**资 产 评 估 报 告 书**

**Assets Appraisal Report**

**湖北省应城市人民法院**

**拟执行资产处置所涉及的**

**湖北妙焱置业有限公司所属的**

**湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号房地产**

**资产评估报告**

**通达旺价估（2022）7066号**

**资产评估报告日: 二〇二二年六月一日**

**（共1册，第1册）**

**湖北通达旺房地产资产评估有限公司**

HUBEI TONGDAWANG PRICE APPRAISAL CO,.LDT

TEL：18672956955 E-MAIL:739042010@qq.com

ADD：孝感市长征路体苑小区2-301室

**目 录**

[声 明 2](#_Toc104836916)

[摘 要 3](#_Toc104836917)

[正 文 6](#_Toc104836918)

[一、委托人及其他资产评估报告使用人 6](#_Toc104836919)

[二、评估目的 7](#_Toc104836920)

[三、评估范围和对象 7](#_Toc104836921)

[四、价值类型及其定义 9](#_Toc104836922)

[五、评估基准日 9](#_Toc104836923)

[六、评估依据 10](#_Toc104836924)

[七、评估方法 11](#_Toc104836925)

[八、评估程序实施过程和情况 14](#_Toc104836926)

[九、评估假设 16](#_Toc104836927)

[十、评估结论 17](#_Toc104836928)

[十一、特别事项说明 17](#_Toc104836929)

[十二、资产评估报告使用限制说明 18](#_Toc104836930)

[十三、资产评估报告日 19](#_Toc104836931)

[附件 20](#_Toc104836932)

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、行政法规规定及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。

三、本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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

**湖北妙焱置业有限公司所属的**

**湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号房地产**

**资产评估报告**

摘 要

**通达旺价估（2022）7066号**

**湖北省应城市人民法院：**

湖北通达旺房地产资产评估有限公司（以下简称“通达旺价格评估公司”）接受湖北省应城市人民法院的委托，对湖北省应城市人民法院拟进行资产处置所涉及的湖北妙焱置业有限公司所属的湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号房地产的市场价值进行了评估工作，评估基准日为2022年4月25日。

一、**评估目的：**为湖北省应城市人民法院进行财产处置提供市场价格参考。

**二、评估对象和评估范围：**湖北省应城市人民法院拟进行资产处置所涉及的湖北妙焱置业有限公司所属的湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号房地产，具体明细如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证编号 | 坐落 | 房屋用途 | 面积（㎡） |
|  | |
| 1 | 尚未办理 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号 | 设定为商业 | 64.80 |  |
| 2 | 尚未办理 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东2号 | 设定为商业 | 66.39 |  |
| 3 | 尚未办理 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东3号 | 设定为商业 | 66.39 |  |
| 4 | 尚未办理 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东4号 | 设定为商业 | 64.80 |  |
| 5 | 尚未办理 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东5号 | 设定为商业 | 64.80 |  |
| 合计 | |  |  | 327.18 |  |

**三、评估基准日：**2022年4月25日。

**四、价值类型：**采用的价值类型为市场价值。

**五、评估方法：**本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次评估对象采用市场法和收益法。

**六、评估结论：**在评估过程中，湖北通达旺房地产资产评估有限公司对评估范围内的资产进行了详细的清查，对委托方及资产占有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，应用于本次评估目的下的资产，于2022年4月25日的市场价值为：

***评估总价：296.44万元。***

***大 写：人民币贰佰玖拾陆万肆仟肆佰元整***

（详见资产评估明细表。）

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时关注报告中所载明的特殊事项、重大期后事项等。

本报告评估结果自基准日起一年内有效，即自2022年4月25日至2023年4月24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。*

**湖北通达旺房地产资产评估有限公司**

**二〇二二年六月一日**

**湖北妙焱置业有限公司所属的**

**湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号房地产**

**资产评估报告**

正 文

**通达旺价估（2022）7066号**

**湖北省应城市人民法院：**

湖北通达旺房地产资产评估有限公司接受您的委托，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，对湖北省应城市人民法院拟进行资产处置所涉及的湖北妙焱置业有限公司所属的湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号房地产的市场价值进行了评估工作。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二〇二二年四月二十五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、委托人及其他资产评估报告使用人

**1、委托人：**湖北省应城市人民法院。

地 址：应城市蒲阳大道37号。

**2、产权持有人：**湖北妙焱置业有限公司。

**3、委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用人：**本评估报告的使用者为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事方以及按照法律法规规定的相关监管机构。

