

(本资产评估报告依据中国资产评估准则编制)

本报告防伪编码为  
821384287244，请登陆  
[www.cqicpa.org.cn](http://www.cqicpa.org.cn) 查询

# 资产评估报告书

Assets Appraisal Report

## 重庆夏全房地产开发有限公司 破产清算所涉及的重庆市北碚东方房地 产开发有限公司所属土地使用权 评估报告

重天鸿评报字[2019]第 021 号

资产评估报告日: 二〇一九年三月十六日

(共 1 册, 第 1 册)

重庆天鸿资产评估土地房地产估价有限公司

CHONGQING TIANHONG REAL ESTATE&LAND ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

TEL: 68172903

FAX: 88051278

E-MAIL: tianhongcpv@126.com

ADD: 重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 3301-3302

# 目 录

<b>第一部分：资产评估报告书声明</b> .....	2
<b>第二部分：资产评估报告书摘要</b> .....	3
<b>第三部分：资产评估报告书正文</b> .....	5
一、委托方、产权持有者及其他报告使用者.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估范围和对象.....	6
四、价值类型及定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	17

# 声 明

我们接受委托,对重庆夏全房地产开发有限公司因破产清算所涉及的重庆市北碚东方房地产开发有限公司所属土地使用权市场价值进行了评估,并形成了资产评估报告书。为便于报告使用者正确阅读和使用资产评估报告书,现就有关事项声明如下:

1、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。

2、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专业人员不承担责任。

3、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。

4、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对象可实现价格的保证。

5、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。

6、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。

7、本评估报告依据重庆夏全房地产开发有限公司提供的相关资料进行评估,重庆夏全房地产开发有限公司对资料的真实性负责,因资料失实造成评估结果有误的,评估机构和评估人员不承担相应的责任。

8、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体,报告的解释权为本评估机构所有。

# 重庆夏全房地产开发有限公司 破产清算所涉及的重庆市北碚东方房地产 开发有限公司所属土地使用权 评估报告书

重天鸿评报字[2019]第 021 号

## 摘 要

一、重庆天鸿资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“天鸿评估公司”）接受重庆夏全房地产开发有限公司（以下简称“重庆夏全公司”）的委托，对重庆夏全公司因破产清算事宜所涉及的重庆市北碚东方房地产开发有限公司所属土地使用权市场价值进行了评估工作，评估基准日为 2018 年 11 月 16 日。

二、本次评估目的是为重庆夏全公司破产清算提供市场价值参考。

三、评估对象和范围是重庆夏全公司本次因破产清算事宜所涉及的重庆市北碚东方房地产开发有限公司所属位于重庆市双桥区双龙西路的综合用地（土地使用权面积为 2500 平方米）。

四、在评估过程中，我们依据国家的法律法规和评估工作操作规范要求，严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、替代性、公开市场等原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性，资产状态确认的现实性。以客观、公正、科学的立场对评估资产在评估基准日之公允市价进行评估专业的鉴定和客观评价，得出评估价值。

五、本次评估资产为土地使用权，采用市场比较法和剩余法，其采用的价值类型为市场价值。

六、在评估过程中，重庆天鸿资产评估土地房地产估价有限公司对评估范围内的资产进行了详细的清查，对委托方提供的法律性文

件及相关资料进行了验证审核,进行了必要的市场调查以及其他我们认为必要的资产评估程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后,重庆北碚东方公司应用于本次评估目的下的资产,于2018年11月16日的市场价值为:

**评估总价: 360 万元**

**大 写: 人民币叁佰陆拾万元整**

**资产评估结果明细:**

金额单位: 人民币元

估价对象	估价日期的土地使用者	土地级别	宗地名称	土地使用证编号	土地用途	容积率	估价日期设定的实际土地开发程度	剩余土地使用年限/年	评估面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总地价(万元)	备注
1	重庆市北碚东方房地产开发有限公司	住宅3级、商业4级	重庆市双桥区双龙西路	109房地证2011字第03109号	综合(商住)	2	宗地外“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)红线内“场地平整”	33.61	2500	1440	360	

七、本报告专为委托方所使用,并为本报告所列明的评估目的而作,未经本所同意,不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供,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媒体上。

八、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效,即自2018年11月16日至2019年11月15日。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

