

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目的资产评估报告

赤水市人民法院受理何关华申请执行

袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案涉及

赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城住宅项目

# 资产评估报告

泸德广评报字 [2022]第 74 号

(共一册, 第一册)

泸州德广资产评估有限公司

二〇二二年九月十六日

# 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、评估价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
附 件	14

# 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师不承担责任。

三、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。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人以委托书的形式确认；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。

六、本资产评估报告是根据委托人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，根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。

七、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。

八、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，并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。

九、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。

赤水市人民法院受理何关华申请执行  
袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案涉及  
赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城住宅项目  
资产评估报告摘要

泸德广评报字[2022]第 74 号

赤水市人民法院:

泸州德广资产评估有限公司接受赤水市人民法院的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对赤水市人民法院受理何关华申请执行袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案涉及赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城·御园的住宅用房在评估基准日 2022 年 8 月 4 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下:

**一、评估目的:** 为满足赤水市人民法院受理何关华申请执行袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案的需要,对涉及的袁劲松、袁跃进名下位于赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城·御园的住宅用房进行评估,为委托人确定财产处置参考价提供服务。

**二、评估对象和范围:** 评估对象为房产。评估范围为赤水市人民法院受理何关华申请执行袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案涉及袁劲松名下位于赤水市公园路政协宿舍 1 幢 2 层 2 号的住宅用房 1 套,建筑面积为 102.39M<sup>2</sup>;和袁跃进名下位于赤水市红星路四季城·御园 5 幢 23 层 23-8 号的住宅用房 1 套,建筑面积 93.75M<sup>2</sup>。

**三、价值类型:** 市场价值

**四、评估基准日:** 2022 年 8 月 4 日

**五、评估方法:** 市场法、成本法、收益法

**六、评估结论:** 我们采用市场法、成本法、收益法对赤水市人民法院委托司法评估的位于赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城·御园的住宅用房在 2022 年 8 月 4 日的市场价值进行了评估,得出资产评估结论如下:

截止评估基准日,委估资产评估价值为 523,000.00 元(人民币大写:伍拾贰万叁仟捌佰元

整)。

**七、评估报告有效期：**根据国家的有关规定，本资产评估结论的使用有效期为一年，自2022年8月4日起，至2023年8月3日止。

## 八、对评估结论产生影响的事项及使用限制说明

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告正文所载明的假设、限定条件、特别事项及其对评估结论的影响。

本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

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值，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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。

除委托人及法律、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。

未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

**九、评估报告日：**本报告日为2022年9月16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和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

# 泸州德广资产评估有限公司

LUZHOU DEGUANG ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

地 址：合江县少岷路党政大楼附属商业北楼

联系人：邹红兵 赵家海 联系电话：0830-5261410 5264260 13982422285

## 赤水市人民法院受理何关华申请执行

## 袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案涉及

## 赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城住宅项目

### 资产评估报告正文

泸德广评报字[2022]第 74 号

#### 赤水市人民法院：

泸州德广资产评估有限公司接受赤水市人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对赤水市人民法院受理何关华申请执行袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案涉及赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城·御园的住宅用房在评估基准日 2022 年 8 月 4 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

(一) 委托人：赤水市人民法院

(二) 产权持有者：袁劲松、袁跃进

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人、委托人的监管机构和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

除法律、法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告的使用人。

#### 二、评估目的

为满足赤水市人民法院受理何关华申请执行袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案的需要，对涉及的袁劲松、袁跃进名下位于赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城御园的住宅用房进行评估，为委托人确定财产处置参考价提供服务。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为房产。评估范围为赤水市人民法院受理何关华申请执行袁劲松、袁跃进民间借贷纠纷一案涉及袁劲松名下位于赤水市公园路政协宿舍 1 幢 2 层 2 号的住宅用房 1 套，建筑面积为 102.39M<sup>2</sup>；和袁跃进名下位于赤水市红星路四季城·御园 5 幢 23 层 23-8 号的住宅用房 1 套，建筑面积 93.75M<sup>2</sup>。

委估资产具体权利概况及现状如下：

1、位于赤水市公园路政协宿舍 1 幢 2 层 2 号的住宅用房 1 套，根据委托人提供的不动产登记查询结果记载：房屋所有权人为袁劲松，共有情况为单独所有，不动产权证号为黔（2020）赤水市不动产权第 0005178 号，建筑面积为 102.38 M<sup>2</sup>，房屋坐落为赤水市公园路政协宿舍 1 幢 2 层 2 号，评估对象所在层数第 2 层，用途为住宅用房。根据委托人提供的不动产登记信息查询结果，该房屋已查封。

