

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

**江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷
一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号**

中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产项目

资产评估报告

长信评报字(2022)第 027 号

(共 1 册第 1 册)

江西长信资产评估有限公司

二〇二二年十二月九日

目 录

I. 声明	1
II. 摘要	2
III. 正文	5
一、委托人及其他评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	7
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	8
十二、评估报告使用限制说明	8
十三、评估报告日	9
IV. 附件	10

I. 声明:

声 明

一、本资产评估报告是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的。

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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，任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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值的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人或相关方提供，所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关方的责任。

八、本资产评估机构及其资产评估专业人员与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员已对评估报告中所涉及实物资产进行现场勘查。

II. 摘要:

江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案 所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产项目资产评估报告摘要

长信评报字(2022)第 027 号

我们接受江西省彭泽县人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,对江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产在 2022 年 11 月 24 日的市场价值进行了评估,评估情况摘要如下。

一、评估目的

彭泽县人民法院执行局立案执行(2022)赣 0430 执恢 99 号申请执行人黄忠申请执行鲍观民民间借贷纠纷一案,因被执行人拒不履行法律文书所确定的义务,受彭泽县人民法院执行局的委托,需对被执行人鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产进行评估。

本次评估目的是为江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象是江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产市场价值。

评估范围是江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产。根据委托人提供的不动产权情况表反映:1、委估房产中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室,所有权人为鲍观民、余海霞,不动产权证号为赣(2017)九江市不动产权第 0051331 号,总楼层共 28 层,所在楼层第 15 层,建筑面积 141.53M²,土地使用权面积 6.02M²,共有宗地面积 40785.03M²,装修状况为毛坯。委估房产已抵押。

三、价值类型

根据本次评估目的,在评估过程中采用市场价值这一价值类型进行估价。

市场价值是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中,某项

资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应当各自理性、谨慎行事，不受任何强制压制。

四、评估基准日

二〇二二年九月二十七日。

五、评估方法

主要采用市场比较法。

六、评估结果及其使用有效期

经估算，截止评估基准日 2022 年 11 月 24 日，被评估资产评估总价为 121.72 万元（大写人民币壹佰贰拾壹万柒仟贰佰元），评估单价为 8600 元/M²。

评估结论的详细情况见资产评估明细表。

本评估报告按国家现行有关规定有效期为一年，即自 2022 年 11 月 24 日至 2023 年 11 月 23 日止有效。

七、特别事项说明

1、本报告所涉及的相关材料由委托人和相关当事人提供，提供方应对其提供的资料真实性、合法性、完整性承担法律责任。委托人和相关当事人提供的评估资料是评估的基本依据之一，在前述资料真实、合法、完整、有效的前提下，本公司对评估结论负责。

2、评估人员在评估过程中对被评估房屋实施现场勘察时仅限于估价对象外观形态的一般性查看，除另有约定外，本公司不承担对估价对象内在质量和隐蔽工程进行鉴定的责任。

3、据当事人反映，委估房屋设定了抵押权。委托人和相关当事人承诺被评估资产权属明确，由权属原因而引起的经济责任与评估机构和评估人员无关。

4、本次评估被评估房屋建筑面积和是按委托人提供的不动产权情况表所列的面积计算的，如果被评估房屋建筑面积和土地使用权面积与房产面积测量部门重新测量核定的面积存在差异，应以房产面积测量部门重新测量核定的面积为准按评估单价对评估总价予以适当调整。

5、本次评估价值是房地合一的价值，即评估价值包含房屋建筑物价值及其所独用与分摊的土地使用权价值。

6、本评估结论建立在本报告所述假设条件成立的前提之上，如果在评估基准日后实际情况发生较大变化导致评估过程中所使用的假设条件不能成立，本评估结论不能直接应用本评估目的。

7、本评估机构所出具的评估报告之结论是为委托人本次特定的经济目的提供价值参考意见，因对报告结论的误解和误用所造成的法律责任与本评估机构和评估人员无关。

八、评估报告日

二〇二二年十二月九日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果，应当阅读评估报告正文。

III. 正文：

江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所 涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋 一单元 1501 室房产项目资产评估报告

