******山西同兴中资产评估有限公司**

Shan shanxi tong xing zhong

**ASSETS ＆ APPRAISAL CO.,LTD**

**本资产评估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**

**太原市中级人民法院拟司法处置所涉及**

**位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权评估项目**

**资产评估报告**

**晋同兴中评报字(2022)第007号**

**（共1册，第1册）**

**山西同兴中资产评估有限公司**

**2022年3月10日**

**目 录**

[第一部分、声明 3](#_Toc17641)

[第二部分、资产评估报告摘要 6](#_Toc26587)

[第三部分、资产评估报告正文 10](#_Toc21700)

[一、委托方、申请人、被执行人及相关资产评估报告使用人 11](#_Toc29367)

[二、评估目的 12](#_Toc30980)

[三、评估对象和评估范围 12](#_Toc23322)

[六、评估依据 13](#_Toc21909)

[七、评估方法 15](#_Toc17634)

[八、评估程序实施过程和情况 16](#_Toc7973)

[九、评估假设 17](#_Toc1080)

[十、 评估结论： 18](#_Toc5308)

[十一、特别事项说明 18](#_Toc12517)

[第四部分、资产评估报告附件 22](#_Toc3197)

**第一部分、声明**

资产评估师声明

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、委托方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；委托方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专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托方、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产单由委托方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托方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。

九、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；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，并且已提请委托方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。

十、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，资料和信息的真实性、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

十一、未经委托方书面许可，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。

**第二部分、资产评估报告摘要**

**太原市中级人民法院拟司法处置所涉及**

**位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权评估项目**

**资产评估报告摘要**

重要提示

本摘要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。

山西同兴中资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用市场比较法并按照必要的评估程序，对太原市中级人民法院拟司法处置所涉及位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权在2022年1月20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：由于太原市中级人民法院拟司法处置的需要，特委托我公司对位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权进行评估，本次评估目的为确定委估资产在评估基准日2022年1月20日的市场价值，为其拟司法处置之经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为太原市中级人民法院拟司法处置所涉及的位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权；评估范围为位于太原市五龙口街99号特别特花园地下车库共计55个车位的使用权，其中负一层39个车位的使用权，负二层16个车位的使用权，具体明细详见下表。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 位置 | 所在层数 | 计量单位 | 个数 | 备注 |
| 1 | 太原市五龙口街99号特别特花园负一层地下车库 | 负一层中心位置 | -1 | 个 | 13 |  |
| 负一层边缘位置 | -1 | 个 | 26 |  |
| 2 | 太原市五龙口街99号特别特花园负二层地下车库 | 负二层中心位置 | -2 | 个 | 9 |  |
| 负二层边缘位置 | -2 | 个 | 7 |  |
| 合计 | | |  |  | 55 |  |

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022年1月20日

五、评估方法：评估人员在认真分析所掌握的资料，并对评估对象进行了实地查勘，按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范要求，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合本次评估目的，考虑评估对象的具体情况，我们认为评估对象适合采用市场比较法进行估算。

六、评估结论：

经评估，截止评估基准日2022年1月20日，太原市中级人民法院拟司法处置所涉及的位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权评估价值为4,708,950.00元（大写人民币肆佰柒拾万捌仟玖佰伍拾元整）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 位置 | 所在层数 | 计量单位 | 车位个数 | 评估单价 | 评估价值 | 备注 |
| 1 | 太原市五龙口街99号特别特花园负一层地下车库 | 负一层中心位置 | -1 | 个 | 13 | 88,112.00 | 1,145,456.00 |  |
| 负一层边缘位置 | -1 | 个 | 26 | 86,391.00 | 2,246,166.00 |  |
| 2 | 太原市五龙口街99号特别特花园负二层地下车库 | 负二层中心位置 | -2 | 个 | 9 | 83,047.00 | 747,423.00 |  |
| 负二层边缘位置 | -2 | 个 | 7 | 81,415.00 | 569,905.00 |  |
| 合计 | | |  |  | 55 |  | 4,708,950.00 |  |

