

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

陕西省延川县人民法院对外委托项目
涉及的房地产及室内家具家电资产价值
资产评估报告

陕正德信评报字〔2020〕086号

陕西正德信资产评估有限公司

二零二零年五月三十一日

目 录

声明	3
一、报告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
十四、签名盖章.....	19
附 件.....	20

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专业人员不承担责任。

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对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或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专业人员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、资产评估专业人员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；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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他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。

陕西省延川县人民法院对外委托项目 涉及的房地产及室内家具家电资产价值 资产评估报告摘要

陕正德信评报字（2020）086号

陕西正德信资产评估有限公司接受陕西省延川县人民法院的委托，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，采用合适的方法，按照必要的评估程序，对陕西省延川县人民法院对外委托项目涉及的的房地产及室内家具家电资产于评估基准日 2020 年 5 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：陕西省延川县人民法院委托项目涉及的房地产及室内家具家电资产价值于评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为陕西省延川县人民法院对外委托项目涉及的房地产及室内家具家电资产价值。

评估范围为陕西省延川县人民法院委托书（[2020]陕 0622 执 250 号）确定，具体包括：①位于延安市延川县大禹街道办河东社区滨水绿城 3 号楼 3 层面积为 1049 平方米的商铺及室内家具家电等资产，②位于延川县大禹街道办东峰社区城市广场 6 号楼 1 层 098 号至 106 号商铺，面积 607.56 平方米（详见评估明细表）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 5 月 19 日。

五、评估方法：本项目对商铺采用收益法进行评估，对家具家电等其他资产采用市场法进行评估。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设

为前提，对陕西省延川县人民法院对外委托项目涉及的房地产及室内家具家电资产进行了评估，最终确定在评估基准日委估资产所体现的市场价值如下：

纳入本次评估范围的资产价值为¥16,591,840.00元(大写人民币壹仟陆佰伍拾玖万壹仟捌佰肆拾元整)。

其中：

序号	建筑物名称	计量单位	建筑面积 m ²	用途	房产评估值	家具家电评估值	合计
1	延川县滨水绿城3号楼3层商铺	M ²	1,049.00	商业	9,527,030.00	158,030.00	9,685,060.00
2	延川县城市广场6号楼1层商铺	M ²	607.56	商业	6,906,780.00	0.00	6,906,780.00
合 计					16,433,810.00	158,030.00	16,591,840.00

具体评估结果详见后附评估明细表。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2020年5月19日至2021年5月18日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次待估商铺均未办理不动产登记证，委托人提供了不动产登记的预告登记及商品房买卖合同，我们只对其价值出具意见，如有产权方面的纠纷，本公司不承担任何责任。本次评估面积依据委托人提供的陕西省延川县人民法院执行裁定书（（2020）陕0622执250号之一）以及商品房买卖合同确定，评估人员对其面积进行核实。因评估人员非专业测量人员，如丈量面积与专业测量机构所测面积存在差异并对评估结论产生影响，委托人应及时通知评估公司对评估结果进行修正。

2、本次评估结论为资产含税价格。

3、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，本次评估结论不含资产交易过程中应缴纳的税费。

4、本次评估未考虑被评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

九、评估报告日：本评估报告日为 2020 年 5 月 31 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

陕西省延川县人民法院对外委托项目 涉及的的房地产及室内家具家电资产价值 资产评估报告正文

陕正德信评报字（2020）086号

陕西省延川县人民法院：

陕西正德信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，采用合适的方法，按照必要的评估程序，对陕西省延川县人民法院对外委托项目涉及的房地产及室内家具家电资产于评估基准日 2020 年 5 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、报告使用人概况

（一）委托人为：陕西省延川县人民法院

（二）被执行人：王卫利

身份证号码：610622197801111736

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：除委托人以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本报告为陕西省延川县人民法院委托项目涉及的的房地产及室内家具家电资

产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

本项目经济行为的依据是：陕西省延川县人民法院委托书（[2020]陕 0622 执 250 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为陕西省延川县人民法院对外委托项目涉及的房地产及室内家具家电资产价值。

评估范围为陕西省延川县人民法院委托书（[2020]陕 0622 执 250 号）确定，具体包括：①位于延安市延川县大禹街道办河东社区滨水绿城 3 号楼 3 层面积为 1049 平方米的商铺及 20 项室内家具家电等资产，②位于延川县大禹街道办东峰社区城市广场 6 号楼 1 层 098 号至 106 号商铺，面积 607.56 平方米。

