

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

辽源市龙山区人民法院拟司法执行财产处置
涉及的刘政村房地产价值

资产评估报告

辽新安评报字[2022]第 091 号

(共 1 册, 第 1 册)

辽源新安资产评估事务所(普通合伙)

二〇二二年八月十一日

评估报告目录

一、声明	3
二、资产评估报告摘要	4
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、产权持有人和委托人以外的评估报告使用人	6
2、评估目的	6
3、评估对象及评估范围	6
4、价值类型及其定义	7
5、评估基准日期	8
6、评估依据	8
7、评估方法	10
8、评估程序实施过程和情况	10
9、评估假设	11
10、评估结论	13
11、特别事项说明	13
12、评估报告使用限制说明	14
13、评估报告日	15
14、签字盖章	15
四、附件目录	16

声 明

我们郑重声明：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

本资产评估机构及资产评估师提示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、 本资产评估机构及资产评估师遵守国家法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、 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，依据同一标准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。

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；我们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。

辽源市龙山区人民法院拟司法执行财产处置涉及的 刘政村房地产价值资产评估报告摘要

辽新安评报字[2022]第 091 号

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

辽源新安资产评估事务所（普通合伙）接受辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室的委托，遵守国家关于资产评估的有关法律、行政法规、司法解释和评估准则，坚持“独立、客观、公正”的评估原则，按照公认的资产评估方法，履行了必要的评估程序，对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室拟司法执行财产处置事宜涉及的刘政村拥有的位于本市民乐 2002 号楼-310 室（建筑面积 65.20 m²）、东艺邨园 B 区 11 号楼-312 室（建筑面积 72.03 m²）的 2 处住宅用房，在评估基准日二〇二二年七月二十九日的市场价值进行了评估。现将资产评估结论情况摘要如下：

一、委托人：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

二、产权持有人：刘政村

三、评估目的：为辽源市龙山区人民法院拟司法执行财产处置涉及的刘政村的资产价值提供参考意见。

四、评估对象和评估范围：

根据评估委托书和相关当事人的指认，评估对象为委托人司法执行财产处置事宜涉及的刘政村的 2 处住宅用房在评估基准日的市场价值。

评估范围：委托人申报的位于本市民乐 2002 号楼-310 室（建筑面积 65.20 m²）、东艺邨园 B 区 11 号楼-312 室（建筑面积 72.03 m²）的 2 处住宅用房，包含房屋分摊的土地使用权及不可移动的装修。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

五、评估基准日：二〇二二年七月二十九日

六、价值类型：根据本次评估目的和委估资产的特点，本次资产评估选取的价值类型为市场价值类型。资产评估中的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。

七、评估方法：根据本次资产评估目的和委估资产的特点、可获得的评估资料等因素，本次对委估资产采用市场法评估。

八、评估结论：

我们在委托人配合下，对评估对象进行了必要的产权查验和实地勘察，对委托评估的资产所涉及的各项数据实施市场调查和询证，并完成了准则要求的评估程序，在此基础上，我们对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室委托评估的资产在评估基准日 2022 年 7 月 29 日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估

值人民币大写：伍拾壹万零叁佰肆拾伍元整。

单位：人民币元

序号	项目	面积	单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	民乐 2002 号楼-310 室	65.20 m ²	4,417.00	287,988.00
2	东艺郦园 B 区 11 号楼-312 室	72.03 m ²	3,087.00	222,357.00
合计		137.23 m ²		510,345.00

九、特殊事项说明：

1. 本报告中，我们的责任是对评估对象在评估基准日的市场价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。本报告所依据的权属及委托人和当事人提供的其它相关资料的真实性、完整性和合法性由委托人和当事人负责。如有因产权问题引起纠纷，与评估机构和资产评估师无关。

2. 本次评估已进行现场勘查，现场勘查过程中案件委托人及双方当事人到达现场，并在现场勘查记录上签字确认。

3. 截止至评估基准日，东艺郦园 B 区 11 号楼-312 室处于出租状态，未能联系到承租人取得钥匙，故未进入室内。本报告评估结论不考虑评估对象抵押、查封、租赁等因素对价值的影响。

4. 本次司法执行财产处置评估业务中，在评定估算形成评估结论的过程中不考虑评估费、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。