重庆天鸿资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月十六日

# 重庆夏全房地产开发有限公司 破产清算所涉及的重庆市北碚东方房地产 开发有限公司所属土地使用权 评估报告书 正文

重天鸿评报字[2019]第 021 号

重庆夏全房地产开发有限公司管理人：

重庆天鸿资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的评估方法及操作规范，对贵公司拟进行破产清算所涉及的重庆市北碚东方房地产开发有限公司所属位于重庆市双桥区双龙西路（土地使用权面积为 2500 平方米）进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等评估工作，对委估资产于评估基准日二〇一八年十一月十六日所表现的市场价值作了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

1、 委托人：重庆夏全房地产开发有限公司管理人

公 司：重庆夏全房地产开发有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：重庆市双桥区经开区双南路商贸小区A幢3号

法定代表人：王玉原

注册资本：捌佰万元整

成立日期：2012年10月26日

营业期限：2012年10月26日至永久

经营范围：房地产开发（取得相关资质后方可执业）；酒店管理服务，物业管理（取得相关资质后方可执业）[以上经营范围法律法规禁止经营的不得经营；法律法规规定应取得行政许可的在取得行政许可后方可经营]\*\*\*

## 2、产权持有人：

名称：重庆市北碚东方房地产开发有限公司

类型：有限责任公司

住所：重庆市北碚区东阳镇下坝路63号

法定代表人：代洪均

注册资本：捌佰叁拾万元整

成立日期：1992年9月2日

经营范围：房屋开发，销售，出租[经营范围中属于法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营]\*\*

3、其他评估报告使用人：资产评估委托合同中约定的其他资产报告使用人和法律法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

为重庆夏全房地产开发有限公司拟进行的破产清算事宜提供市场价值参考。

## 三、评估范围和对象

本次评估范围和对象为重庆夏全房地产开发有限公司破产清算所涉及的重庆市北碚东方房地产开发有限公司位于重庆市双桥区双龙西路的综合用地（土地使用权面积为 2500 平方米），评估对象与委托方要求一致。重庆市北碚东方房地产开发有限公司资产状况说明如下：

### 1、估价对象土地状况

估价对象坐落于重庆市双桥区双龙西路，据房地产权证复印件显示，估价对象占用地块土地使用权类型为出让；土地使用权面积 2500 平方米，共有使用权面积不详；土地使用权终止日期为 2052 年 6 月 27 日；截止价值时点，估价对象剩余年限约为 33.61 年。证载土地用途为综合（商住），利用现状为商住用地，评估设定用途为商住用地；房地籍号：不详；地形地势：形状呈不规则多边形，地势较平坦；地质状况：未见明显下沉；宗地四至：北为鑫辉房地产开发有限公司用地，南为国有土地，西为区糖酒公司仓库，东为川汽厂职工住宅区；土地开发程度为红线外“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整），红线内“场地平整”；据大足府发[2016]34 号文规定所查，估价对象所在宗地级别为住宅 3 级、商业 4 级。

### 2、估价对象区域状况

估价对象坐落于重庆市双桥区双龙西路，周边楼盘有花港新城、麓湖花园、和鸿·观岳山等。周边公共服务配套设施有：学校教育设施（双桥中学、双路镇小学等）、医疗卫生配套（双桥经济技术开发区人民医院等）、餐饮娱乐设施（广满酒店、新城家宴馆等）、金融邮电设施（中国工商银行、重庆银行等），生活服务配套设施（佰分佰家具、万品超市等），生活及公共服务配套设施完备程度较好；环境条件：周边住宅聚集度一般，区域空气质量、卫生条件较好。交通便捷程度：距离双桥中学站约 100 米，有大足 206 路、双桥 408 路、公交线路途经，对内交通一般。区域内车流量一般，人流量一般，住宅区一般，商业网点数量一般，商业氛围一般。

## 四、价值类型及其定义

本次评估采用的市场价值标准。

所谓市场价值标准，是指资产在公开市场上应该实现的价值，即理性的买卖双方在地地位平等、信息公开、交易成本时间成本足够低的



市场上最终达成的一致价格。

本次评估选择该价值类型，是由于交易双方处于同一地位，且评估目的导致委估资产的价值非其它投资性或清算性价值，且选取公开市场价值对交易均无不当因素，因此选取公开市场价值标准。

