



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

宜丰县人民法院拟执行案件事宜涉及的江西建鹏实业
有限公司所有的位于宜丰县理想城小区
7 栋、9 栋地下一层 49 个车位
资产评估报告

赣佳信资评字(2022)第 0112 号

(第 1 册, 共 1 册)

报告真伪查询



网址: www.jxjxpg.com

佳信拓投房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月九日

目录

声 明	- 1 -
摘要	- 2 -
资产评估报告正文	- 4 -
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人概况	- 4 -
二、评估目的	- 6 -
三、评估对象和评估范围	- 5 -
四、价值类型及其定义	- 6 -
五、评估基准日	- 6 -
六、评估依据	- 7 -
七、评估方法	- 8 -
八、评估程序实施过程和情况	- 8 -
九、评估假设	- 10 -
十、评估结论	- 10 -
十一、特别事项说明	- 11 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 13 -
十三、资产评估报告日	- 14 -
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	- 15 -
附件	- 15 -

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。

宜丰县人民法院拟执行案件事宜涉及的江西建鹏实业
有限公司所有的位于宜丰县理想城小区
7 栋、9 栋地下一层 49 个车位
资产评估报告

赣佳信资评字(2022)第 0112 号

摘要

佳信拓投房地产资产评估有限公司接受宜丰县人民法院的委托，根据法律、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，对宜丰县人民法院拟执行案件事宜涉及的江西建鹏实业有限公司位于宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下一层的 49 个车位在评估基准日 2022 年 3 月 10 日的市场价值进行了评估。

在评估过程中，评估人员对委估范围内的资产进行了必要的勘查核实，实施了必要的资产评估程序，现将资产评估报告摘要如下：

一、**委托人：**宜丰县人民法院

二、**被评估单位：**江西建鹏实业有限公司

三、**经济行为：**根据宜丰县人民法院司法技术委托书（2021）赣 0924 执 1028 号，宜丰县人民法院因执行李伙生、卢木军、胡宜生、漆细才与江西建鹏实业有限公司项目部建设工程合同纠纷一案，需对涉及的江西建鹏实业有限公司名下的宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下一层的 49 个车位进行评估，特委托评估机构对涉案资产进行评估。

四、**评估目的：**合理确定委估资产市场价值，为宜丰县人民法院拟执行案件事宜提供价值参考。

五、**评估对象及评估范围**

评估对象：宜丰县人民法院拟执行案件事宜所涉及的江西建鹏实业有限公司所有的位于宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下一层的 49 个车位于评估基准日的市场价值。

评估范围：为评估对象所涉及的位于宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下一层

的 49 个车位。(详见评估明细表)

上述评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

六、价值类型：市场价值类型。

七、评估基准日：2022 年 3 月 10 日

八、评估方法：市场法

九、评估结论及评估结论有效期

评估结论：经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

评估结论根据以上评估工作得出：截止评估基准日2022年3月10日，宜丰县人民法院委估资产评估价值为：**3,324,000.00** 元,人民币大写：**叁佰叁拾贰万肆仟元整**。

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2022 年 3 月 10 日起至 2023 年 3 月 9 日以内，才可以使用本评估报告。

十、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次评估涉及的宜丰县理想城小区 9 栋地下一层车位，产权所有人尚未实地划线标号，也未提供相关的规划图纸等资料。经与宜丰县人民法院经办人员、案件申请人沟通，由宜丰县人民法院经办人员、申请人、评估现场勘查人员按照标准车位的尺寸及车位位置状况现场共同测量确定车位数量，并进行现场标号记录。

此次测量确定的车位数量或存在与江西建鹏实业有限公司自行规划的车位数量、车位面积不一致情况。若因车位数量及面积在实际交易中有变动，则应相应调整评估结论。若因车位的数量、车位面积产生的纠纷，与评估机构及评估人员无关。

