

# 目 录

<b>资产评估师声明</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告摘要</b> .....	<b>4</b>
<b>资产评估报告</b> .....	<b>6</b>
1 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况.....	6
2 评估目的.....	6
3 评估对象和评估范围.....	6
4 价值类型.....	7
5 评估基准日.....	8
6 评估依据.....	8
7 评估方法.....	10
8 评估程序实施过程及情况.....	11
9 评估假设.....	14
10 评估结论.....	15
11 特别事项说明.....	15
12 资产评估报告使用限制说明.....	18
13 资产评估报告日.....	19
<b>附 件</b> .....	<b>20</b>

## 资产评估师声明

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《资产评估职业道德准则》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和使用评估结论，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 本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 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、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关注评估结论成立的评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响；

7 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；委托人、产权持有人对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负完全的法律責任；

8 我们与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

当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在任何偏见；

9 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；并对评估活动中使用的资料进行了核查验证；

10 我们已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，对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况进行了如实披露。并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。我们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。我们不对资产评估对象的法律权属提供任何形式的保证；

11 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；

12 本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

# 五台县人民法院拟依法处置陈燕玲房地产项目

## 资产评估报告摘要

晋嘉禾评报字[2020]第 004-7 号

忻州嘉禾资产评估事务所接受忻州市中级人民法院证据技术中心的委托，根据国家有关法律、行政法规和资产评估准则等有关规定，本着独立、客观、公正的评估原则，采用市场比较法、收益法，按照必要的评估程序，对忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的五台县人民法院拟依法处置的陈燕玲的房地产进行了评估。

本次评估目的是按照国家及我省的有关规定，对忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的拟依法处置的陈燕玲的房地产进行评估，为五台县人民法院依法处置确定财产处置参考价提供服务。

本次资产评估对象为忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的拟依法处置的陈燕玲的固定资产。资产评估范围为拟依法处置的陈燕玲的房地产。具体评估范围由委托人与产权持有人提交并经相关当事人确认，其真实性、合法性、完整性由委托人承担相应的责任。

本次资产评估的基准日是二〇二〇年三月三十日。

本次评估的价值类型为市场价值。本项目采用市场比较法、收益法进行评估。

根据以上评估工作得出如下评估结论：在评估基准日二〇二〇年三月三十日的评估价值为人民币肆佰伍拾伍万柒仟零捌拾肆（¥4557084）元整。

评估结论的有效期：按照国家有关规定本次评估结论有效期自评估基准日二〇二〇年三月三十日起壹年有效，即二〇二〇年三月三十日至二〇二一年三月二十九日止。

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。

本机构提醒合法的报告使用人尤其关注本评估报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”与“评估报告使用限制说明”，并考虑其对评估结论的影响。

# 五台县人民法院拟依法处置陈燕玲房地产项目

## 资产评估报告

晋嘉禾评报字[2020]第 004-7 号

忻州市中级人民法院证据技术中心：

忻州嘉禾资产评估事务所接受贵中心的委托，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，采用市场比较法、收益法，按照必要的评估程序，对忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的五台县人民法院拟依法处置的陈燕玲的房地产在二〇二〇年三月三十日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 1 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

#### 1.1 委托人

名称：忻州市中级人民法院证据技术中心

#### 1.2 产权持有人

委托方提供资料显示产权持有人为陈燕玲。

#### 1.3 委托人与产权持有人的关系

委托人拟对产权持有人的资产进行评估委托。

#### 1.4 其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为国家法律明确规定的评估报告使用人。

### 2 评估目的

本次评估目的是按照国家及我省的有关规定，对忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的拟依法处置的陈燕玲的房地产进行评估，为五台县人民法院依法处置确定财产处置参考价提供服务。

### 3 评估对象和评估范围

3.1 本次资产评估对象为忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的拟依法处置的陈燕玲的固定资产。资产评估范围为拟依法处置的陈燕玲的房地产。具体评估范围由委托人与产权持有人提交并经相关当事人确认，其真实性、合法性、完整性由委托人承担相应的责任。

本次评估范围与委托方确定的资产评估范围一致。

### 3.2 委托评估资产的权属状况

纳入本次评估范围的资产由委托人提供的资料确定。委托人提供了《司法鉴定委托书》、《山西省五台县人民法院执行裁定书》（2019）晋 0922 执 360 号之六和《房屋所有权证》X 京房权证房字第 045147 号复印件等有效文件。

### 3.3 委托评估资产的物理状况

纳入本次评估范围的房地产位于北京市房山区长阳镇嘉州水郡 147 号 11 层 1102 号，房屋所有权人陈燕玲，共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，土地使用权取得方式为有偿（出让），委估房地产所在住宅楼地上共 14 层，地下一层，钢筋混凝土结构，该房地产居 11 层，总面积 145.01 平方米，套内面积 113.86 平方米，室内部分地面木地板，墙面、屋顶刮白，水电暖气齐全（以基准日房地产状况为准）。

## 4 价值类型

根据本项目资产评估目的结合实际情况确定本项目采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。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