## 五、评估基准日

5.1 本项目资产评估基准日确定为 2018 年 11 月 16 日，本次评估的所有价格标准均为评估基准日之有效价格标准。

5.2 评估基准日是确定资产评估价值的基准时点。

5.3 本项目所选取的评估基准日为一特定会计期间的终止时间点，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况。同时，评估基准日与评估目的计划实施实现日较接近。因此评估基准日的选择是合理的。

## 六、评估依据

### 6.1 经济行为依据

1、资产评估委托合同。

### 6.2 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议）；

3、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 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第72号）；

7、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### 6.3 准则依据

- 1、《资产评估准则—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[2007]31号）
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 11、《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 13、其它相关的评估准则和规范；

### 6.4 产权依据

- 1、房地产权证

### 6.5 取价依据

- 1、委托方提供相邻土地规划资料；
- 2、《重庆市大足区人民政府关于公布大足区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（大足府发[2016]34号）；
- 3、估价人员现场查勘所得资料及对重庆市同类房地产市场调查所得的资料；

4、委托方提供的其他辅助资料和本公司评估人员实地查勘核实所得的资料；

5、本所收集的其他询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

6、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）基本的评估方法

资产评估基本方法有市场法、收益法和成本法。

#### 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评估对象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）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用倾向衡量；
- （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倾向衡量；

- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

#### 3、成本法

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测评估对象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评估对象价值的评估方法，采用成本法的前提条件有：

- （1）评估对象持续使用或设定持续使用状态；
- （2）可以调查取得评估对象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

本次评估的资产为土地使用权。土地为尚未修建商品房的空地。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，评估方法有基准地价法、收益还原法、剩余法和成本逼近法等，估价方法的选择应按照国家地价评估技术规则，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等选择适当的估价方法，为此经评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点，评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择两种方法，即市场比较法和剩余法。理由如下：

(1) 由于成本法适用于既无收益有很少发生交易的房地产，如图书馆、医院等针对个别客户的特殊需要而开发建造的房地产，本次评估不采用成本法。由于市场上难以收集与待估宗地相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益、总费用等资料，本次评估不采用收益法。

(2) 本次对尚未修建商品房的空地的评估方法，选用市场比较法和剩余法。市场比较法根据待估宗地的特点及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合该宗地的实际情况，估价对象所在区域土地交易市场较活跃，交易案例与被评估土地之间具有较大的相关性和较高的可比性，且交易案例资料及其来源翔实可靠，具备选择市场比较法的条件，同时，市场比较法还充分考虑了在基准日的近期市场上类似房地产的交易行情、市场承受能力，其测算的结果具有现势性，容易为买卖双方认同和接受，所以选用市场比较法。由于本次评估的土地为未开发完工的房地产，具备选用剩余法的条件，同时充分考虑了规划条件下宗地自身最有效利用方式以及当前房地产市场现状和未来可能带来的收益等。故本次评估的土地使用权采用市场比较法和剩余法。

市场比较法：

市场比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象

进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

适用公式:  $V=V_B \times A \times B \times D \times E \times K$

式中: V——委估宗地价格;

$V_B$ ——比较实例价格;

A——委估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数;

B——委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D——委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E——委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

K——土地使用年期修正系数

剩余法:

剩余法,是将待估宗地上所建造的房屋等房地产的预期销售收入中减去除土地价格之外的有关开发建设成本、利息、税费及正常利润后,将此余额作为待估宗地价格的方法(本次评估是将房地产的预期销售收入、开发成本等项目经过折现,折算到评估时点的价值进行测算)。计算公式如下:

地价=房地产开发完成后价值-应扣除项目

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定的一般原则,依据国家有关部门关于关联关系及交易的有关法律规定和规范化要求,按照我公司业已实施的对委托方提供的法律性文件与原始单据以及相关资料的验证审核,按公认的产权界定原则对资产占有方交的资产清单进行了必要的产权验证及对资产的实地察看与核对,并取得了相关的产权证明资料,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及我们认为

有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

## 8.1 接受委托

8.1.1 本公司接受重庆夏全房地产开发有限公司管理人的委托从事本资产评估项目。在接受委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员，并与该公司的相关人员就本次资产评估的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