2、本次评估涉及的车位尚未办理产权证明。

3、其他特别事项详见报告正文的“特别事项说明”。

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。

宜丰县人民法院拟执行案件事宜涉及的江西建鹏实业
有限公司所有的位于宜丰县理想城小区
7 栋、9 栋地下一层 49 个车位
资产评估报告

赣佳信资评字(2022)第 0112 号

正文

宜丰县人民法院：

佳信拓投房地产资产评估有限公司接受宜丰县人民法院的委托，根据法律、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，对宜丰县人民法院拟执行案件事宜涉及的江西建鹏实业有限公司位于宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下负一层的 49 个车位在评估基准日 2022 年 3 月 10 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

单位名称：宜丰县人民法院

(二) 被评估单位

名称：江西建鹏实业有限公司

统一社会信用代码：913609830871052509

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：聂鹏

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2013-12-19

营业期限：2013-12-19 至 2063-12-18

地址：江西省高安市筠阳街办清高路西侧瑞鸿家园 D5 幢

经营范围：房地产开发、经营、销售，建材、装潢装饰材料、五金、水暖器材及配件批发、零售，物业管理。

(三) 资产评估委托合同约定的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的各项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

合理确定委估资产市场价值, 为宜丰县人民法院拟执行案件事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象: 宜丰县人民法院拟执行案件事宜所涉及的江西建鹏实业有限公司所有的位于宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下一层的 49 个车位于评估基准日的市场价值。

(二) 评估范围: 为评估对象所涉及的位于宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下一层的 49 个车位。(详见评估明细表)

(三) 评估对象资产的法律权属状况、经济状况和实物状况

1、权属状况

根据被评估单位提供的营业执照等相关资料表明, 纳入本次评估范围内的资产的权属为江西建鹏实业有限公司。

2、实物状况

纳入本次评估范围内的资产为江西建鹏实业有限公司所有, 经现场勘察了解, 地下停车场地理位置一般、周边住宅小区较少, 居住氛围一般、实施设备较齐全、装修一般、小区及周边公共车位较多, 截止至评估基准日地下车位可正常使用。

四、价值类型及其定义

1、价值类型: 本次评估所选用的价值类型为市场价值。

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。

2、价值类型的选择: 从经济行为和评估目的分析: 基于经济行为考虑, 本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见, 各方均处于平等地位, 其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为, 按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件分析: 随着市场经济的不断发展, 资产交易日趋频繁, 按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

（一）宜丰县人民法院司法技术委托书（2021）赣 0924 执 1028 号。

（二）本评估取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

宜丰县人民法院司法技术委托书（2021）赣 0924 执 1028 号。

（二）法律法规依据

- 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、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）；
- 4、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
- 6、《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）；
- 7、其他有关法律法规文件。

（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—资产评估程序》（中评协[2018] 36 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—资产评估委托合同》（中评协[2017] 33 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、《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、《资产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财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

（四）取价依据

- 1、我司评估人员市场调研；
- 2、其他相关资料。

（五）产权依据

- 1、产权所有人营业执照；
- 2、其他相关产权资料。

（六）参考资料及其他

- 1、评估人员现场勘察记录；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

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) 评估方法的选择

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公允价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。收益法虽然没有直接利用市场参照物，但它强调的是资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是资产预期获利能力的量化与现值化。而成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公允价值，它是从企业的资产现值的角度来确认资产评估价值。

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。

(三) 采用市场法评估说明

1、市场法的说明

市场法是将待估资产与在评估基准日近期有过出售的附近小区地下车位进行比较，对附近小区地下车位的已知价格作交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以此评估资产的市场价值。计算公式为：

评估对象单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况修正系数×车位状况修正系数

车位状况修正系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2022 年 3 月 10 日开始，评估报告日为 2022 年 5 月 9 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、接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
- 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，向产权所有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、了解产权所有单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
- 3、审查核对产权所有单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