5. 本次估价对象权属依据为委托人提供的辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》、《对外委托案件移送表》、《不动产查询结果证明》。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，并为评估报告中所描述的经济行为提供价值参考意见。评估报告的使用期自评估基准日起一年内有效，即二〇二二年七月二十九日至二〇二三年七月二十八日。

十一、评估报告日

评估报告出具日期为二〇二二年八月十一日。评估报告日是评估意见形成日期。

重 要 提 示

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

辽源市龙山区人民法院拟司法执行财产处置涉及的 刘政村房地产价值资产评估报告

辽新安评报字[2022]第091号

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

辽源新安资产评估事务所（普通合伙）接受辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室的委托，遵守国家关于资产评估的有关法律、行政法规、司法解释和评估准则，坚持“独立、客观、公正”的评估原则，按照公认的资产评估方法，履行了必要的评估程序，对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室拟司法执行财产处置事宜涉及的刘政村拥有的位于本市民乐 2002 号楼-310 室（建筑面积 65.20 m²）、东艺郦园 B 区 11 号楼-312 室（建筑面积 72.03 m²）的 2 处住宅用房，在评估基准日二〇二二年七月二十九日的市场价值进行了评估。现将资产评估结论情况摘要如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的评估报告使用人

（一）委托人：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

地址：辽源市龙山区吉光路 1355 号

（二）产权持有人：刘政村

身份证号：220402197812015011

（三）委托人以外的评估报告使用人

案件当事人及法律法规规定的报告使用人

二、评估目的：为辽源市龙山区人民法院拟司法执行财产处置涉及的刘政村的资产价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

根据评估委托书和相关当事人的指认，评估对象为委托人司法执行财产处置事宜涉及的刘政村的 2 处住宅用房在评估基准日的市场价值。

评估范围：委托人申报的位于本市民乐 2002 号楼-310 室（建筑面积 65.20 m²）、东艺郦园 B 区 11 号楼-312 室（建筑面积 72.03 m²）的 2 处住宅用房，包含房屋分摊的土地使用权及不可移动的装修。详情如下：

①民乐 2002 号楼-310 室：依据委托人提供的《不动产查询结果证明》复印件，产权人：刘政村，不动产单元号 220402003001GB00049F00020034，不动产权证号：吉（2021）辽源市不动产权第 22400166169 号，坐落：民乐 2002 号楼-310 室，共有情况：单独所有，丘号：003023，幢号：0002，房号：310，结构：混合，用途：住宅，

总层数：7层，所在层数：3层，建筑面积 65.20 m²。实物状况：楼外立面为涂料，塑钢窗、防盗门，顶棚大白、墙面大白、地面瓷砖、部分地板，厨卫 pvc 吊顶，厨卫墙面瓷砖。

截止评估基准日，委估资产处于在用状态，房屋所有权人拥有占有、使用、收益等权利。

评估对象所在的地点东临多寿花园，西临多寿路小学，南临龙山北路，北临多寿路。

②东艺邨园 B 区 11 号楼-312 室：依据委托人提供的《不动产查询结果证明》复印件，产权人：刘政村，不动产单元号 220402006002GB00018F00100336, 不动产权证号：267262, 坐落：东艺邨园 B 区 11 号楼-312 室，共有情况：单独所有，丘号：019018，幢号：0011，房号：312，结构：混合，用途：住宅，总层数：6 层，所在层数：3 层，建筑面积 72.03 m²。实物状况：楼外立面为涂料、贴砖，未能进入室内，室内实际状况不详，本次装修情况按照满足日常基本生活需求装修标准。

截止评估基准日，委估资产处于出租状态，房屋所有权人拥有占有、使用、收益等权利。

评估对象所在的地点东临兴旺路，西临兴盛街，南临特殊教育学校，北临新兴路。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

四、价值类型及其定义

资产评估的价值类型是建立在与之相匹配的条件和基础之上的，执行资产评估业务，选择和使用价值类型，应充分考虑评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素。本次资产评估业务影响评估对象价值的因素均无特殊要求，因而选用市场价值作为本次评估结论的价值类型。

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。但不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响，是指估价结果不扣除估价对象已抵押担保的债权数额，或拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类

型、评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序和方法,仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异,本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日期

(一) 本项目评估基准日为 2022 年 7 月 29 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。

本报告书中一切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. 辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》(2022)吉 0402 委评 53 号;

2. 辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《对外委托案件移送表》(2022)吉 0402 委评 53 号。

(二) 法律、法规等依据

1. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号,2021 年 1 月 1 日起实施);

