

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资产处置参考价目的资产评估报告

江西省进贤县人民法院
因执行案件事宜涉及的
李选武所有的
不动产资产评估报告

赣三源评报字（2021）第 12001 号

江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司

中国 · 南昌

二〇二一年十二月十日

目 录

一、声 明	1
二、摘 要	2
三、正 文	5
1、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
2、评估目的	5
3、评估对象和评估范围	6
4、价值类型	7
5、评估基准日	7
6、评估依据	7
7、评估方法	8
8、评估程序实施过程和情况	9
9、评估假设	11
10、评估结论	12
11、特别事项说明	12
12、资产评估报告使用限制说明	14
13、资产评估报告日	15
四、资产评估说明	
材料一、关于资产评估说明使用范围声明	16
材料二、关于进行资产评估有关事项的说明	17
五、资产评估明细表	
六、附件	
1、《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》〔（2021）赣 0124 执委鉴 68 号〕；	
2、委估对象资料复印件	
3、资产评估师承诺函；	
4、评估机构法人营业执照、备案函复印件；	
5、资产评估师资格证书复印件；	
6、现场查勘照片。	

声 明

江西省进贤县人民法院：

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

江西省进贤县人民法院因执行（2020）赣 0124 执 848 号金融借款合同纠纷执行一案，涉及李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产市场价值，特委托评估机构进行评估。

二、评估目的

合理确定委托人列入评估范围内不动产的市场价值，为江西省进贤县人民法院执行案件资产处置事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为江西省进贤县人民法院因执行案件事宜而涉及的李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产市场价值。

评估范围为评估对象涉及的相关资产，即李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产，建筑面积 943.36m²。

评估人员会同江西省进贤县人民法院及申请人等相关人员进入现场进行查勘，委估资产处出租，保养一般。（详见评估明细表）

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

本项目采用的价值类型是市场价值类型。

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

二〇二一年十一月十二日。

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 2021 年 11 月 12 日，江西省进贤县人民法院列入本次评估范围内的资产评估价值为 483.47 万元，人民币大写肆佰捌拾叁万肆仟柒佰元整。（详见评估明细表）

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、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本次评估中仅对委托人列示的委估资产进行了现场勘查，但未对其基础、结构、装修等质量状况进行相关检测。本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本次评估范围内不动产均为现场查勘确认，经张冬梅及江西省进贤县人民法院相关人员签字确认，特此提请报告使用者注意。

5、被评估单位李选武因民间借贷纠纷涉及的资产评估，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。

6、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。

7、此次评估价值未考虑相关税费等因素的影响，相关税费以国家相关税收征管部门数据为准。

8、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。

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。

10、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。

江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司

赣三源评报字（2021）第 12001 号

江西省进贤县人民法院 因执行案件事宜涉及的 李选武所有的 不动产资产评估报告

江西省进贤县人民法院：

江西三源房地产土地资产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，采用市场法进行评估，按照必要的程序，对江西省进贤县人民法院因执行案件事宜而涉及的李选武所有的不动产在 2021 年 11 月 12 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：进贤县人民法院

类型：机关单位

2、被评估单位

姓名：李选武

身份证号：360124195711240053

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

江西省进贤县人民法院因执行（2020）赣 0124 执 848 号金融借款合同纠纷执行一案，涉及李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产市场价值，特委托评估机构进行评估。

合理确定委托人列入评估范围内的不动产的市场价值，为江西省进贤县人民法院执行案件资产处置事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为江西省进贤县人民法院因执行案件事宜而涉及的李选武所有的不动产市场价值。

评估范围为评估对象涉及的相关资产，具体是位于江西省进贤县民和镇云桥路，建筑面积 943.36m²。

评估人员会同申请人及江西省进贤县人民法院等相关人员进入现场进行查勘，委估资产处于出租状态，房屋保养一般。（详见固定资产—房屋建筑物评估明细表）。

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）评估对象资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 法律权属状况

截止 2021 年 11 月 12 日，根据进贤县人民法院所提供的《进贤县不动产登记信息查询结果证明》，纳入评估范围的位于江西省进贤县民和镇云桥路，该不动产实际产权人为李选武。