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

本次评估目的是为湖北省应城市人民法院进行财产处置提供市场价格参考。

# 三、评估范围和对象

本次评估对象和范围为湖北妙焱置业有限公司所属的湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号房地产，评估范围和对象与委托方要求完全一致。资产详情如下：

（一）评估对象界定

本次评估对象为湖北妙焱置业有限公司所属的位于湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号，建筑面积为327.18平方米的房屋，包含建筑物、不可分离设施设备及装修价值、相应分摊的土地使用权价值。

（二）区位状况

1.位置状况：评估对象小区临文昌路，位于应城广场附近，区位条件较好。

2.交通条件：评估对象电力公司公交车站约200米，有应城2路等公交线路途经，通向应城市各地区，对内对外交通较为便捷。

3.公共设施：评估对象所在区域内，基础设施电、气、通讯的完善度、保证度、保有度较高，并拥有完善的给排水系统，能够保障生活及生产经营需要。公共配套设施分布较集中，学校、医院、生活配套设施较齐全，文体、教育、娱乐设施完备，能满足消费者文化、娱乐、休闲需要。

4.居住成熟度：评估对象区域内有789生活超市、杰欣超市等生活服务设施；有湖北应城农村商业银行、工商银行等金融机构；附近有应城市开发区学校、应城市实验小学等教育机构；有月圆小区、广场公寓等居住小区，居住成熟度较好，商业成熟度一般，商业聚集度一般，商业氛围一般。

5.宜居条件：绿化环境良好，无噪音、空气、卫生污染。

（三）实物状况

1、建筑物状况

①、物业名称、类型：文昌新缘城，多层商住楼，楼梯房。

②、房屋坐落：湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号至5号，登记坐落与实际查勘为同一地址。

③、房屋用途：规划用途不详，设计用途为商业，评估设定用途与设计用途一致。

④、建筑结构、层数、层高、面积：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 楼层 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 层高（m） |
| 1 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东1号 | 第1层/总6层 | 64.80 | 框架 | 约3.75 |
| 2 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东2号 | 第1层/总6层 | 66.39 | 框架 | 约3.75 |
| 3 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东3号 | 第1层/总6层 | 66.39 | 框架 | 约3.75 |
| 4 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东4号 | 第1层/总6层 | 64.80 | 框架 | 约3.75 |
| 5 | 湖北省应城市文昌路新缘城1#楼A区1-13轴交A-E轴由西往东5号 | 第1层/总6层 | 64.80 | 框架 | 约3.75 |
|  | 合 计 |  | 327.18 |  |  |

⑤、建成时间及成新度：评估对象约于2017年建成，采用观察法和使用年限综合确定成新率为九五成新。

⑥、布局：评估对象均为平层布局。评估对象1隔断为3个商铺使用，其余未隔断，整体采光通风状况均良好。

⑦、装修装饰：评估对象外墙为墙砖，室内装修情况为：入户防盗门，室内毛坯。

⑧、附属设施：评估对象室内供水、供电、通信、供气、电话线路、宽带等设施尚未安装。

⑨、维护状况、完损状况：评估对象所在楼栋建筑物维护状况良好，无明显破损。

2、土地状况

①、土地用途：不详。

②、土地面积：不详。

③、土地使用权类型：不详。

④、土地使用权终止日期：不详。

⑤、土地形状：不详。

⑥、宗地四至：四至均临小区环境。

⑦、开发程度：宗地内达“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地外达“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）。

⑧、地形地势：地势开阔，宗地平坦，对土地利用较为有利。

⑨、地质：承载力较好，无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

⑩、土壤：未受过污染。

（四）权益状况

1、用途：规划用途不详。

2、规划条件：宗地上已建成“文昌新缘城”小区。

3、所有权状况：土地所有权为国有土地；房屋所有权人为：湖北妙焱置业有限公司。

4、土地使用权状况：土地使用权人为：湖北妙焱置业有限公司。

5、共有情况：单独所有。

6、用益物权设立情况：无。

7、担保物权设立情况：不详。

8、出租或占用情况：空置。

9、拖欠税费情况：据了解，评估对象所在项目，土地出让金已缴清，但整个项目（P（2016）004号地块）仍欠缴延迟缴纳土地出让金的滞纳金33.3万元，其余税费欠缴情况不详。

10、权属情况：未办理《不动产权证》，所在的“文昌新缘城”项目未办理《土地证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关规划证件。

11、是否纳入征收范围：未纳入征收范围。

# 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2022年4月25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评估值的基准时点。

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、《湖北省应城市人民法院司法评估委托书》。

**6.2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第四十六号）；

2、《中华人民共和国价格法》（中华人民共和国主席令第92号）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号》（关于深化增值税改革有关政策的公告）；