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自2022年1月20日至2023年1月19日期间使用有效。

八、特别事项说明：

（一）本次现场勘验被执行人未到现场，本次现场由资产评估专业人员、委托方及申请人三方共同核查。

（二）经现场勘查特别特花园地下车库负一、负二层车位共计107个。纳入本次评估范围的55个车位的使用权车位号分别为负一层3、4、5、7、8、10-20、23、25-28、31-34、36、38、43-47、49、52-57，共计39个车位；负二层12、24、33-46，共计16个车位。

（三）纳入本次评估范围的55个车位使用权的产权持有方为山西盛嘉房地产开发有限公司，提请报告使用方关注。

（四）评估结论不包含车位管理费及其他可能存在的费用，提请报告使用方关注。

（五）对委估资产存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的原始资料及相关产权证明文件及有关资料由委托方提供，委托方对上述资料的真实性、准确性、完整性已做出承诺。

（七）其他需要说明的事项

1、本报告依据的是委托方提供的相关资料，委托方对所提供资料的真实性、完整性及产生的后果负责，评估人员仅对操作过程及采用方法的公允性负责。

2、本报告只为委托方太原市中级人民法院司法处置之经济行为参考使用,有其他行为目的则需要特定目的的评估。

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

评估机构提醒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。

**第三部分、资产评估报告正文**

**太原市中级人民法院拟司法处置所涉及**

**位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权资产评估项目**

**资产评估报告**

晋同兴中评报字（2022）第007号

太原市中级人民法院：

山西同兴中资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用市场比较法并按照必要的评估程序，对太原市中级人民法院拟处置所涉及的位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权在2022年1月20日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、申请人、被执行人及相关资产评估报告使用人

（一）委托方概况

名 称：太原市中级人民法院

（二）申请人概况

统一社会信用代码：91140109719866104U

企业名称：太原巨盛机械设备器材有限公司

法定代表人：安树孚

注册资本：50万人民币

企业类型：有限责任公司(自然人独资)

注册地址：太原市万柏林区迎泽西大街599号铁十二局建安处小区19幢3层6号

经营范围：机械设备租赁、施工模具租赁，建筑材料、普通机械设备的批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）被执行人概况

统一社会信用代码：91140100666622797R

企业名称： 太原市盛嘉房地产开发有限公司

法定代表人： 赵存楼

类型： 有限责任公司

成立日期： 2007年09月20日

注册资本： 1000万人民币

地所：太原市杏花岭区五龙口街551号

经营范围： 房地产的开发、销售。（法律、法规禁止经营的不得经营，需经审批的未获批准前不得经营，许可项目在许可证有效期限内经营）

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

由于太原市中级人民法院拟司法处置的需要，特委托我公司对位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权进行评估，本次评估目的为确定委估资产在评估基准日2022年1月20日的市场价值，为其拟司法处置之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为太原市中级人民法院拟司法处置所涉及的位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权。

（二）评估范围

评估范围为位于太原市五龙口街99号特别特花园地下车库共计55个车位的使用权，其中负一层39个车位的使用权，负二层16个车位的使用权，具体明细详见下表。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 位置 | 所在层数 | 计量单位 | 个数 | 备注 |
| 1 | 太原市五龙口街99号特别特花园负一层地下车库 | 负一层中心位置 | -1 | 个 | 13 |  |
| 负一层边缘位置 | -1 | 个 | 26 |  |
| 2 | 太原市五龙口街99号特别特花园负二层地下车库 | 负二层中心位置 | -2 | 个 | 9 |  |
| 负二层边缘位置 | -2 | 个 | 7 |  |
| 合计 | | |  |  | 55 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 名称 | 计量单位 | 存放地点 | 估算重量（t） | 备注 | | 1 | 特细碎石 | 吨 | 桃源石料厂 | 1,029 |  | | 2 | 细碎石 | 吨 | 桃源石料厂 | 435 |  | | 3 | 中碎石 | 吨 | 桃源石料厂 | 3,214 |  | | 4 | 粗碎石 | 吨 | 桃源石料厂 | 3,010 |  | | 5 | 粉砂 | 吨 | 桃源石料厂 | 1,442 |  | | 合计 | |  |  | 9,130.00 |  | |