2. 资产的经济状况

产权所有人为李选武，现因（2020）赣 0124 执 848 号金融借款合同纠纷执行一案被进贤县人民法院查封。

3. 资产物理状况

根据委托人提供房产的信息，该房产位于江西省进贤县民和镇云桥路，建筑面积共计 943.36 m²，为《进贤县商品房买卖合同》记录面积，规划用途为成套住宅，实际用途为住宅和商业，产权所有人为李选武。

实物状况：

土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，估价对象所在宗地土地形状呈规则形状，地势为平坦，地质、水文状况良好；土地开发程度为宗地红线内外“六通”（通路、供水、供电、排水、通讯、通气）及红线内场地平整；土地所有权性质为国有建设用地，权利性质为划拨。

建筑物基本状况

楼层：估价对象总层数为 6 层；评估所在层数为-1-6 层；

用途：估价对象实际用途为商业服务；

建筑结构：混合结构；

装饰装修：建筑物内地面部分为地砖及地板水泥地面、内墙为墙乳胶漆，入户门为防盗门，铝合金窗户。设施设备·水电安装入户。

维护与使用情况：房屋结构完整，房屋维护一般。

四、价值类型

本项目采用的价值类型是市场价值类型。

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：2021年11月12日。
- 2、评估基准日与司法鉴定委托书的委托日期一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》〔（2021）赣0124执委鉴68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，自2021年1月1日起施行）；
- 3、《江西省司法鉴定条例》（江西省人大常委会公告第110号）；
- 4、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；（全国人大常委会[2004]主席令28号）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；（中华人民共和国主席令[2007]第72号；
- 7、（关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定）（2019年08月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过）；
- 8、《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》（国务院令[1990]第55号）
- 9、其他相关评估法律法规。

（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》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《人民法院委托司法执行资产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）。

（四）产权依据

- 1、《进贤县不动产登记信息查询结果证明》；
- 2、其他相关产权依据。

（五）取价依据及参考依据

- 1、江西省土地使用权和矿业权网上交易系统（www.jxgtzyjy.gov.cn）；
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、评估人员现场勘察和查询记录；
- 4、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：成本法、收益法和市场法。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，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，本次评估采用市场法进行评估。

3、评估思路及方法

考虑到估价对象规划用途为成套住宅，实际用途商业和住宅，所在区域与估价对象相似的交易比较活跃，故本次评估选取市场法作为评估方法。具体说明如下：

房屋建筑物的评估

市场法就是通过对可比交易价格的一系列因素进行修正，而得到被估不动产在评估基准日的市场状况下的价值。

市场法的基本计算公式是

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

式中：

P—被估不动产评估价值；

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数；

E—权益状况因素修正系数。

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

（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、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。

（二）一般假设

- 1、国家对被评估单位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、依据《人民法院委托司法执行资产处置资产评估指导意见》规定，执行人民法院委托司法执行资产处置资产评估业务，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，本次评估视委估对象为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

（三）特殊假设

- 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、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等情况合法的、有效的持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大的变化。
- 4、假设评估对象无影响其持续使用的基础、结构、装修等方面的质量问题，假设其

关键结构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。

7、假定无其他人为不可抗拒因素及不可预见因素造成对产权持有者重大影响。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，截止2021年11月12日，江西省进贤县人民法院列入本次评估范围内的资产评估价值为483.47万元，人民币大写肆佰捌拾叁万肆仟柒佰元整。（详见评估明细表）

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

委估不动产信息以进贤县人民法院所提供的《进贤县不动产登记信息查询结果证明》、《进贤县商品房买卖合同》等权属资料及《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》为准，确定纳入评估范围的不动产属于李选武所有，无权属瑕疵情况。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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）本评估报告成立的前提条件是在委托人提供和申报的资产范围基础上进行的，如因提供的资料和实际情况不符或隐匿资产而产生对评估结果的客观性影响，本评估机构无法承担因此而带来的责任，由此造成的偏差由委托人承担有关一切法律责任。

