估报告指南》；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
12. 《房地产估价规范》；
13. 《房地产估价基本术语标准》。

（四）权属依据

1. 江西省彭泽县人民法院执行裁定书、不动产权证复印件；
2. 其他相关权属资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 彭泽县房地产市场行情；
3. 资产评估人员平时积累的经验及现场勘察所获得的有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本

法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

（二）评估方法的选择

本次评估方法选用市场比较法。选用市场比较法主要有以下考虑：

我们结合估价目的、估价原则，根据评估对象自身特点及评估人员所掌握当地同一供求圈类似房地产市场信息资料，考虑评估对象的具体条件及评估人员现场勘察收集和市场调查所得到的资料，评估对象交易案例较多，本次房地产评估采用市场比较法进行测算。

（三）市场比较法评估思路及方法

市场比较法：将估价对象与在估价时点房地产进行比较，对这些类似房地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。

比较法估价步骤为：

- ①搜集交易实例
- ②选取可比实例
- ③建立价格可比基础
- ④进行交易情况修正
- ⑤进行交易日期修正
- ⑥进行房产区域状况修正
- ⑦进行房产个别因素修正
- ⑧求取比准价格和评估价值

计算公式：

比准价格 = 比较实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

评估价值 = 委估物业单价 × 建筑面积

八、评估程序实施过程和情况

本项评估工作分八个程序进行：

（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，决定接受要约。

（二）订立业务委托合同

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，并根据中标要约及协商情况与委托人订立业务委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（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

本次资产评估建立在下列假设前提条件下：

1. 国家、行业和地方有关法律、法规、政策以及宏观经济环境无重大变化；
2. 本次评估范围内的资产为被评估单位合法拥有；
3. 资产按现有用途持续使用，并能正常发挥作用；
4. 委托人提供的资料真实、合法；我们的评估工作在很大程度上依赖于委托人（或被评估单位）提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人（或被评估单位）提供的有关经济行为文件、资产的权属证明文件等有关资料的真实、合法为假设前提；
5. 无其他人力不可抗拒的因素及不可预见的因素对列入评估范围内的资产造成重大影响；
6. 在评估工作中，评估人员依据资产评估准则的要求及现行的政策条款，并

认定上述假设前提条件在评估基准日成立；若上述假设前提条件发生变动，则本资产评估报告的评估结论不成立。

7. 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。

8. 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，截止评估基准日2022年9月14日，彭泽县人民法院列入本次评估范围内房产市场价值的评估价值为640,314.00元，大写人民币陆拾肆万零叁佰壹拾肆元整。（详见评估明细表）

十一、特别事项说明

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

（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。

2、本次评估仅以委托人提供的不动产权证复印件作为权属依据，委估房产面积以证载面积为主。若评估基准日的委估资产存在产权纠纷，评估机构和评估

人员不负任何责任，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；若评估基准日的委估资产存在产权纠纷，评估机构和评估人员不负任何责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未发现委托人（或被评估单位）未决事项、法律纠纷等不确定因素，若委托人（或被评估单位）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，评估人员和资产评估机构不承担任何法律责任。

（三）重大事项说明

1. 本次评估很大程度上依赖于被评估单位及相关当事方提供的有关资料，被评估单位及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. 本评估报告仅为本项目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、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；

3. 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。

4. 本报告仅用于本项目评估目的使用，如因委托人及相关报告使用人因评估报告使用不当而造成的影响，与本评估机构及估价人员无关。

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（或被评估单位）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，资产评估人员及资产评估机构不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 资产评估报告成立的前提条件：本次评估结果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，没有考虑将来可能承担抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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值的影响。

2. 本资产评估报告所称“评估值”是指所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日的外部经济环境条件下，为本资产评估报告所述目的而提出的市场价值。

3. 本资产评估报告评估结果是在以 2022 年 9 月 14 日为评估基准日时，对被评估资产价值客观、公允的反映，资产评估人员及资产评估机构对这一基准日以后有关资产价值发生的变化不负任何责任。