4.1 用法律许可的货币进行交易；

4.2 有自愿的卖方和自愿的买方；

4.3 一次性付款，且无附带条件下完成交易；

4.4 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间；

4.5 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况与评估基准日相比较没有重大变化；

4.6 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

## 5 评估基准日

本项目资产评估的基准日是二〇二〇年三月三十日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论，根据委托人的有关要求，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，故选二〇二〇年三月三十日作为评估基准日。

本次评估中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数选取等，均以该基准日内外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

## 6 评估依据

### 6.1 经济行为依据

《司法鉴定委托书》忻中法证（2020）委字第 039 号。

### 6.2 法律法规依据

6.2.1 《中华人民共和国资产评估法》；

6.2.2 国务院令 第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；

6.2.3 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6.2.4 国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

6.2.5 其他与评估有关的法律、法规。

### 6.3 评估准则依据

6.3.1 财政部财资〔2017〕43号文关于印发《资产评估基本准则》的通知及其附件；

6.3.2 中评协[2017]30号《资产评估职业道德准则》；

6.3.3 中评协[2018]36号《资产评估执业准则——资产评估程序》；

6.3.4 中评协[2018]35号《资产评估执业准则——资产评估报告》；

6.3.5 中评协[2017]33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6.3.6 中评协[2018]37号《资产评估执业准则——资产评估档案》；

6.3.7 中评协[2017]38号《资产评估执业准则——不动产》；

6.3.8 中评协[2017]46号《资产评估机构业务质量控制指南》；

6.3.9 中评协[2017]47号《资产评估价值类型指导意见》；

6.3.10 中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》；

6.3.11 中评协[2017]42号《企业国有资产评估报告指南》；

6.3.12 中评协《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

6.3.13 中评协[2019]35号《资产评估执业准则——资产评估方法》等。

### 6.4 权属依据

6.4.1 《房屋所有权证》X京房权证房字第045147号；

6.4.2 《山西省五台县人民法院执行裁定书》（2019）晋0922执360号之六；

6.4.3 其他等。

### 6.5 取价依据及其他参考依据

6.5.1 《资产评估常用数据与参考手册》；

6.5.2 有关询价资料和参数资料；

6.5.3 有关行业部门发布的统计资料和技术标准资料；

6.5.4 评估人员实地勘察、调查、收集的资料等。

## 7 评估方法

资产评估方法主要有资产基础法、收益法和市场比较法。

资产价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理计算资产构建所需的各项费用的基础上确定评估对象价值的评估思路。本项目中，房地产的各项费用比较难以计算、获取，故不选用成本法。

资产价值评估中的收益法，是指通过将某项资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。本项目委托评估资产预期收益可以测算，故可以采用收益法进行评估。

收益还原法又称收益资本化法、收益法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V——房地产评估价格

A——房地产年净收益

r——房地产还原利率

n——房地产使用年期

资产价值评估中的市场比较法，是指将评估对象与同一供需圈内相同或者类似的资产价值为参考从而确定资产价值的评估思路。在本项目中，房地产交易市场发育较完善，较易获得同类和相近的案例，因此适合此类方法。

市场比较法又称买卖实例法、交易实例比较法、现行市价法等，其含义为：在求取待估房地产价值时，依据替代原理，将待估房地产价值与类似房地产价值进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等修正，得出待估房地产价值。

计算公式为： $P=Pa \times A \times B \times C \times D$

式中：P—待估房地产价值；

Pa—可比交易实例价值；

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。

根据《资产评估法》、《资产评估执业准则—资产评估程序》等规定，我们对测算结果进行了综合分析比较，认为鉴于目前房地产市场租售比严重不成比例，即租金和房地产市场价格严重背离，用收益法做出的评估结论偏低，不能准确反映房地产市场价格，而市场比较法经过上述调整与比较，能准确反映房地产的价值，故最终选用了市场比较法的计算结果作为最终评估结论。

## 8 评估程序实施过程及情况

本次资产评估工作按照以下步骤进行：

### 8.1 明确评估业务基本事项

明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；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其他需要明确的重要事项。资产评估机构应当根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定是否承接评估业务。

## 8.2 订立业务委托合同

评估机构在决定承接评估业务后，与委托人依法订立委托合同，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。

## 8.3 编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务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。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。评估计划报评估机构相关负责人审核、批准。

## 8.4 进行评估现场调查

评估专业人员对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。资产评估专业人员可以根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

## 8.5 收集整理评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料，包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查

询、函证、复核等。资产评估专业人员对超出资产评估专业人员专业能力范畴的核查验证事项，资产评估专业人员应当委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项，资产评估专业人员在工作底稿中予以说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。如果上述事项对评估结论产生重大影响，资产评估机构不得出具资产评估报告。资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### 8.6 评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。资产评估专业人员根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论。

#### 8.7 编制出具评估报告

资产评估专业人员在执行评定估算程序、确定评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、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。资产评估机构出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构按委托合同的要求出具并提交资产评估报告。