（四）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的的前提下，根据公开市场原则确定的现行公允价值。没有考虑特殊交易方法可能追加（或减少）付出的价格对其评估值的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。若上述情况产生以及评估目的发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者不应当完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

(六) 对被评估单位存在的影响资产评估值的特殊事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法知悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 本报告不能替代进贤县人民法院等部门的权利或决策管理机构,按照国家有关法律法规等文件之规定就处置事宜应当履行的所有法律手续,也不能替代国家有关监管部门或行业主管部门相应的批准文件。

(八) 期后事项:评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项:

1、评估基准日后至出具评估报告日,无需披露而未披露的重大事项。

2、在评估基准日后,当被评估的资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失、等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

3、在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

①资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(九) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估不涉及引用其他机构出具报告结论的情况。

(十) 其他需要披露的重要事项

1、本公司评估人员对委估资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查对,从委托方提供的法律权证及其他有关资料看,其评估对象的权属为资产占有方所有。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是委托方的责任,我公司评估人员的责任是对委托方提供的资料作必要的查验,评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。根据中注协会协[2003]18号文有关文件规定,资产评估人员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确认或发表意见超出资产评估人员执业范围。若资产占有方不拥有前述评估对象的所有权或使用权,或对前述评估的所有权或使用权存在部分限制,则前述评估对象的评估结果会受到影响。

2、报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

3、本次评估结论包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

4、我公司评估人员对估价对象进行了实地查勘，但我公司评估人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5、我们的评估结论仅为本次评估目的服务，不作为未来交易时交易价值的保证，在此提示有关交易各方注意。

6、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7、鉴于上述评估工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，因此建议采用公开透明的方式处置委估资产，由市场对本项目价值进行修正并决定最后成交价格，有利于资产价值的最大回收。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

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者合理利用本报告。

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，附件构成本资产报告之重要组成部分，与本资产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2021年11月12日至2022年11月11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其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：2021年12月10日

江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司



资产评估师：



李红

资产评估师：



王峰林

二〇二一年十二月十日

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。

江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年十二月十日



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：江西省进贤县人民法院

类型：机关单位

2、被评估单位

名称：李选武

身份证号：360124195711240053

二、关于经济行为的说明

江西省进贤县人民法院因执行（2020）赣 0124 执 848 号金融借款合同纠纷执行一案，涉及李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产市场价值，特委托评估机构进行评估。

三、评估对象和评估范围

评估对象为江西省进贤县人民法院因执行案件事宜而涉及的李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产市场价值。

评估范围为评估对象涉及的相关资产，即李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产，建筑面积 943.36m²。

评估人员会同江西省进贤县人民法院及申请人等相关人员进入现场进行查勘，委估资产处于处置状态，保养一般。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：2021 年 11 月 12 日。

2、评估基准日与司法鉴定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、本次评估提供资产评估对象法律权属证明材料；

2、委估对象现部分处于出租状态，我承诺所有房屋均可正常使用；

3、我承诺委估资产无权属纠纷，若因此而产生的法律事项由我自行承担。

六、资料清单

1、《进贤县不动产登记信息查询结果证明》；

- 2、《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》[(2021)赣0124执委鉴68号]
- 3、其他相关资料。

被评估单位：李选武

二〇二一年十二月十日

固定资产--房屋建筑物评估明细表

资产评估基准日：2021年11月12日

被评估单位（或产权持有单位）：李选武

金额单位：人民币万元

序号	权证	坐落	房号	结构	评估层/ 总层	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m ² 或m ³)	帐面价值		评估价值		增值 率%	评估单价 (元/M ²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
1	无	江西省进贤县民和镇 云桥路	/	混合 结构	-1-6/6		m ²	943.36					483.47	5125.00	

评估机构：江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司

评估人员：李红 王峰林



江西省进贤县人民法院

司法评估委托书

(2021)赣0124执委鉴68号

江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院受理 (2020)赣0124执848号金融借款合同纠纷执行 一案，需对 李选武（系马全秀丈夫） 名下的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产[不动产登记号：赣（2017）进贤县不动产权第0002932号]的价值 进行司法鉴定（评估），依照法律程序，现委托你单位指派专业技术人员进行评估，作出书面评估结论。委托期限 1 个月，从 2021 年 11 月 12 日至 2021 年 12 月 11 日。评估费用参照行业标准，由当事人支付。