5、《企业会计准则--基本准则》（财政部令第33号）；

6、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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9、《资产评评估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

12、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39号）；

13、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协（2019）35号）；

14、评估行业发布的其它相关准则和规范。

**6.4产权依据**

1、《文昌新缘城1#楼A区一层平面图》复印件；

2、其他资料。

**6.5取价依据**

1、评估人员现场查勘所得资料及对同类房屋市场调查所得的资料；

2、委托方提供的其他辅助资料和本公司评估人员现场查勘核实所得的资料；

3、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。

# 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）资产拥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）评估方法的选用**

评估对象为已投入使用的房地产，不宜采用假设开发法评估；评估对象设定用途为商业用房，价值与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜不采用成本法进行评估。评估对象附近有足够的租赁案例，可以获取客观租金，因此可以采用收益法进行评估；评估对象设定用途为商业房地产，由于在价值时点近期类似房地产交易案例较多，可以获得足够的交易实例，因此可采用市场法进行评估。综上所述，本次评估对象采用市场法、收益法进行评估。

（二）评估方法原理

1、市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式：

P=

其中：

P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

Xi--第i个可比实例的价格

ai、bi、ci--第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

2、收益法：预测评估对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

V=∑i=1n ×[Ai/（1+R）n]

其中：

V--表示评估对象在价值时点的收益价格，即现值

Ai--表示未来第i年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

# 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和会计核算的一般原则，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，按照我公司已实施的对委托方及产权单位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本公司接受湖北省应城市人民法院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

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据湖北省应城市人民法院所提供的评估对象明细表，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实性和合法性。

对评估范围的资产的产权进行验证，以确认产权清晰。

（2）实物资产的调查

本次评估涉及的资产，评估人员通过收集相关相关资料并实地勘查，以核实资产真实性和合法性。在调查的基础上填写调查表，从而综合评估确定其经济性、技术先进性等指标，以便确定成新率及评估所需的其他参数。

8.2.3评估资料的收集

向湖北省应城市人民法院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评估结果的分析和评估报告的撰写

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

本评估报告的分析和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、由委托方及产权单位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。

（二）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。

（三）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。

（四）具体假设

1、本次估价对象现场查勘地址系估价人员根据图纸并会同委托方及相关当事人现场指认确定，假设现场查勘地址无误。

2、估价对象尚未办理产权证，面积数据系评估人员根据委托方提供的《文昌新缘城1#楼A区一层平面图》确定，假设建筑面积数据无误。

3、本次评估委托人提供的资料未记载房地产权利状况，评估人员根据现场实际查勘情况、建筑物设计结构、同小区房屋情况等因素，根据最高最佳利用原则，假设估价对象土地用途为商业，土地使用权类型为出让，房屋用途为商业。

# 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，湖北省应城市人民法院应委托的用于本次评估目的的资产，于2022年4月25日的市场价值为：

***评估总价：296.44万元。***

***大 写：人民币贰佰玖拾陆万肆仟肆佰元整***

（详见资产评估明细表。）

# 十一、特别事项说明

11.1估价对象资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经实地调查，估价对象约建成于2017年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

11.2 估价对象尚未办理产权证，面积数据系评估人员根据委托方提供的《文昌新缘城1#楼A区一层平面图》确定，实际面积应当以登记面积为准。

11.3 据了解，估价对象所在项目土地出让金已缴清，但整个项目（P（2016）004号地块）仍欠缴延迟缴纳土地出让金的滞纳金33.3万元，本次估价由于客观条件限制，无法获取项目总面积，无法进行土地面积分摊，因此未扣除应分摊的土地使用权滞纳金以及其他可能存在的欠缴税费，提请报告使用人注意。

11.4本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评估值的影响，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。

11.5本次评估所运用的基础资料和数据以及法律文件均由委托方提供，委托方及产权单位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。

11.6本报告所称“评评估值”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2022年4月25日这一基准日被评资产价值的客观公允反映，湖北通达旺房地产资产评估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2022年4月25日至2023年4月24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 二〇二二年六月一日。

**谨此报告！**

**资产评估师：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 资产评估师 | 证书编号 | 签 章 | 日 期 |
| 李 龙 | 42200075 |  |  |
| 王 秀 丽 | 42100003 |  |  |

**湖北通达旺房地产资产评估有限公司**

**二〇二二年六月一日**

附件

1、《资产评估明细表》；

2、司法评估委托书复印件；

3、评估对象现状照片；

4、《文昌新缘城1#楼A区一层平面图》复印件；

5、评估机构营业执照及资质证书复印件；

6、资产评估师资质证书复印件。