

宜春市中级人民法院因执行案件事宜涉及的位于宜春市秀
江东路 555 号秀水明珠 2 幢 8 层 1 单元 801 室房地产价值
资产评估报告

赣智宸评报字（2022）第 0910-3 号

江西智宸资产评估有限责任公司

中国 · 南昌

二〇二二年九月六日

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.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
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.....	11
十三、资产评估报告日.....	12
材料一：关于资产评估说明使用范围的声明.....	13
资产评估师承诺函.....	14
附件	
1、资产评估明细表；	
2、宜春市中级人民法院委托书（（2021）赣 09 执 524 号）；	
3、相关不动产登记（合同备案）情况表；	
4、资产评估机构备案函、资产评估机构营业执照、资产评估师资格证明文件；	
5、现场查勘照片。	

声 明

宜春市中级人民法院：

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值，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价值的保证。

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中的分析、判断和结果受资产评估报告中的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

宜春市中级人民法院因执行案件需要，拟了解相关房地产市场价值，特委托评估机构对相关房地产进行价值评估。

二、评估目的

合理确定列入评估范围内资产价值，为宜春市中级人民法院因执行案件需了解房地产市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宜春市中级人民法院因执行案件事宜涉及的相关房地产市场价值，具体为位于宜春市秀江东路 555 号秀水明珠 2 幢 8 层 1 单元 801 室 1 处房地产市场价值。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的（详见评估明细表）。

四、价值类型

本项目评估所选用的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为 2022 年 8 月 29 日，为现场查勘日期。

六、评估方法

本次评估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 8 月 29 日，宜春市中级人民法院列入本次评估范围内的房地产评估值为 **1,113,831.00 元**，人民币大写**壹佰壹拾壹万叁仟捌佰叁拾壹元整**。

（详见评估明细表）

本次资产评估报告结论有效期为一年，从评估基准日开始。

八、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。

1、本次评估较大程度上依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料，委托人及被评估单位未提供有关不动产权证书，仅提供相关不动产登记（合同备案）情况表，并承诺相关权属文件及有关材料和数据的真实性、合法性、完整性，委托人及被评估单位应对其提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

2、依照《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见超过了注册资产评估师的执业范围，本机构资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

3、委托人及被评估单位承诺列入本次评估范围内的资产产权明确，无法律纠纷。若评估基准日列入本次评估范围内的资产发生产权纠纷，评估机构和评估人员不负任何责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产内涵或价格标准发生变化时，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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、本评估报告仅为委托人因执行案件事宜了解资产市场价值提供参考依据；评估报告用于其他评估目的无效。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。

6、本评估结果仅为执行案件提供参考依据，评估价格不能视为最终交易价格，在此特别提醒委托人和报告使用者注意。

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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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。

江西智宸资产评估有限责任公司

赣智宸评报字（2022）第 0910-3 号

宜春市中级人民法院因执行案件事宜涉及的位于宜春市秀江东路 555 号秀水明珠 2 幢 8 层 1 单元 801 室房地产价值资产评估报告

宜春市中级人民法院：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对宜春市中级人民法院因执行案件事宜涉及的位于宜春市秀江东路 555 号秀水明珠 2 幢 8 层 1 单元 801 室 1 处房地产在 2022 年 8 月 29 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、委托人概况

单位名称：宜春市中级人民法院

2、被评估单位概况

凌慧、易峰

3、其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

宜春市中级人民法院因执行案件需要，拟了解相关房地产市场价值，特委托评估机构对相关房地产进行价值评估。

本项目评估目的：合理确定列入评估范围内资产价值，为宜春市中级人民法院因执行案件需了解房地产市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宜春市中级人民法院因执行案件事宜涉及的相关房地产市场价格，具体为位于宜春市秀江东路 555 号秀水明珠 2 幢 8 层 1 单元 801 室 1 处房地产市场价格，具体如下：

序号	权证编号	所有权人	坐落	现小区	登记用途	结构	登记建筑面积(m ²)	楼层	查勘状况
1	赣(2016)宜春市不动产权第0001429号	凌慧、易峰	宜春市秀江东路555号秀水明珠2幢8层1单元801室	秀水明珠	住宅	钢混	121.93	8/19	实际用途为住宅，房屋内精装修
合计							121.93		

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的（详见评估明细表）。

四、价值类型

本项目评估所选用的价值类型为市场价值类型。

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）本项目资产评估基准日是：2022 年 8 月 29 日。

（二）评估基准日的确定：现场查勘日期。

六、评估依据

（一）经济行为依据

宜春市中级人民法院委托书（【2021】赣 09 执 524 号）

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 7、《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 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》；
- 9、《国有资产评估项目备案管理办法》；

- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 12、有关政策、规定等法规文件。

（三）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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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》（中协评〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（四）权属依据

有关不动产登记（合同备案）情况表；

（五）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据及参考手册》；
- 2、有关房地产市场状况及交易记录；
- 3、与企业相关人员交流、询问等相关记录了解到的资料；
- 4、评估人员现场勘察和查询记录；
- 5、其他与本项目评估相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估的基本方法包括：市场法、收益法和成本法。资产评估要根据评估对象、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方法进行资产评估。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产的预期收益，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估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

市场比较法：估价对象周边同类物业三级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，可对相关因素进行修正，故可采用比较法评估估价对象的市场价值。

成本逼近法：待估物业为住宅或商业，有较高的投资收益，故不适宜采用成本逼近法。

收益法：同时待估物业区域租售比较高，其市场租金较偏离市场，如采用收益法评估出来的价格与实际市场价格偏差较大，故不适宜采用收益法进行评估。

假设开发法：待估物业为已开发房地产，不适宜重新设定开发状态，且类似物业开发的相关成本费用的参数无法合理获取，故不适宜采用假设开发法。

综上，本次评估选用市场比较法进行评估。

（三）本次采用方法简介

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适应的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

A、比较法评估步骤：

- (1) 搜集交易实例
- (2) 选取可比实例
- (3) 建立价格可比基础
- (4) 进行房地产情况修正
- (5) 进行房地产日期修正
- (6) 进行房地产状况修正
- (7) 求取比准价格
- (8) 确定评估价值

B、计算公式：

比准价格= \sum （可比实例×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数）/n

评估价值=比准价格×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

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、评估报告使用者等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同（法院下达委托书）

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同，或者由法院下达委托书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质，资产评估项目所涉及资产状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位委托资产评估的经历及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

评估人员进入现场，对有关资料进行审验，查询有关资料。

（五）收集整理评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行核实等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制出具评估报告

执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估工作结束后，评估机构应及时将有关文件及资料分类汇总，登记造册，建立项目档案，按国家有关规定和评估机构档案管理制度进行管理，编制资产评估工作底稿。

九、评估假设

1、基本假设

（1）合法经营假设

假设被评估单位的经营完全遵守国家所有相关的法律和法规，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。

(3) 持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2022 年 8 月 29 日，宜春市中级人民法院列入本次评估范围内的房地产评估值为 **1,113,831.00 元**，人民币大写**壹佰壹拾壹万叁仟捌佰叁拾壹元整**。

(详见评估明细表)

本次资产评估报告结论有效期为一年，从评估基准日开始。

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。

1、本次评估较大程度上依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料，委托人及被评估单位未提供有关不动产权证书，仅提供相关不动产登记（合同备案）情况表，并承诺相关权属文件及有关材料和数据的真实性、合法性、完整性，委托人及被评估单位应对其提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

2、依照《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师执行资产评估业务的目的是对

评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见超过了注册资产评估师的执业范围，本机构资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

3、委托人及被评估单位承诺列入本次评估范围内的资产产权明确，无法律纠纷。若评估基准日列入本次评估范围内的资产发生产权纠纷，评估机构和评估人员不负任何责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产内涵或价格标准发生变化时，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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、本评估报告仅为委托人因执行案件事宜了解资产市场价值提供参考依据；评估报告用于其他评估目的无效。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。

6、本评估结果仅为执行案件提供参考依据，评估价格不能视为最终交易价格，在此特别提醒委托人和报告使用者注意。

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，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。

2、本资产评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、资产评估报告使用者应将本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。

4、本报告所涉及的有关产权以及及数据资料由委托人及被评估单位提供，其真实性和可靠性由委托人及被评估单位负责，并承担相应法律责任。

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、本资产评估报告依据法律、法规的规定发生法律效力。本次评估报告结论的有效期为一年，即从2022年8月29日至2023年8月28日止的期限内有效。

7、本资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

8、本资产评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下出具的，本评估机构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。

9、本资产评估报告含有若干附件，附件是构成本资产评估报告的重要组成部分，与资产评估报告正文具有同等法律效力。

10、本资产评估报告经我评估机构两名或两名以上资产评估师签名盖章并加盖我评估机构公章后生效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年9月6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：

二〇二二年九月六日

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

二〇二二年九月六日

资产评估师承诺函

宜春市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院因执行案件事宜所涉及的位于宜春市秀江东路 555 号秀水明珠 2 幢 8 层 1 单元 801 室 1 处房地产价值，以 2022 年 8 月 29 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资产评估委托合同的约定一致。
- 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：

二〇二二年九月六日