8.1.2 根据委托评估资产特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

## 8.2 资产清查核实

### 8.2.1 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托方参与资产评估配合人员进行指导，填写资产评估申报明细表。

### 8.2.2 评估对象真实性和合法性的查证

根据夏全房地产公司提供的资产申报明细表，评估人员针对实物资产进行实地勘察，并查阅房地产权证，以确认资产的客观存在。

对评估范围的资产的产权进行验证，以确认产权清晰。

### 8.2.3 评估资料的收集

向重庆夏全房地产开发有限公司提交本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

## 8.3 评定估算及综合处理阶段

8.3.1 评估结果的确定。依据我们评估人员在评估实地勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值。

### 8.3.2 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

针对我们测算的结论，我们咨询有关行业专家，结合行业有关指标对评估结论进行分析，并根据国内同地区、同行业相应的价格标准进行验证，认为此次资产评估结论是正确的。

按照我所规范化要求组织各专业组成员编制相关资产的评估说

明。评估结果及相关资产评估说明按本所规定程序进行三级复核，即首先初始报告由项目负责人审核，项目负责人审核后再提交部门经理审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上进行进一步的修订。最后经总评估师复核后由项目组完成并提交报告。

## 九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

### （一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由委托方所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、评估对象的产权持有人合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯。

3、假定本次评估空地在预定的开发周期内完工并通过竣工验收，无安全事故发生，取得相关产权证为前提。

4、在房屋销售建设期内，房地产市场将保持相对稳定。

### （二）持续使用假设

根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用的基础上，原地续用。

### （三）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动；

### （四）公开交易条件假设

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，某项资产进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自理性、谨慎行事，不受任何强迫压制。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日后发生重大改变，将可能导致评估结果无法实现。

## 十、评估结论

### 10.1 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，北碚东方公司用于本次评估目的的资产于 2018 年 11 月 16 日的市场价值如下：

**评估总价：360 万元。**

**大 写：人民币叁佰陆拾万元整**

**资产评估结果明细：**

金额单位：人民币元

估价对象	估价日期的土地使用者	土地级别	宗地名称	土地使用证编号	土地用途	容积率	估价期日设定的实际土地开发程度	剩余土地使用年限/年	评估面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总地价(万元)	备注
1	重庆市北碚东方房地产开发有限公司	住宅 3 级、商业 4 级	重庆市双桥区双龙西路	109 房地证 2011 字第 03109 号	综合 (商住)	2	宗地外“六通” (即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气) 红线内“场地平整”	33.61	2500	1440	360	

## 十一、特别事项说明

11.1 本估价结果是反映估价对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行市场价格，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。

11.2 本次评估所运用的基础资料和数据均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、完整性、合法性负责，若与实际有出入，应按所述评估方法对评估结果进行调整。

11.3 据重庆夏全公司提供的资料及实地调查显示，本次评估土



地根据双方 2012 年 12 月 5 日签订的“项目联建协议”中约定，重庆北碚东方房地产开发有限公司以本次评估对象（109 房地证 2011 字第 03109 号，地块面积 2500 平方米）作价入股“学府雅苑”项目 10% 股份。特提醒报告使用者注意。

11.4 由于委托方未能提供本次评估地块相关规划文件，故本次评估宗地相关经济技术指标根据委托方提供“项目联建协议”中相关项目的经济技术指标估算，如与规划局规划不符，本公司保留修正权。

11.5 本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产现有用途不变、持续经营和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，本评估结果是对 2018 年 11 月 16 日这一基准日被评资产价值的客观公允反映，重庆天鸿资产评估土地房地产估价有限公司对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

12.1 本报告专为报告所列明的评估目的而作，用作其他用途无效，评估结果的有效性有赖于本次评估的假设条件及报告使用限制作为前提。

12.2 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适用范围使用资产评估报告的，我公司及评估人员不承担相应责任。

12.3 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以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

12.4 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评估对象可实现价格的保证。

12.5 本评估报告必须为完整的原件使用方为有效，复印使用无

效,对仅使用评估报告中部分内容所导致的损失,本公司不承担责任。

12.6 根据国家有关部门规定,评估报告有效期为一年,即从2018年11月16日至2019年11月15日,超过一年需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一九年三月十六日。

谨此报告!

法定代表或授权人:

资产评估师:

资产评估师:

附件:

- 1、现状照片;
- 2、委托方营业执照复印件;
- 3、房地产权证;
- 4、评估机构营业执照副本复印件;
- 5、资产评估机构资格证书复印件;
- 6、评估师资格证书;

重庆天鸿资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月十六日