## 8.8 整理归集评估档案

资产评估机构在提交评估报告后，及时对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 9 评估假设

### 9.1 特殊性假设

9.1.1 列入评估范围的资产不改变其用途、持续使用且处于公开市场条件下；

9.1.2 委托人合法运行；

9.1.3 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现大的波动；所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

9.1.4 除上述事项，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 9.2 一般性假设

9.2.1 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制）。本公司按准则要求进行一般性的调查，除在评估报告中已有揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为清晰的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

9.2.2 资产评估师在评估过程中对评估对象的法律权属状况进行了必要的关注，并在报告中对评估对象法律权属及其证明材料来源予以必要的说明，但资产评估师不对评估对象的法律权属提供任何形式的保证；

9.2.3 本评估报告中的评估结论依据的是委托人及产权持有人提供的资料，假设委托人及产权持有人提供的资料是客观、合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰；

9.2.4 我们对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

9.2.5 假定产权持有人负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有

关资产实行了有效的管理；

9.2.6 假设产权持有人对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定；

9.2.7 不考虑与该项资产有关的负债；

9.2.8 假设委估资产没有被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权；

9.2.9 土地使用手续合法有效；

9.2.10 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委托人之间充分揭示的前提下做出的等。

## 10 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我所本着独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，采用市场比较法、收益法进行评估，得出在评估基准日二〇二〇年三月三十日的评估价值为人民币肆佰伍拾伍万柒仟零捌拾肆（¥4557084）元整。

## 11 特别事项说明

### 11.1 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的资产由委托人提供的资料确定。委托人提供了《司法鉴定委托书》、《山西省五台县人民法院执行裁定书》（2019）晋 0922 执 360 号之六和《房屋所有权证》X 京房权证房字第 045147 号复印件等有效文件。

### 11.2 委托人未提供的其他关键资料情况

未提供房地产的土地使用相关手续。

### 11.3 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### 11.4 重要的利用专家情况及相关报告的情况

本评估项目未利用专家及相关报告。

#### 11.5 重大期后事项

在评估基准日后至评估报告日期间，未发现被评估单位发生影响评估结论的重大期后事项。

#### 11.6 评估程序受到限制的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

委估房地产涉及到的隐蔽部分，受客观条件限制，未能进行勘察，依据委托方、当事人提供的资料进行计算。

#### 11.7 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委托人及产权持有人未能承诺本次评估对象涉及的资产不存在担保、抵押及其或有资产（或有负债）等事项的情形。

#### 11.8 在评估基准日后，在评估结果有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

11.8.1 若资产数量发生变化，应根据本报告的评估方法进行相应评估和调整。

11.8.2 若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

#### 11.9 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

11.9.1 评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

11.9.2 我们已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，对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。我们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。我们不对资产评估对象的法律权属提供任何形式的保证。

11.9.3 本报告是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，我所及参加评估人员与委托人无任何利害关系和偏见，在被评估资产中没有现实的和预期的利益，评估人员在评估过程中恪守职业道德规范。

11.9.4 本报告的分析 and 结论仅在评估报告设定的假设和限制的条件下成立。

11.9.5 我们未考虑评估时未能知悉的产权持有人可能负有的其他担保责任和可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

11.9.6 由于条件所限，本次评估中对委估资产的技术鉴定主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对其进行测试和检验，对于其中的隐蔽部分无法实际观测，同时评估时缺少必要的技术档案资料依据，只能通过委托人的有关人员及有关部门提供的有关情况判定。

11.9.7 委托评估的资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时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和评估人员不承担相关责任。

11.9.8 评估人员未考虑可能存在的与委估资产来源相关的负债、税费等对评估结果产生的影响。

11.9.9 本项目评估时未考虑房屋出租、抵押、分割、担保、查封、按揭、购房限制等各种经济、政治、自然环境事项及其变化对评估结果的影响。

11.9.10 本项目评估时未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交

易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

11.9.11 本评估结果中包含相应的土地使用权价值和附属的权利价值。

11.10 本报告最终解释权归忻州嘉禾资产评估事务所所有。

**提请合法的评估报告的使用者密切注意以上事项对评估结论可能产生的影响。**

## 12 资产评估报告使用限制说明

12.1 使用范围：本评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用人使用；本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的，它不得应用于其他用途；

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；

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；

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其评估对象可实现价格的保证。资产相关各方应自行考虑其变现风险。

12.5 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外；未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

12.6 本评估报告中对委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成资产的个别价值将不适用于其他任何用途，

并不得与其他评估报告混用。

12.7 本次评估结论有效期为按照国家有关规定，自评估基准日二〇二〇年三月三十日起壹年有效，即二〇二〇年三月三十日至二〇二一年三月二十九日止。

### 13 资产评估报告日

本项目资产评估报告日为二〇二〇年四月一日。

首席合伙人：

资产评估师：

忻州嘉禾资产评估事务所

二〇二〇年四月一日

## 附 件

1. 房屋所有权证复印件；
2. 资产评估师承诺函；
3. 资产评估机构资格证书复印件；
4. 评估机构营业执照复印件；
5. 参加本评估项目的人员资格证书复印件；
6. 主要委估资产照片。