

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

进贤县人民法院因执行案件事宜涉及龚慎强  
所有的锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产  
资产评估报告

赣三源评报字（2022）第 06011 号

江西三源房地产土地资产评估咨询有限公司

中国 · 南昌

二〇二二年六月二十二日

# 目 录

一、声 明.....	1
二、摘 要.....	2
三、正 文.....	5
(一) 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
(二) 评估目的.....	5
(三) 评估对象和评估范围.....	6
(四) 价值类型.....	6
(五) 评估基准日.....	7
(六) 评估依据.....	7
(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.....	13
(十一) 特别事项说明.....	13
(十二) 资产评估报告使用限制说明.....	15
(十三) 资产评估报告日.....	16
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》[ (2022) 赣0124执委鉴25号];	
(二) 《不动产登记信息》复印件;	
(三) 资产评估师承诺函;	
(四) 评估机构法人营业执照、备案函复印件;	
(五) 资产评估师资格证书复印件;	
(六) 现场查勘照片。	

# 声 明

## 进贤县人民法院：

受贵单位的委托，我们遵循资产评估执业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。

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。

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结论可实现价格的保证。

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；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，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

兹有进贤县人民法院（2022）赣 0124 执 673 号民间借贷纠纷执行一案，需对龚慎强所有的位于江西省进贤县李渡镇国光大道锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室的不动产进行资产处置。

### 二、评估目的

合理确定列入评估范围内的资产价值，为进贤县人民法院因执行案件事宜而列入评估范围内的资产提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为进贤县人民法院因执行案件事宜所涉及龚慎强所有的锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产资产市场价值。

（二）评估范围为评估对象所涉及的资产，具体为龚慎强所有的位于江西省进贤县李渡镇国光大道锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产。（具体详见评估明细表）

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。纳入评估范围的资产与委托人申报评估的资产范围一致，与经济行为所涉及的资产范围一致。

### 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

本项目评估基准日为 2022 年 06 月 09 日。

### 六、评估方法

本次评估根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，采用市场比较法对委估不动产进行评估。

## 七、评估结论及其使用有效期

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据有关法律法规和资产评估准则，截止评估基准日 2022 年 06 月 09 日，江西省进贤县人民法院列入评估范围的资产评估价值为 609,725.00 元，人民币大写陆拾万零玖仟柒佰贰拾伍元整。（详见资产评估明细表）

本次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

（一）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。

（二）兹有进贤县人民法院（2022）赣 0124 执 673 号民间借贷纠纷执行一案，对龚慎强所涉及的相关资产，现处于法院执行阶段，根据《不动产登记信息》显示，该不动产已办理不动产权证（不动产登记证号：赣（2019）进贤县不动产权第 0000526 号），该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）根据委托人提供的《不动产登记信息》（不动产权证号：赣（2019）进贤县不动产权第 0000526 号）显示：被评估单位购买该项不动产截止评估基准日，已处于查封状态，无抵押情况。本次评估未考虑委估资产所涉及的债权债务对此次评估的影响。

（四）我公司评估人员对委估资产行了实地查勘并进行记录，由于未得到被评估单位配合，未能进入房产内部查勘，仅限于委估资产的外观与目前维护管理状况，不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。且委估资产的相关质量状况等因超出本公司业务范围而未对其基础、结构、装修等质量状况及技术、质量指标我们未进行相关检测，资产质量结构是否符合规划用途的要求、未取得工程竣工决算、设计图纸等相关资料，若因资产质量问题对评估价值产生影响，与评估机构及本项目评估人员无关，在此予以特别说明。

（五）此次评估价值未考虑资产处置过程中所发生的相关税费等因素的影响，若处置过程中发生相关税费以国家相关税收征管部门数据为准。

（六）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评估结论可实现价值的保证。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。

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（2022）第 06011 号

## 进贤县人民法院因执行案件事宜涉及龚慎强所有的 锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产 资产评估报告

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单位的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对进贤县人民法院因执行案件事宜涉及龚慎强所有的锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产在 2022 年 06 月 09 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

#### （一）委托人概况

名称：进贤县人民法院

类型：机关单位

#### （二）被评估单位概况

名称：龚慎强

身份证号码：360124199306210318

#### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

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，除此之外资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

### 二、评估目的

兹有进贤县人民法院（2022）赣 0124 执 673 号民间借贷纠纷执行一案，江西省进贤县人民法院特委托评估机构对被执行人龚慎强所有的位于江西省进贤县李渡镇国光大道锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室的不动产进行价值评估。

合理确定列入评估范围内的资产价值，为进贤县人民法院因执行案件事宜而列入评估范围内的资产提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

评估对象为进贤县人民法院因执行案件事宜所涉及龚慎强所有的锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产市场价值。

评估范围为评估对象所涉及的资产，具体为龚慎强所有的位于江西省进贤县李渡镇国光大道锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产。（具体详见评估明细表）