（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、在产权所有单位提供的各种相关资料的基础上，结合产权所有单位的实际情况；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、假设本次评估涉及的车位可以正常办理产权，可以合法进行交易。

十、评估结论及其有关说明

评估结论：经实施评估程序后，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设

及限制条件前提下，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

评估结论根据以上评估工作得出：截止评估基准日2022年3月10日，宜丰县人民法院委估资产评估价值为：**3,324,000.00**元，人民币大写：**叁佰叁拾贰万肆仟元整**。

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即2022年3月10日起至2023年3月9日以内，才可以使用本评估报告。

（二）评估结论的有关说明：

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、合同信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估专业人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、合同信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

3、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，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，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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）评估基准事项与评估委托书载明事项存在差异的情形及相关处理办法

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

我司接到宜丰县人民法院递交的《宜丰县人民法院司法技术委托书》后，组成评估项目组对涉及的江西建鹏实业有限公司位于宜丰县理想城小区7栋、9栋负一层地下车位进行现场勘查。在此期间，宜丰县人民法院经办人员、案件申请人、被评估单位派遣相关人员现场陪同。

(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

1、本次评估涉及的宜丰县理想城小区9栋地下一层车位，产权所有人尚未实地划线标号，也未提供相关的规划图纸等资料。经与宜丰县人民法院经办人员、案件申请人沟通，由宜丰县人民法院经办人员、申请人、评估现场勘查人员按照标准车位的尺寸及车位位置状况现场共同测量确定车位数量，并进行现场标号记录。

此次测量确定的车位数量或存在与江西建鹏实业有限公司自行规划的车位数量、车位面积不一致情况。若因车位数量及面积在实际交易中有变动，则应相应调整评估结论。若因车位的数量、车位面积产生的纠纷，与评估机构及评估人员无关。

2、本次评估涉及的车位尚未办理产权证明。

3、李伙生、卢木军、胡宜生、漆细才与江西建鹏实业有限公司项目部建设工程合同纠纷一案，涉及的江西建鹏实业有限公司名下的宜丰县理想城小区7栋、9栋地下一层的49个车位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。

(四) 可能影响评估结论形成、资产评估报告使用，以及其他需要披露的重要事项

(1) 本次评估很大程度上依赖于委托人提供的有关资料，委托人应对其提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

(2) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产内涵及作价标准发生变化时，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，委托人在资产处置时应给予充分考虑，进行相应调整。

(3) 本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的的不同、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。

(4) 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。

(5) 受勘查现场条件限制，对列入评估范围的车位，评估人员仅进行一般性的常规了解，未借用仪器等形式进行任何实质性的检测工作。我们依据委托人提供的资料进行评估，不承担对评估对象的质量进行调查的责任。

(6) 本次评估结论包含了委估车位所占用的那部分土地使用权价值。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、未经本公司书面同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2023年3月9日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。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，才可以使用资产评估报告。

(二) 超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

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，本公司及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

1、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。

2、尽管我们对委托人和产权所有人提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估专业人员并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

3、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

4、本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为2022年5月9日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

佳信拓投房地产资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年五月九日

资产评估师承诺函

宜丰县人民法院：

受贵院的委托，我们以 2022 年 3 月 10 日为基准日对宜丰县人民法院拟执行案件事宜所涉及的江西建鹏实业有限公司的宜丰县理想城小区 7 栋、9 栋地下一层的 49 个车位的市场价值进行了评估，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：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定一致；
- 3、对评估对象所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到任何干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年五月九日

参加评估工作人员名单

资产评估师：戴义毛

资产评估师：王林燕

附 件

- 一、评估明细表；
- 二、委估资产照片；
- 三、宜丰县人民法院司法技术委托书；
- 四、被评估单位营业执照；
- 五、资产评估机构营业执照及资质证书复印件；
- 六、江西省财政厅备案公告（2021-11 号）复印件；
- 七、资产评估师登记卡。