四、价值类型及其定义

根据本次资产评估的特定目的，评估时的市场条件以及评估对象的自身特点，确定本评估项目的价值类型为市场价值。

市场价值的内涵：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，经过一段合理的展示期，某项资产在评估基准日进行正常交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是2022年1月20日。

评估基准日是根据评估人员与委托方现场勘查之日，确定为评估基准日。

（一）现场勘验

本次现场勘验被执行人未到现场，本次现场由资产评估专业人员、委托方及申请人三方共同核查。经现场勘查特别特花园地下车库负一、负二层车位共计107个。纳入本次评估范围的55个车位的使用权车位号分别为负一层3、4、5、7、8、10-20、23、25-28、31-34、36、38、43-47、49、52-57，共计39个车位；负二层12、24、33-46，共计16个车位。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.太原市中级人民法院提供的案件委托书。

（二）法律依据

1.《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，自2016年12月1日起施行）；

2.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国拍卖法》（2017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修正）；

4.《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》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行）；

5.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

6.其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1．财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》的通知（财资[2017]43号）；

2．中评协关于印发《资产评估执业准则-资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）；

3. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）；

4. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30号）；

5. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；

6.中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；

7. 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；

8. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017〕33号）

9.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号）；

10.中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号）；

11.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协〔2019〕35号）；

12.中评协关于印发《资产评估准则术语2020》的通知（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1.太原市中级人民法院提供的查封清单。

（五）取价依据

1.评估人员市场调查所了解、收集的资料；

2.其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择及适用性分析

根据资产评估执业准则的规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、成本法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择。

评估人员在认真分析所掌握的资料，并对评估对象进行了实地查勘，按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范要求，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合本次评估目的，考虑到估价对象为车位使用权，结合现有的资料情况，我们认为评估对象适合采用市场比较法进行估算，故本次对太原市中级人民法院拟司法处置的位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权采用市场比较法进行评估。

（二）评估方法

本次评估采用市场比较法。

1、市场比较法，市场比较法也称市场法、比较法、现行市价法。它是指通过比较被评估的资产与最近出售的类似的资产的异同，并将类似资产的市场价格进行合理调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

2、计算公式

PD=PB×A×B×C×D

式中：PD —委估资产价格

PB —比较实例车位使用权价格

A —委估资产估价期日价格修正指数/比较实例

车位使用权交易日期价格修正指数

B —委估资产情况指数/比较实例车位使用权情况指数

C —委估资产区域因素条件指数/比较实例

车位使用权区域因素条件指数

D —委估资产个别因素条件指数/比较实例

车位使用权个别因素条件指数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托方进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托方以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、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、委托方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。

（二）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（三）进行评估现场调查

评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.收集资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技木指标等情况的文件资料；

2.资产评估师和评估专业人员通过询问、核对评估范围、实地勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

3.审查和完善委托方填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了

解纳入评估范围的具体资产的详细状況，然后仔细审查各类 “资产评估申报表”检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情況，开根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给委托方对“资产评估申报表”进行完善。要求委托方对其提供的评估明細表及相关证明材料以签宇、盖章或者其他方式进行确认。

（四）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当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。包括：委托方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，并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。

（五）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。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，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。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托方就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托方反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托方提交。

九、评估假设

1、宏观及外部环境的假设

（1）国家现行的相关法律、法规、政策未发生重大变化；

（2）产权持有人所在地的社会经济环境无重大变化；

（3）市场供求关系不发生较大变化，其市场价格不发生大幅波动；

（4）无其他人力不可抗拒的重大影响。

2、交易假设

（1）交易原则假设，即假设被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它限制交易事项。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