附送材料：进贤县不动产登记信息查询结果证明、不动产登记信息、宗地图等

评估报告（不得少于四份）请寄本院执行局王洪斌收

电话：0791—85666016



此委托书共两份，一份存卷，一份交评估公司。

进贤县不动产登记信息查询结果证明

不动产权利人	李选武	身份证号	360124195711240053								
不动产登记证号	赣(2017)进贤县不动产权第0002932号										
不动产单元号	360124001038GB00055F00010001										
房屋坐落	进贤县民和镇云桥路										
共有情况	单独所有	登记时间	2017-05-27 00:00:00								
共有人信息	共有人姓名	身份证号	共有证号								
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	分摊土地面积					
	CF00000001460	李选武	1	856.24	成套住宅						
土地状况	权利类型		权利性质	使用权面积	地类(用途)	终止日期					
	国有建设用地使用权		划拨	139.57	城镇住宅用地						
不动产限制信息											
产权是否有效	是	是否有预告	否	是否有预抵	否	是否有抵押	是	是否有查封	是	是否有异议	否
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况				
江西进贤农村商业银行股份有限公司	李选武	赣(2017)进贤县不动产权证明第0002171号	2017-06-01	2017-05-26	2019-05-25	140万元	抵押面积: 856.24平方米, 履行债务期				
申请执行入	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	查封					
南昌市新建区人民法院	(2018)赣0112民初3419号之一	2018-12-14 16:15:03	2018-12-14 00:00:00	2021-12-13 23:59:59	原告: 杨细平 法官名称: 涂夏云//联	已查封					
进贤县人民法院	(2020)赣0124执848号	2020-08-17 17:13:15	2020-08-17 00:00:00	2023-08-16 23:59:59	原告: 江西进贤农村商业银行股份有限公司	已查封					
莆田市涵江区人民法院	(2021)闽0303执649号	2021-03-29 14:31:06	2021-03-22 00:00:00	2024-03-21 00:00:00	原告: 陈元熹 法官名称: 陈大雨	已查封					

备注:

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

进贤县不动产登记中心



资产评估师承诺函

江西省进贤县人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院因执行案件事宜涉及的李选武所有的位于江西省进贤县民和镇云桥路房产，以2021年11月12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：

资产评估师
李红
37090100

资产评估师签名：

资产评估师
王峰林
41190097

二〇二一年十二月十日

评估机构营业执照

证照编号:A002013434



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91360100662003454G

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称	江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司	注册资本	贰佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2007年05月14日
法定代表人	李峻雨	营业期限	2007年05月14日至长期
经营范围	土地评估、咨询；房地产评估、咨询；资产评估；房屋拆迁服务（爆破作业除外）（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）	住所	江西省南昌市青云谱区新溪桥东二路99号南昌保利中航城J14-3#a楼南楼2010房间



登记机关

2020年04月14日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

评估机构备案公告

江西省财政厅

2020-26号

江西省财政厅资产评估机构备案公告

江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司法定代表

人为李峻雨。

三、江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。



2020年8月14日

资产评估师资格证书复印件

1. 资产评估师李红

	
<h3>资产评估师职业资格证书 登记卡</h3> <p>(评估机构人员)</p>	
姓名：李红	
性别：女	
登记编号：37090100	
单位名称：江西三源房地产土地资 产评估咨询有限公司	
初次执业登记日期：2009-12-16	
年检信息：通过（2021-03-04）	
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：2021-12-10
<small>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</small>	

2. 资产评估师王峰林

	
<h1>资产评估师职业资格证书</h1> <h2>登记卡</h2> <p>(评估机构人员)</p>	
姓名：王峰林	
性别：男	
登记编号：41190097	
单位名称：江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司	
初次执业登记日期：2019-07-23	
年检信息：通过 (2021-03-04)	(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：	
本人印鉴：	
打印日期：2021-12-10	
<small>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</small>	

位置图



现场照片