2. 《中华人民共和国资产评估法》(2019 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号);

3. 《中华人民共和国民事诉讼法》(2021 年修订);

4. 《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,2019 年 8 月 26 日修正版);

5. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正);

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. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2091〕43号，2091年10月1日起实施）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2091〕30号，2091年10月1日起实施）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日起实施）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日起实施）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2021年3月1日起实施）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日起实施）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2091〕38号，2091年10月1日起实施）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2091〕46号，2091年10月1日起实施）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2091〕47号，2091年10月1日起实施）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2091〕48号，2091年10月1日起实施）；
11. 《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，2019年7月1日起实施）；
12. 《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2015〕68号，2015年7月22日）；
13. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（证中评协〔2019〕39号，2019年12月31日）。

(四) 权属依据

1. 《不动产查询结果证明》复印件。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场查看和市场调查取得的与评估相关的资料；
2. 网络、市场询价等其他取价依据；

3. 其他权威部门发布的相关依据。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。市场法是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测资产价值的各种评估技术方法的总称；收益法是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各种评估方法的总称；成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

评估方法的选用是根据委估资产的综合情况判断，此次评估的价值类型为市场价值类型，依据评估目的和资产现状，收益法中委托资产无法获取未来几年的盈利预测数据以及折现率等相关资料，故本次评估不适合使用收益法。成本法估算的评估结果不能充分体现委估资产的市场价值，故本次评估不适合采用成本法。本次委估资产有比较活跃的交易市场，有可供比较的交易案例，故本次评估采用市场法。我们认为此评估方法的选用是恰当的。

八、评估程序实施过程和情况

我所于 2022 年 7 月 27 日接受辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室的委托，对其委托评估的单项资产于 2022 年 7 月 29 日正式开始评估工作，2022 年 8 月 11 日出具资产评估报告。

从评估业务基本事项起到工作底稿归档工作过程中，分七个过程进行资产评估，这七个过程依次为：

（一）接受人民法院司法执行财产处置业务委托

资产评估机构和人员在接到人民法院通知接收评估委托后，按照评估委托内容及其提供的相关材料，明确司法执行财产处置评估业务的评估对象和范围、价值类型、资产评估基准日、评估报告使用限制、评估报告的提交方式及时间、评估费用等基本事项。经资产评估师根据评估业务具体情况，对专业胜任能力、独立性业务风险进行综合分析和评价，决定承接该业务。

（二）编制资产评估计划

资产评估机构和人员根据所承受的具体资产评估项目情况，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务中具体情况，及时修改、补充资产评估计划。

（三）现场调查

在接受委托确定估价对象后, 评估工作小组于 2022 年 7 月 29 日进入现场进行勘察, 其中东艺郦园 B 区 11 号楼-312 室未能进入室内, 会同委托人人员对评估对象进行核实, 确定资产的存在性、完整性。并与相关人员进行交谈, 了解资产的使用、保存状况, 根据勘察情况填写现场勘查记录表。

(四) 收集资产评估资料

资产评估机构和人员根据资产评估项目及情况收集资产评估相关资料。资产评估机构和资产评估师进行市场调查, 收集与资产评估业务相关的资料。

(五) 评定估算

资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析, 确定其可靠性、相关性、可比性, 摒弃不可靠、不相关的信息。对不可比信息进行必要分析调整。在此基础上恰当选择适当的评估方法形成初步评估结论。在形成初步资产评估结论的基础上, 对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析, 以形成资产评估结论。

具体测算方法如下:

1. 本次住宅用房的评估采用市场法, 即:

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

评估对象价格=(比准价格 A×权重+比准价格 B×权重+比准价格 C×权重)×建筑面积

可比实例价格依据评估人员市场调查及网络查询确定。

(六) 编制和提交资产评估报告

资产评估机构和资产评估师在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后, 按有关资产评估报告的规范, 编制资产评估报告书。向委托人提交评估报告征求意见稿, 在委托人“无异议”反馈后或在答疑后进行修改, 出具评估报告正式稿。

(七) 资产评估工作档案归档

资产评估机构和资产评估师在向委托人提交资产评估报告书后, 将资产评估工作档案(底稿)归档。

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或卖者的竞争性市场，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情况下进行的。

(2) 资产持续使用假设：资产持续使用假设是指评估时，被评估单位的资产按照评估基准日下在使用的用途、使用方式、使用频度、使用环境、资产规模等情况继续使用。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(3) 交易假设：交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