（二）实物资产基本情况

1. 权属状况

根据委托人陕西省延川县人民法院委托书（[2020]陕 0622 执 250 号）及执行裁定书（[2020]陕 0622 执 250 号之一）。

①委托评估范围内位于延川县滨水绿城 3 号楼 3 层商铺，依据委托人提供的不动产预告登记证，证号为：陕（2018）延川县不动产证明第 0000116 号，义务人为王卫利；依据商品房买卖合同（合同编号 BNS001），房屋建筑面积 1049 平方米，2015 年 11 月 15 日前交房，土地规划用途为商住，使用年限为 2012 年 10 月 24 日至 2052 年 10 月 24 日，截止评估基准日，土地剩余使用年限为 32.45 年。

家具家电资产，主要包括电视、沙发、床等。分布于该待估商铺中。

②委托评估范围内位于延川县城市广场 6 号楼 1 层 098 号至 106 号商铺，依据委托人提供的不动产预告登记证，证号为：陕（2018）延川县不动产证明第 0000115 号，义务人为王卫利；依据商品房买卖合同（合同编号 20141005S），房屋建筑面积 607.56 平方米，2016 年 5 月 31 日前交房，土地规划用途为商住，使

用年限为 2013 年 2 月 25 日至 2083 年 2 月 24 日，由于本次评估房产为一层商铺，故设定土地年限为 40 年，即截止评估基准日，土地剩余使用年限为 32.79 年。

2. 经济状况

本次委托人未提供资产账面值。

3. 物理状况

①委托评估范围内位于延川县大禹街道办河东社区滨水绿城 3 号楼 3 层商铺，商铺为地上三层，地下一层，待估资产位于地上三层，框剪结构，目前用途为利宏酒店。

设施设备状况：楼内有水、电、通讯、燃气、暖气、电梯等设施设备，外墙为瓷砖。第三层内部装修装饰：大厅地面为地板砖（大厅拼图），内墙为墙砖，顶棚为石膏造型吊顶，大厅为水晶灯，进户门为自动玻璃门；除大厅外其余地面为地毯，墙面为壁纸/软包，木门，铝合金窗；卫生间地面为地板砖，墙面为墙砖，顶棚为扣板顶，另有面盆，马桶、沐浴等。评估对象在价值时点使用均良好。

其他资产主要包括桌子、椅子、沙发、床、电视等，存放于待估房屋中，资产日常维修和保养，资产状况较好。

②委托评估范围内位于延川县大禹街道办东峰社区城市广场 6 号楼 1 层 098 号至 106 号商铺，框架结构裙楼底商，商铺外围有高层住宅，商铺地上 4 层，地下 1 层，评估对象位于地上一层为街商铺，商铺外墙为外墙砖，室内地面铺地砖，内墙为白墙，顶棚吊顶并安装射灯等，门为钛镁合金玻璃门，配套设施为给水、电、通讯等设备设施。目前大部分租赁，租赁商户为万和厨房电器、心语西饼、中华保险等。评估对象在价值时点使用和均良好。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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，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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2020 年 5 月 19 日。

- (一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- (二) 资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、陕西省延川县人民法院提供的委托书；
- 2、陕西省延川县人民法院执行裁定书（[2020]陕 0622 执 250 号之一）。

(二) 法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2.《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
- 3.《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）；
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部 86 号令)；
- 5.其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

- 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——资产评估报告》中评协[2018]35 号；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协[2018]36 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——机器设备》中评协〔2017〕39号；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
9. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
11. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
12. 《企业会计准则》（财会[2006]3号）。

（四）产权依据

- 1、陕西省延川县人民法院提供的委托书；
- 2、陕西省延川县人民法院执行裁定书（[2020]陕0622执250号之一）；
- 3、陕（2018）延川县不动产证明第0000116号；
- 4、陕（2018）延川县不动产证明第0000115号；
- 5、商品房买卖合同（合同编号BNS001）；
- 6、商品房买卖合同（合同编号20141005S）；
- 3、其他有关证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
3. 评估人员查询的市场价格信息及询价资料；
4. 评估人员通过现场调查、网上查询、市场调查等所搜集的其他资料。

（六）其他参考依据

无。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估的方法主要有市场法、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近期交易价格，经过直接比较或类

比分析以估算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

收益法是指通过估算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以用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法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) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。
- (二) 选用评估方法的理由如下：