4. 本项目评估结论系资产评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，依国家法律法规的规定发生法律效力。

5. 本次资产评估报告结论有效期为自评估基准日起一年内（即从 2022 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 13 日）有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

6. 本资产评估报告专为委托人用于本次评估目的对应的经济行为和报送财产评估主管机关审查使用；资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人同意，本资产评估机构不会随意向他人提供或公开。除依据法律需要公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

7. 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师不承担责任。

8. 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。

9. 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其评估对象可实现价格的保证。

10. 本资产评估报告需经资产评估机构两名及两名以上资产评估师签名盖

章、加盖公章后方可生效。

十三、资产评估报告日

二〇二二年九月二十四日

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年九月二十四日

材料一、关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。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任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年九月二十四日



材料二、企业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. 委托人概况

机构名称：彭泽县人民法院

机构性质：机关

统一社会信用代码：11360430014619103X

负责人：董雪晴

机构地址：彭泽县山南新区龙兴路

2. 被评估单位概况

姓名：黄根生

身份证号：360403196609194116

住址：彭泽县龙城镇水岸新都小区

姓名：王丽群

身份证号：360403196704164126

住址：彭泽县龙城镇水岸新都小区

二、关于经济行为的说明

彭泽县人民法院因拍卖事宜涉及黄根生、王丽群所属 1 处不动产市场价值，特委托评估机构进行评估。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为黄根生、王丽群所属的不动产市场价值；

评估范围为评估对象涉及的资产，具体为黄根生、王丽群所属位于江西省彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都）1 处住宅及 1 处车库。（详见评估明细表）

委估住宅位及车库于江西省彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都），车库及住宅均为黄根生、王丽群所有，住宅不动产权证号为赣（2016）彭泽县不动产权第 0000446 号，地址彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都）5 幢 2 单元 302 室，总楼层为 8 层，不动产所在楼层为 3 层，建筑面积 119.83 m²；车库不动产权证号为

赣（2016）彭泽县不动产权第 0000447 号，地址彭泽县龙城大道 185 号（水岸新都）5 幢 06 室，建筑面积 35.42 m²。

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 9 月 14 日。
2. 本项目评估基准日是委托人根据本次评估目的确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1. 对委估资产的质量及技术性能状况未进行检测，亦未提供相关检测报告。

六、资料清单

1. 裁定书、不动产权证复印件；
2. 《资产评估申报明细表》；
3. 其他相关资料；

被评估单位：黄根生、王丽群

二〇二二年九月二十四日

统一社会信用代码证书

机构名称 彭泽县人民法院

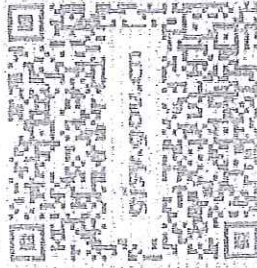
机构性质 机关

统一社会信用代码 11360430014619103X

统一社会信用代码

机构地址 彭泽县山南新区龙兴路

负责人 董雪晴



赋码机关

颁发日期 2021年11月29日

颁发日期

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

江西省彭泽县人民法院 执行裁定书

(2022)赣0430执1160号

申请执行人：江西彭泽农村商业银行股份有限公司，统一社会信用代码91360400MA35JAF2XC。

法定代表人：张兴源，董事长。

被执行人：黄根生，男，1966年9月19日出生，汉族，住彭泽县龙城镇水岸新都小区。身份证号：360430196609194116。

被执行人：王丽群，女，1967年4月16日出生，汉族，住彭泽县龙城镇水岸新都小区。身份证号：360430196704164126。

本院依据已发生法律效力（2019）赣0430民初2428号民事判决书，向被执行人黄根生、王丽群发出执行通知书，责令其限期履行法律文书确定的义务，但被执行人黄根生、王丽群至今没有履行法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人黄根生、王丽群位于彭泽县水岸新都5幢2单元302室（产权证为（2016）彭泽县不动产权第0000446号）、5幢06室（产权证为（2016）彭泽县不动产权第000047号）的房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 刘楷林