长信评报字(2022)第 027 号

江西省彭泽县人民法院：

江西长信资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对贵院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产在 2022 年 11 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、委托人及其他评估报告使用人

(一) 委托人

本评估项目委托人为江西省彭泽县人民法院。

(二) 委托人以外的其他评估报告使用人

本评估报告除供委托人使用外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

彭泽县人民法院执行局立案执行（2022）赣 0430 执恢 99 号申请执行人黄忠申请执行鲍观民民间借贷纠纷一案，因被执行人拒不履行法律文书所确定的义务，受彭泽县人民法院执行局的委托，需对被执行人鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产进行评估。

本次评估目的是为江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估范围是江西省彭泽县人民法院拟执行黄忠与鲍观民民间借贷纠纷一案所涉及的鲍观民所有的位于九江市濂溪区德华路 588 号中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室房产。根据委托人提供的不动产权情况表反映：1、委估房产中辉世纪城 20 栋一单元 1501 室，所有权人为鲍观民、余海霞，不动产权证号为赣（2017）九江市不动产权第 0051331 号，总楼层共 28 层，所在楼层第 15 层，建筑面积 141.53M²，土地使用权面积 6.02M²，共有宗地面积 40785.03M²，装修状况为毛坯。委估房产已抵押。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，在评估过程中采用市场价值这一价值类型进行估价。

市场价值是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应当各自理性、谨慎行事，不受任何强制压制。

五、评估基准日

根据本次评估目的，经委托人与相关当事人协商，本次评估基准日确定为 2022 年 11 月 24 日。

评估中采用的价格标准为评估基准日的价格标准。

六、评估依据

- 1、中华人民共和国资产评估法及相关配套法规；
- 2、资产评估准则及准则指南及相关指导意见和《企业国有资产评估报告指南》；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、中华人民共和国《土地管理法》、《城市房地产管理法》；
- 6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释[2009]16 号）；
- 7、委托人提供的不动产权情况表；
- 8、江西省江西省彭泽县人民法院司法评估委托函；
- 9、本公司收集的市场交易信息及其他相关资料。

七、评估方法

本次评估采用市场比较法对评估对象进行评估。

按照《房产估价规范》第 5 章第 1 节第 4 条之规定，有条件选用市场比较法的房产，应以市场比较法为主要评估方法，估价对象地处九江市城区，房产开发、交易、租赁案例较多，故本次评估采用市场比较法评估其价值。

市场比较法是依据替代原理，将被评估房产与同类供应圈内、用途相同、地段等级相近、条件相似，在较近期内已发生交易的房产的交易价格进行比较、对照，通过对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正，从而得出被评估房产在评估基准日的价值的方法。其基本公式为：

估价对象评估价值 = 交易案例的成交价 × 交易时间修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

时间因素修正是指因交易案例交易时间与估价基准日之间的时间差距所影响估价对象价值的差异，主要表现在不同时期的房产价值变动指数。

交易情况修正是指因与交易案例交易行为有关的一些因素引起的交易案例价值偏差，如特殊的交易动

机、交易数量不同、销售结算方式不同等，都会引致价值差异。

区域因素修正是指因估价对象与交易案例所处地区或地段条件不同而引致的价值差异。

个别因素修正是指因估价对象与交易案例自身因素不同而引致的价值差异。

八、评估程序实施过程和情况

1、接受江西省彭泽县人民法院委托：委托人向我公司提出资产评估委托要求，我公司经了解评估目的、对象及范围，了解本案的基本情况，同意接受委托。

2、核实原始资料：收集复核有关产权资料，审验其权属情况，为现场作业准备条件。

3、现场查勘：评估人员在委托人有关人员和当事双方委托代表的陪同下，赴现场查勘，核实被评估房产的建筑结构类型、室内外装饰、建筑面积、使用状况、新旧程度、区域位置等情况，并做好记录，为评估测算收集相关依据。

