

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

井冈山市人民法院拟执行案件事宜  
涉及陈智恺的单项资产  
资产评估报告

赣佳信资评字(2021)第 0258 号

(共 1 册, 第 1 册)

报告真伪查询



网址: [www.jxjxpg.com](http://www.jxjxpg.com)

佳信拓投房地产资产评估有限公司

二〇二一年六月二十二日

## 目录

声 明.....	- 1 -
摘要.....	- 2 -
正文.....	- 4 -
一、委托人、产权持有人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.....	- 4 -
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.....	- 6 -
七、评估方法.....	- 8 -
八、评估程序实施过程和情况.....	- 9 -
九、评估假设.....	- 10 -
十、评估结论.....	- 11 -
十一、特别事项说明.....	- 12 -
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.....	- 14 -
附 件.....	- 16 -

## 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、产权持有人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；产权持有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。

八、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 井冈山市人民法院拟执行案件事宜 涉及陈智恺的单项资产 资产评估报告

赣佳信资评字(2021)第 0258 号

## 摘要

佳信拓投房地产资产评估有限公司接受井冈山市人民法院的委托，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，按照必要的程序，对井冈山市人民法院拟执行案件事宜涉及陈智恺的单项资产在 2021 年 5 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、**委托人：**井冈山市人民法院

二、**产权持有人：**陈智恺

三、**经济行为及评估目的：**根据《井冈山市人民法院司法技术委托书》【(2021)赣 0881 执委评 9 号】，委托人因执行的龚声钢与陈智恺借款合同纠纷一案，涉及陈智恺名下所有的位于井冈山市新城区龙江大道 1 号 3 栋 2 单元 703 室房产，特委托评估机构对涉案单项资产价值进行评估。

本次评估目的：合理确定井冈山市人民法院委估资产于评估基准日的市场价值，为委托人确定财产处置参考价提供服务。

## 四、评估对象及评估范围

(一) 评估对象：井冈山市人民法院拟执行案件事宜涉及陈智恺的单项资产。

(二) 评估范围：为评估对象涉及的相关资产，具体为：陈智恺名下的房屋 1 项，该房屋位于井冈山市新城区龙江大道 1 号 3 栋 2 单元 703 室。详见《商品房买卖合同（合同编号：20140100055）》。

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。

五、**价值类型：**市场价值。

六、**评估基准日：**2021 年 5 月 28 日。

七、**评估方法：**市场法。

八、**评估结论及其使用有效期：**经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，在持续使用和公开市场交易假设（重要假设）条件下，

委估的单项资产在评估基准日的评估结论如下：评估值为人民币**柒拾伍万玖仟柒佰元整(RMB759,700.00 元)**。

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 2021 年 5 月 28 日起至 2022 年 5 月 27 日以内，才可以使用本评估报告。

#### 九、对评估结论产生影响的特别事项

1、此次评估产权持有人未提供其身份证明文件及未办理不动产权证书，其相关产权信息是根据井冈山市人民法院提供的商品房买卖合同（合同编号：20140100055）信息确认，该合同房屋面积并非最终面积，可能与产证实际面积不一致，若因权属、面积产生纠纷，与评估机构及评估人员无关。

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。

# 井冈山市人民法院拟执行案件事宜

## 涉及陈智恺的单项资产

### 资产评估报告

赣佳信资评字(2021)第 0258 号

## 正文

井冈山市人民法院：

佳信拓投房地产资产评估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，按照必要的程序，对井冈山市人民法院拟执行案件事宜涉及陈智恺的单项资产在 2021 年 5 月 28 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人

单位名称：井冈山市人民法院

#### （二）产权持有人

姓名：陈智恺

身份证号：362432199201060016

#### （三）委托人与产权持有人的关系

委托人为执行人，产权持有人为被执行人。

#### （四）资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、产权持有人以及国家法律法规明确的评估报告使用人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

### 二、评估目的

根据《井冈山市人民法院司法技术委托书》【（2021）赣 0881 执委评 9 号】，委托人因执行的龚声钢与陈智恺借款合同纠纷一案，涉及陈智恺名下所有的位于井冈山市新城区龙江大道 1 号 3 栋 2 单元 703 室房产，特委托评估机构对涉案单

项资产价值进行评估。

本次评估目的：合理确定井冈山市人民法院委估资产于评估基准日的市场价值，为委托人确定财产处置参考价提供服务。

### 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：井冈山市人民法院拟执行案件事宜涉及陈智恺的单项资产。

（二）评估范围：为评估对象涉及的相关资产，具体为：陈智恺名下的房屋 1 项，该房屋位于井冈山市新城区龙江大道 1 号 3 栋 2 单元 703 室。详见《商品房买卖合同（合同编号：20140100055）》。

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。

（三）评估对象资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

#### 1、权属状况

根据委托人提供的商品房买卖合同（合同编号：20140100055）资料表明，纳入本次评估范围内的资产的产权持有人为陈智恺。

#### 2、经济状况

本次评估未考虑评估对象可能存在的经济纠纷状况对评估结果的影响，委估资产涉及的经济纠纷、法律等未决事项以井冈山市人民法院调取的相关资料为准。

#### 3、物理状况

（1）土地基本情况

根据委托人提供的商品房买卖合同（合同编号：20140100055）及评估人员现场查勘，委估房屋位于井冈山市新城区龙江大道 1 号 3 栋 2 单元 703 室，宗地地势平坦，形状较规则。土地权利性质为出让，土地规划用途为商住，土地使用期限为 2008 年 1 月起至 2047 年 2 月止。土地开发程度已达“五通一平”，即宗地内基础设施状况达到通路、通电、通信、供水、排水及场地平整。