1. 评估结论：

经评估，截止评估基准日2022年1月20日，太原市中级人民法院拟司法处置所涉及的位于太原市五龙口街99号特别特花园车位使用权评估价值为4,708,950.00元（大写人民币肆佰柒拾万捌仟玖佰伍拾元整）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 位置 | 所在层数 | 计量单位 | 车位个数 | 评估单价 | 评估价值 | 备注 |
| 1 | 太原市五龙口街99号特别特花园负一层地下车库 | 负一层中心位置 | -1 | 个 | 13 | 88,112.00 | 1,145,456.00 |  |
| 负一层边缘位置 | -1 | 个 | 26 | 86,391.00 | 2,246,166.00 |  |
| 2 | 太原市五龙口街99号特别特花园负二层地下车库 | 负二层中心位置 | -2 | 个 | 9 | 83,047.00 | 747,423.00 |  |
| 负二层边缘位置 | -2 | 个 | 7 | 81,415.00 | 569,905.00 |  |
| 合计 | | |  |  | 55 |  | 4,708,950.00 |  |

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：

（一）本次现场勘验被执行人未到现场，本次现场由资产评估专业人员、委托方及申请人三方共同核查。

（二）经现场勘查特别特花园地下车库负一、负二层车位共计107个。纳入本次评估范围的55个车位的使用权车位号分别为负一层3、4、5、7、8、10-20、23、25-28、31-34、36、38、43-47、49、52-57，共计39个车位；负二层12、24、33-46，共计16个车位。

（三）纳入本次评估范围的55个车位使用权的产权持有方为山西盛嘉房地产开发有限公司，提请报告使用方关注。

（四）评估结论不包含车位管理费及其他可能存在的费用，提请报告使用方关注。

（五）提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的原始资料及相关产权证明文件及有关资料由委托方及产权持有者提供，委托方及产权持有者对上述资料的真实性、准确性已做出承诺。

（六）本次评估财产涉及当事人欠缴与评估财产相关的税费情况，由于未能获取、掌握到相关资料，本次评估并未考虑该事项。提请报告使用方关注。

（七）其他需要说明的事项

1.资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

2、本报告依据的是委托方提供的相关资料，委托方对所提供资料的真实性、完整性及产生的后果负责，评估人员仅对操作过程及采用的公允性负责。

3、本报告只为委托方太原市中级人民法院拟司法处置之经济行为参考使用,有其他行为目的则需要特定目的的评估。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结果产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2022年1月20日至2023年1月19日）。委托方或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托方书面许可，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。

4.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。

（二）委托方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。

（三）除委托方、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。

（四）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）本报告依据的是委托方提供的相关资料，委托方对所提供资料的真实性、完整性及产生的后果负责，评估人员仅对操作过程及采用的公允性负责。

（六）本报告只为委托方太原市中级人民法院拟司法处置之经济行为参考使用,有其他行为目的则需要特定目的的评估。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年3月10日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

**资产评估师（资产评估专业人员）（签章）：**

**资产评估师（资产评估专业人员）（签章）：**

**山西同兴中资产评估有限公司**

**2022年3月10日**

**第四部分、资产评估报告附件**

**资产评估报告附件**

附件一：资产评估明细表；

附件二：执行案件鉴定委托书；

附件三：查封清单；

附件四：申请人营业执照复印件；

附件五：现场照片；

附件六：资产评估师承诺函；

附件七：资产评估机构法人营业执照副本；

附件八：资产评估机构备案证明；

附件九：资产评估师资格证明文件。

[此页无正文]

评估机构名称：山西同兴中资产评估有限公司

机构地址：太原市杏花岭区新建路78号24层

法定代表人：冯著杰

联 系人：冯著杰

联系电话：(0351)8339291

邮政编码：030002