审 判 员 胡馨月

审 判 员 魏文

二〇二二年九月十三日

书 记 员 刘聪



江西省彭泽县人民法院 司法评估委托书

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司：

彭泽县人民法院执行局立案执行（2022）赣 0430 执 1160 号申请执行人江西彭泽农村商业银行股份有限公司申请执行黄根生、王丽群借款合同纠纷一案，因被执行人拒不履行法律文书所确定的义务，受本院执行局的委托，需对被执行人黄根生、王丽群所有位于彭泽县水岸新都 5 幢 2 单元 302 室（产权证为（2016）彭泽县不动产权第 0000446 号）、5 幢 06 室（产权证为（2016）彭泽县不动产权第 000047 号）的房产进行评估。

经本院审查决定：委托你公司对被执行人被执行人黄根生、王丽群所有位于彭泽县水岸新都 5 幢 2 单元 302 室（产权证为（2016）彭泽县不动产权第 0000446 号）、5 幢 06 室（产权证为（2016）彭泽县不动产权第 000047 号）的房产进行司法评估。现将有关材料送去，请指派专业技术人员进行鉴定，作出书面鉴定结论，请专业人员签名盖章、单位盖章。



二〇二二年九月十二日

赣 (2016) 彭泽县 不动产权第 0000446 号

权利人 黄根生 王丽群

共有情况 共同所有

坐落 龙城大道185号(水岸新都)加幢2单元302室

不动产单元号

权利类型 房屋所有权

权利性质 商品房

用途 住宅

面积 房屋建筑面积: 119.83平方米

使用期限

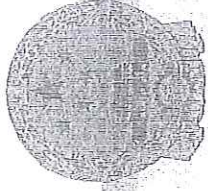
权利其他状况

房屋总层次: 八层
所在层次: 第三层
房屋结构: 砖混

赣 (2016) 彭泽县 不动产权第 0000447 号

权利人	黄根生 王丽群
共有情况	共同所有
坐落	龙城大道185号(水岸新都)5幢06室
不动产单元号	
权利类型	房屋所有权
权利性质	商品房
用途	车库
面积	房屋建筑面积35.42平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋总层次: 八层 所在层次: 第一层 房屋结构: 砖混

证照编号: 36010117MA35F8NH65



营业执照

统一社会信用代码
9136010117MA35F8NH65



名称 江西中恒资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吕源

经营范围 各类单位资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估; 土地测量评估服务; 房地产估价服务; 资产评估服务; 工程测量服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2015年10月29日

营业期限 2015年10月29日至2035年10月28日

住所 江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳大道1216号新力方大厦(综台楼)1545室



登记机关

2020年09月25日



江西省财政厅

2020-39号

江西省财政厅资产评估机构变更备案公告

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司变更事项备案及有关材料收悉，根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、公司法定代表人由纪玉远变更为吕源。
- 二、公司股东由纪玉远、胡志斌、谢海平、江承畏变更为吕源、龙金平、胡志斌、谢海平。

三、相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：樊启铁

性别：男

登记编号：36110005

单位名称：江西中恒资产评估土地
评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2011-01-11

年检信息：通过 (2020-05-07)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-10-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官方网站地址：<https://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：温明东

性别：男

登记编号：36150005



单位名称：江西中恒资产评估房地产土地
评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2015-01-21