（2）建筑物基本情况

委估房屋位于井冈山市新城区龙江大道 1 号 3 栋 2 单元 703 室，房屋用途为住宅，建筑物总楼层为 10 层，委估房产位于第 7 层，框架结构，建筑物外墙贴砖，建筑面积为 120.59 m<sup>2</sup>。房屋室内装修为精装修，客厅、餐厅、卧室地面铺设地砖，餐厅墙面贴瓷砖，天花为乳胶漆、二级吊顶；客厅、卧室内墙为乳胶漆和墙布，客厅天花为二级吊顶，卧室天花为乳胶漆；厨房、卫生间地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，天花为铝扣板；入户门为防盗门，窗户为铝合金窗，水、电设施齐全，截

止至评估基准日房屋维护保养状况良好。

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型

本次评估选取的价值类型为市场价值。

##### （二）价值类型定义

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。

##### （三）选择价值类型的理由

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）本项目评估基准日委托人确定为 2021 年 5 月 28 日。

（二）评估基准日根据委托人提供的司法技术委托书确定。

（三）本评估取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1、《井冈山市人民法院司法技术委托书》【（2021）赣 0881 执委评 9 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、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令[2017]第 86 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—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、《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）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）产权依据

1、商品房买卖合同（合同编号：20140100055）；

2、其他相关产权资料。

#### （五）取价依据

1、当地房产中介电话询价；

2、58同城二手房交易信息；

3、其他相关取价依据。

#### （六）其他参考依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、评估人员现场勘察和查询记录；

3、其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

#### 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值，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业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）可以调查取得购建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

由于周边同类型物业出租较少，同时，当地租售比较低，现行租金水平难以反映正常市场价值，故不采用收益法；评估对象为楼房的一部分，不是独立开发建设的整体房地产，且现时住宅房地产价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不采用成本法。由于评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产的可比案例并加以修正，故采用市场法进行评估。

### （三）市场法评估思路及方法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房产进行比较，对

这些类似房产的已知价值作适应的修正，以此估算评估对象的客观合理价值或价值的方法。

评估计算公式如下：

$$Pd=Pb\times A\times B\times C\times D\times E$$

其中：

Pd:评估对象价格；

Pb: 比较案例房产价格；

A: 评估对象交易情况指数/比较案例房产交易情况指数；

B: 评估对象交易日期指数/比较案例房产交易日期指数；

C: 评估对象区位状况条件指数/比较案例房产区位状况条件指数；

D: 评估对象实物状况条件指数/比较案例房产实物状况条件指数；

E: 评估对象权益状况条件指数/比较案例房产权益状况条件指数。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2021 年 5 月 28 日开始，评估报告日为 2021 年 6 月 22 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，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2、了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3、审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4、进行现场核实和勘察，查阅资产相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5、查阅委估资产的产权证明资料，核实资产权属情况；

6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （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、在产权持有人提供的各种相关资料的基础上，结合产权持有人的实际情况；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。

### （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規的规定。

3、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。

4、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。产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

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产权持有人之间充分揭示的前提下做出的。

特别提醒报告使用者，在以上假设条件发生变化时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，在持续使用和公开市场交易假设（重要假设）条件下，委估的单项资产在评估基准日的评估结论如下：评估值为人民币**柒拾伍万玖仟柒佰元整 (RMB759,700.00 元)**。

### （二）评估结论有关说明

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、产权持有人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产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计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、财务会计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) 当资产价值标准发生变化、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、价值标准的变化，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

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(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

评估人员已对列入评估范围内资产进场现场勘查，由委托人及相关当事人协助查看现场，并解答评估人员的相关问题。但房屋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、装修等质量状况进行相关检测，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。

(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

此次评估产权持有人未提供其身份证明文件及未办理不动产权证书，其相关产权信息是根据井冈山市人民法院提供的商品房买卖合同（合同编号：20140100055）信息确认，该合同房屋面积并非最终面积，可能与产证实际面积不一致，若因权属、面积产生纠纷，与评估机构及评估人员无关。

(四) 评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项

本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(五) 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

无。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请评估报告使用者予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用范围

1、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查；

2、除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任；

3、本评估报告的全部或者部分内容未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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方另有约定的除外；

4、本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力。

（二）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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、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之外，其他任何机构或个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）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。

### （五）评估报告有效期

1、根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从评估基准日 2021 年 5 月 28 日起至 2022 年 5 月 27 日止有效。

2、超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

### （六）评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

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

本次资产评估报告日为 2021 年 6 月 22 日，为专业意见形成日。

### 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：

二〇二一年六月二十二日

## 参加评估工作人员名单

资产评估师：刘生敏

资产评估师：严万兵

## 附 件

- 一、评估明细表
- 二、委估资产照片
- 三、《井冈山市人民法院司法技术委托书》【（2021）赣 0881 执委评 9 号】
- 四、商品房买卖合同（合同编号：20140100055）
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照
- 七、公司变更通知书
- 八、江西省财政厅备案公告（2021-11 号）
- 九、资产评估师登记卡

## 资产评估师承诺函

井冈山市人民法院：

受贵院的委托，我们以 2021 年 5 月 28 日为基准日对贵院拟执行案件事宜涉及陈智恺的单项资产进行了评估，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：

二〇二一年六月二十二日