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

#### （二）评估对象资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

##### 1. 资产的法律权属状况

根据委托人提供的《不动产登记信息》显示，委估资产所有人为龚慎强，委估不动产处于查封状态。

##### 2. 资产的经济状况

根据委托人提供的《不动产登记信息》显示，现因（2022）赣 0124 执 673 号民间借贷纠纷执行一案已被进贤县人民法院查封，无抵押情况。

##### 3. 资产物理状况

根据委托人提供的不动产登记信息（不动产权证号：赣（2019）进贤县不动产权第 0000526 号）显示：委估不动产位于江西省进贤县李渡镇国光大道锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室。该不动产面积为 155.9 平方米，其中套内建筑面积 141.258 平方米，共有分摊面积 14.639 平方米，已办理不动产权证。规划用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

实物状况：经现场勘查，房屋结构为混合结构。入户门为防盗门，由于未取得被评估单位配合，不能进入房屋内进行查勘，房屋内装修情况及内部使用维护状况不明。

### 四、价值类型

本项目采用的价值类型为市场价值类型。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。

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

（一）本项目资产评估基准日是：2022年06月09日。

（二）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》（（2022）赣0124执委鉴25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》（2020年05月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
4. 《江西省司法鉴定条例》（江西省人大常委会公告第110号）；
5. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号）；
6. 《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）；
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. 《国有资产评估管理办法实施细则》（中华人民共和国国务院[1991]91号）；
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《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）；
14. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

#### （四）权属依据

1. 《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》（（2022）赣0124执委鉴25号）；
2. 不动产登记信息，不动产权证号：赣（2019）进贤县不动产权第0000526号；
3. 其他权属证明材料。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据及参考手册》（北京：中国科学技术出版社）；
2. 与相关人员交流、询问等相关记录了解到的资料；
3. 评估人员现场勘察和查询记录；
4. 通过电话或网络收集有关市场同类资产交易价格；
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。具体资产评估应参照企业价值评估指导意见，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评估。

成本法也称资产基础法，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。

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市场价值，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市场价值，它是从企业的资产现值的角度来确认资产评估价值。

## （二）评估方法选取

1. 本次房地产不考虑采用成本法，考虑到估价对象规划用途为住宅，实际用途住宅，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不采用成本法。本次评估不考虑采用收益法，考虑到委估房地产预期收益额预测难度较大，受较强的主观判断和未来不可预见因素的影响，故难以采用收益法。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，所在区域与估价对象相似的交易比较活跃，故本次采用市场法对委估房地产进行评估。

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，决定接受要约。

### （二）接收资产评估工作委托书

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，并根据中标要约及协商情况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，并接收委托人提供的《江西省进贤县人民法院司法评估委托书》（（2022）赣0124执委鉴25号）。

### （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，在委托人及相关当事人员的协调配合下，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

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设

## （一）基本假设

### 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，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. 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。

4. 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. 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。

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. 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。

## 十、评估结论

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据有关法律法规和资产评估准则，截止评估基准日 2022 年 06 月 09 日，委托人纳入此次评估范围内的资产市场价值为 609,725.00 元，人民币大写为陆拾万零玖仟柒佰贰拾伍元整。（详见资产评估明细表）

## 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）权属事项

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。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

兹有进贤县人民法院（2022）赣 0124 执 673 号民间借贷纠纷执行一案，对其所涉及的相关资产，现处于法院执行阶段，已被查封，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）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. 本次评估很大程度上依赖于委托人及相关当事人提供的有关资料，委托人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. 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。

3. 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。

4. 在评估基准日后，有效期内，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。

（四）其他需要披露的重要事项

1. 本次评估未能取得被评估单位配合，委托人提供《进贤县不动产登记信息查询结果证明》及其他相关资料，若其资产权属引起争议，由被评估单位自行承担相关法律责任，与执行本次评估项目的资产评估师和资产评估机构无关。

2. 我公司评估人员对委估资产行了实地查勘并进行记录，由于未得到被评估单位配合，未能进入房产内部查勘，仅限于委估资产的外观与目前维护管理状况，不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。且委估资产的相关质量状况等因超出本公司业务范围而未对其基础、结构、装修等质量状况及技术、质量指标我们未进行相关检测，资产质量结构是否符合规划用途的要求、未取得工程竣工决算、设计图纸等相关资料，若因资产质量问题对评估价值产生影响，与评估机构及本项目评估人员无关，在此予以特别说明。

4. 本次评估过程中涉及房产装饰装修情况，由于未能得到被评估单位配合，未能进入房产内部了解，本次评估结合房产外部装饰装修情况，以房产内部为普通装饰装修进行测算，特此说明。

5. 本次评估结论包括国有划拨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。

6. 本次评估报告结论没有考虑快速变现、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评估对象市场价值的影响。

7. 鉴于上述评估工作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。

8. 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。

9. 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。

10. 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评估结论可实现价值的保证。我们的评估结论仅为本次评估目的的服务，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。

11. 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。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。

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

（一）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人合理利用本报告。

(二) 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，与本资产评估报告正文具有同等法律效力。

(三) 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。

(四) 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2022年06月09日至2023年06月08日止的期限内有效。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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

本资产评估报告日为 2022 年 06 月 22 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：

中国·南昌

资产评估师：

二〇二二年六月二十二日

## 资产评估师承诺函

进贤县人民法院：

受贵单位的委托，我们对进贤县人民法院因执行案件事宜涉及龚慎强所有的锦绣花苑 T8 幢 3 单元 301 室不动产，以 2022 年 06 月 09 日为基准日进行了评估，并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：

资产评估师签名：

二〇二二年六月二十二日