年检信息：2020年登记



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：温明东

本人印鉴：



打印日期：2020-06-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

估价资产状况照片



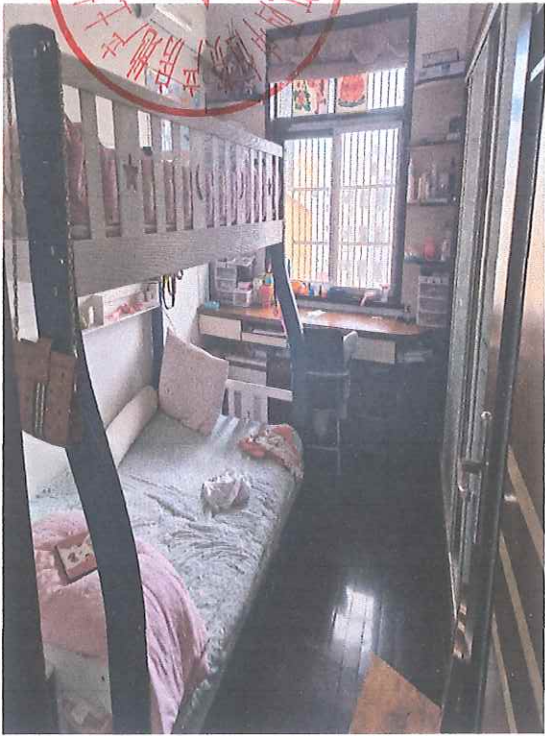
估价资产外观



估价资产内部



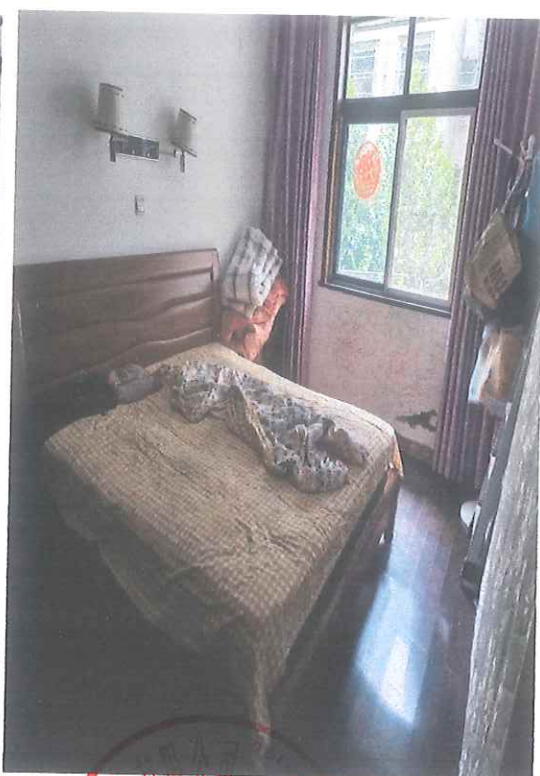
估价资产内部



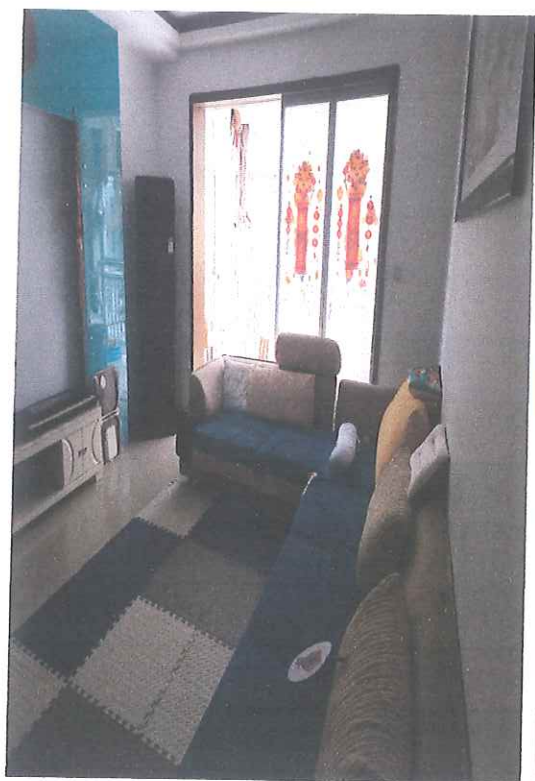
估价资产内部



估价资产内部



估价资产内部



估价资产内部



估价资产内部

估价资产位置示意图