(二) 一般假设

- (1) 国家对被评估单位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；
- (6) 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- (7) 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为评估基准日价值。

(三) 特殊假设

(1) 对于本次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），本机构按准则要求进行了调查。除在工作报告中已有提示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

(2) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本机构只是按照评估程序进行了独立审查。但这些信息资料的真实性、完整性、合法性不做任何保证。

(3) 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

(4) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

(5) 本评估报告估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析因素都已在我们与被评估单位之间充分提示的前提下做出的。

(6) 对于人民法院委托司法执行财产处置评估业务，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。本次业务是将评估对象视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估的。

本次评估结果是在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们在委托人的配合下，对评估对象进行了必要的产权查验和实地勘察，对委托评估的资产所涉及的各项数据实施市场调查和询证，并完成了准则要求的评估程序，在此基础上，我们对辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室委托评估的资产在评估基准日 2022 年 7 月 29 日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估值人民币大写：伍拾壹万零叁佰肆拾伍元整。

单位：人民币元

序号	项目	面积	单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	民乐 2002 号楼-310 室	65.20 m ²	4,417.00	287,988.00
2	东艺郦园 B 区 11 号楼-312 室	72.03 m ²	3,087.00	222,357.00
合计		137.23 m ²		510,345.00

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

1. 本评估报告只能用于载明的评估目的，不可挪作他用。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

2. 本报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

3. 本报告所称“评估价值”是指所评估资产价值在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的专业意见。

4. 本评估结果是对二〇二二年七月二十九日这一评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，我评估所对这一基准日后该资产价值发生重大变化不负责任。

5. 本次评估已进行现场勘查，现场勘查过程中案件委托人及双方当事人到达现场，并在现场勘查记录上签字确认。

6. 截止至评估基准日，东艺郦园 B 区 11 号楼-312 室处于出租状态，未能联系到承租人取得钥匙，故未进入室内。本报告评估结论不考虑评估对象抵押、查封、租赁等因素对价值的影响。

7. 本次司法执行财产处置评估业务中，在评定估算形成评估结论的过程中不考虑评估费、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。

8. 本次估价对象权属依据为委托人提供的辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》、《对外委托案件移送表》、《不动产查询结果证明》。

评估报告使用者充分注意以上事项及瑕疵对评估报告结果产生的影响！

十二、评估报告使用限制说明

1、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加付出对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格影响，当前述评估目的等条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2、在评估有效期以内，若资产价格标准及数量发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托人就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题。

4、对委估资产的现场勘察仅限于资产的外观和使用状况，除非另有协议外，资产评估师及相关评估人员不担负对委估资产质量进行调查的责任，也不担负其被遮盖、未暴露或难于接触到部分进行检测的责任。

5、委托评估的资产可能存在影响本次资产评估价值的瑕疵事项，若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又不能获悉的情况下，本评估机构和评估人员不承担相关责任。

6、本次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。

7、本评估结论根据上述原则、依据、方法、前提得出的，因此只有在上述原则、

依据、方法、前提存在的条件下成立。本报告仅为委托人拟司法执行财产的处置价值提供参考意见，不作其他目的使用，用于其他目的无效。法律、法规另有规定的除外。

8、本评估结论仅供委托人、产权持有人及法律法规规定的其他评估报告使用人作为本次评估目的使用和送交资产评估行业协会质量检查使用，评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可，评估机构不得随意向他人提供或公开，不得见诸于公开媒体。由于委托人、产权持有人及法律法规规定的其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果，本评估机构不承担任何责任。

9、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。

10、本报告书评估结论有效期限为一年，即自评估基准日2022年7月29日起至2023年7月28日止。

十三、评估报告日

评估报告载明的评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告的出具日期为二〇二二年八月十一日。

十四、签字盖章

执行合伙人：

评估机构：辽源新安资产评估事务所
(普通合伙)

资产评估师：

资产评估师：

附件目录

- 1、房屋建筑物评估明细表；
- 2、辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》（2022）吉0402委评53号；
- 3、辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《对外委托案件移送表》（2022）吉0402委评53号；
- 4、《不动产查询结果证明》复印件；
- 5、现场勘察照片；
- 6、《资产评估师承诺函》；
- 7、评估机构营业执照复印件；
- 8、资产评估机构变更备案公告复印件；
- 9、资产评估师资格证书复印件。