4、收集、分析交易案例：调查、收集九江市城区与被评估房产同类或类似地段、结构类型相似的房产交易案例，对其交易条件、交易时间、区域因素及个别因素加以分析评价，并将其与待估对象加以比较，测算综合评价分值。

5、对各可比实例交易价格进行因素修正、求出比较价格，并采用简单平均值计算确定被评估房屋的市场价值。

6、根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经我公司内部三级复核，确认资产评估结果能客观反映委估资产状况后，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、假设被评估房屋按照规划设计用途继续使用和不存在内在质量问题。假设被评估房屋具有完全产权。

2、交易假设：假定所有待评估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、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

4、国家宏观经济政策不发生重大变化，不考虑遭遇重大自然灾害等不可抗力对资产的损毁及其价值的影响。

5、国家产业政策和外部经济环境条件不发生重大变化。

十、评估结果

经估算，截止评估基准日 2022 年 11 月 24 日，被评估资产评估总价为 121.72 万元（大写人民币壹佰贰拾壹万柒仟贰佰元），评估单价为 8600 元/M²。

评估结论的详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本报告所涉及的相关材料由委托人和相关当事人提供，提供方应对其提供的资料真实性、合法性、完整性承担法律责任。委托人和相关当事人提供的评估资料是评估的基本依据之一，在前述资料真实、合法、完整、有效的前提下，本公司对评估结论负责。

2、评估人员在评估过程中对被评估房屋实施现场勘察时仅限于估价对象外观形态的一般性查看，除另有约定外，本公司不承担对估价对象内在质量和隐蔽工程进行鉴定的责任。

3、据当事人反映，委估房屋设定了抵押权。委托人和相关当事人承诺被评估资产权属明确，由权属原因引起的经济责任与评估机构和评估人员无关。

4、本次评估被评估房屋建筑面积和是按委托人提供的不动产权情况表所列的面积计算的，如果被评估房屋建筑面积和土地使用权面积与房产面积测量部门重新测量核定的面积存在差异，应以房产面积测量部门重新测量核定的面积为准按评估单价对评估总价予以适当调整。

5、本次评估价值是房地合一的价值，即评估价值包含房屋建筑物价值及其所独用与分摊的土地使用权价值。

6、本评估结论建立在本报告所述假设条件成立的前提之上，如果在评估基准日后实际情况发生较大变化导致评估过程中所使用的假设条件不能成立，本评估结论不能直接应用本评估目的。

7、本评估机构所出具的评估报告之结论是为委托人本次特定的经济目的提供价值参考意见，因对报告结论的误解和误用所造成的法律责任与本评估机构和评估人员无关。

十二、评估报告使用限制说明

1、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

2、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

3、评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应被认为是对评估对象可实现价值的保证；评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的

限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件以及特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

4、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人另有约定的除外。

5、本报告书评估结果是在以 2022 年 11 月 24 日为评估基准日时，对被评估资产价值的客观合理反映，我公司对这一基准日以后有关资产价值发生的变化不负责任。

6、本评估报告按现行国家有关规定有效期为一年，即自 2022 年 11 月 24 日至 2023 年 11 月 23 日止有效。

7、评估基准日后，有效期内由于资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应予以充分考虑，并进行合理调整；有效期内当资产价格标准发生明显变化，并对资产评估结果已产生重大影响时，委托人应聘请评估机构重新进行评估。

8、本报告书经我公司两名及两名以上资产评估师或其他评估专业人员签名盖章、加盖公章后方可生效。

十三、评估报告日

本评估报告日为：二〇二二年十二月九日。

江西长信资产评估有限公司（江西·九江）

资产评估师：

法定代表人：查代杰

其他评估专业人员：

二〇二二年十二月九日

二〇二二年十二月九日

IV. 附件：

备查文件清单

- 1、江西省江西省彭泽县人民法院司法评估委托函；
- 2、委估房产房产情况表复印件；
- 3、委托人与被评估单位承诺函；
- 4、评估机构营业执照复印件；
- 5、资产评估机构资格证书复印件；
- 6、签字评估师及其他评估专业人员资格证书复印件；
- 7、资产评估专业人员承诺函；
- 8、资产评估明细表。