1、根据本次评估对象及评估范围，结合委估资产的特点和评估目的的要求，本次对商铺采用收益法进行评估。

由于评估对象所在区域内市场不活跃，类似案例交易情况很难收集，不具备市场比较法条件；待估对象为商铺，由于评估对象各组成部分（土地使用权及房屋建筑物）费用无法取得，故不能采用成本法进行评估；待估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。由于本次评估的房地产大多数租赁，因此评估人员根据评估对象的特点以及估价目的，对该商铺采用收益法进行评估。

➤ 收益法

(1) 基本原理

收益法是收益还原法的简称收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值

的评估方法。

(2) 收益法计算公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \quad \text{或} \quad V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

V—房地产评估价值

A—房地产年净收益

Y—房地产还原利率

n—房地产收益年限

g—租金增长率

2、对家具家电采用市场法进行评估。

纳入本次评估范围的家具、电器类资产，绝大多数为酒店经营使用的通用标准设备、常见办公家具及电子设备，具有较对活跃的市场交易，故本次均采用市场法，直接以二手家具或设备报价确定。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托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以及委托人、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，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取有关人员对待估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2020 年 5 月 19 日进驻现场，结合委托人提供的的房地

产及室内家具家电资产清查评估明细表，通过询问、核对、调查、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2020 年 5 月 19 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场比较法、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；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

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，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于被评估资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）前提假设

1. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 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。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）基本假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。

2. 假设被评估资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3. 假设委托人所提供的基础资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、准确、完整有效。

4. 评估范围仅以法院对外鉴定委托书为准，未考虑评估对象可能存在的或有负债，亦未考虑其他资产。

（三）具体假设

本项目涉及实物资产，本次委托未明确处置形式，而处置形式的不同会对评估产生重大影响，本次评估依据最佳使用原则，假设房屋建筑物按商业用途使用情况下的合理估值，本报告评估结论不含资产交易过程中应缴纳的税费，请报告使用者注意。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，对陕西省延川县人民法院对外委托项目涉及的的房地产及室内家具家电资产进行了评估，最终确定在评估基准日委估资产所体现的市场价值如下：

纳入本次评估范围的资产价值为¥16,591,840.00元(大写人民币壹仟陆佰伍拾玖万壹仟捌佰肆拾元整)。

其中：

序号	建筑物名称	计量单位	建筑面积 m ²	用途	房产评估值	家具家电评估值	合计
1	延川县滨水绿城3号楼3层商铺	M ²	1,049.00	商业	9,527,030.00	158,030.00	9,685,060.00
2	延川县城市广场6号楼1层商铺	M ²	607.56	商业	6,906,780.00	0.00	6,906,780.00
合 计					16,433,810.00	158,030.00	16,591,840.00

具体评估结果详见后附评估明细表

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 引用其他机构出具的报告情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次待估商铺均未办理不动产登记证，委托人提供了不动产登记的预告登记及商品房买卖合同，我们只对其价值出具意见，如有产权方面的纠纷，本公司不承担任何责任。本次评估面积依据委托人提供的陕西省延川县人民法院执行裁定

书（（2020）陕 0622 执 250 号之一）以及商品房买卖合同确定，评估人员对其面积进行核实。因评估人员非专业测量人员，如丈量面积与专业测量机构所测面积存在差异并对评估结论产生影响，委托人应及时通知评估公司对评估结果进行修正。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，对评估结论产生重大影响的瑕疵

无。

（九）需要说明的其他问题

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，并不涉及到评估师和评估机构对该项目评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作时以委托人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围及采用的由委托人提供的数据及有关资料，委托人应对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关文件及相关资料由委托提供，委托人应对其真实性、合法性承担法律责任。

4、本次评估结论均为含增值税价格；

5、本报告未考虑本次被评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影

响；

6、本次评估结论不含资产交易过程中应缴纳的税费。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2021年5月18日止。

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专业人员不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2020 年 5 月 31 日。

十四、签名盖章

（本页为签字盖章页）

陕西正德信资产评估有限公司（盖章）

法定代表人：

（签名并盖章）

资产评估师：

（签名并盖章）

资产评估师：

（签名并盖章）

二零二零年五月三十一日

附 件

- 1、陕西省延川县人民法院出具的委托书；
- 2、陕西省延川县人民法院提供的执行裁定书（2020）陕 0622 执 250 号之一；
- 3、不动产预告登记证；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、陕西省财政厅备案公告（陕财办资备[2018]16）；
- 6、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 7、签字资产评估师登记卡复印件。