经现场勘察，该房建设年代约为 1988 年，较为陈旧，截至评估基准日，该住宅用房户型为三室一厅一厨一卫，在第 2 层，现装修主要为简单装修，外墙清水、内墙仿瓷、入户防盗门、地面地砖及水磨石、铝合金玻璃窗、电线明线。房屋临石壁面进行了部分加建。

2、位于赤水市红星路四季城·御园 5 幢 23 层 23-8 号的住宅用房 1 套，根据委托人提供的不动产登记查询结果记载：房屋所有权人为赤水市环宇房地产开发有限公司，不动产权证号为黔（2020）赤水市不动产权第 DZ0001229 号，共有情况为单独所有；预告权利人袁跃进，不动产登记证明号为黔（2017）赤水市不动产证明第 0001860 号，建筑面积 93.75M<sup>2</sup>，房屋坐落为赤水市红星路四季城御园 5 幢 23 层 23-8 号，评估对象所在层数第 23 层，用途为住宅用房。根据委托人提供的不动产登记信息查询结果，该房屋已查封。

经现场勘察，截至评估基准日，该住宅用房：户型为两室一厅一厨一卫，在第 23 层，为清水房。

### 四、评估价值类型及其定义

本次资产评估所选用的价值类型为市场价值。

本报告书所称“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。

选择价值类型的理由：从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求且无特殊评估目的时应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 8 月 4 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素为：

（一）该评估基准日符合相关经济行为的需要，尽量减少和避免基准日后的调整事项；尽可能与评估目的的实现日接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（二）该评估基准日考虑了资产评估范围的界定、评估参数的选取及评估价格的确定等影响价值因素。

（三）评估基准日的确定与委托人进行沟通。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之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格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

赤水市人民法院评估委托书（2022）赤法委评字第 30 号。

### （二）主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- 4、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号）；
- 5、其他与本项评估相关的法律法规。

### （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——资产评估档案（中评协[2018]37号）；
6. 资产评估执业准则——资产评估方法（中评协[2019]35号）；
7. 资产评估执业准则——不动产（中评协[2017]38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. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
12. 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### （四）产权证明文件

- 1、不动产登记信息查询结果。

#### （五）取价依据

- 1、资产评估常用数据与参数；
- 2、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 3、有关询价资料和参数资料等。

## 七、评估方法

（一）、资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。

成本法，是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

（二）、评估方法的选取

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对成本法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断，根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况进行综合分析，考虑到纳入评估范围的两

套住宅用房所在区域交易市场较活跃，具备市场法条件；政协宿舍所在区域及类似区域住宅用房出租有可参考的价格，具备收益法条件；四季城御园套住宅可以通过调查或询问，可以取得类似项目成本价格，具备采用成本法的基础；本次采用市场法、此成本法、收益法进行评估。

### （三）、评估方法介绍

根据本次评估的情况，结合委托司法评估资产的特点和资料收集情况，此次评估采用市场法、成本法和收益法评估。

#### 1、市场法

市场法，是运用了房产评估的替代原理，将待估房产与近期内已经发生交易的类似房产实例进行对照比较，并依据已发生交易的房产价格，参照交易房产的交易情况、期日、区域以及个别因素的差别，修正得出待估房产的评估基准日评估单价的方法。其基本公式为：

委估对象评估单价 = 交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

$$P = P_i \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中：P——委估房产评估单价；

$P_i$ ——收集的交易案例成交价；

$K_1$ ——交易情况修正系数；

$K_2$ ——期日修正系数；

$K_3$ ——区域因素修正系数；

$K_4$ ——个别因素修正系数；

比准单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) ÷ 3

#### 2、成本法

成本法是求取估价对象在估价时点时的重置价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本的公式为：

评估价值 = 重新购建价格 - 折旧

重新购建价格 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售费用 + 销售税费 + 开发利润 + 装修费用

折旧 = 房屋主体折旧 + 房屋装修折旧 = 房屋主体价值 × (1 - 房屋成新率) + 房屋装修费用 (1 - 装修成新率)

(1) 房屋建造费用可以按典型房屋单方造价估算，典型房屋建筑物是指在用途、结构相似的同类房屋建筑物中，其单方造价等技术经济指标具有代表性的房屋建筑物。

依据典型房屋建筑物单方造价等技术经济指标，结合委估房屋建筑物的面积、长度、结构、

材料等技术经济参数，调整差异，用类比法计算得出建造单价。

## （2）成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

使用年限法是以房屋建筑物预计尚可使用年限与总使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：（总使用年限-已使用年限）/总使用年限×100%

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

## 3、收益法

收益法又称收益还原法或收益本金化法，是通过估算被评估资产对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的报酬率，将未来收益——折成评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为估价对象评估价值的一种方法。其适用条件要求是：估价对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；估价对象的未来收益和估价对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

公式如下：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——房地产价格

R<sub>i</sub>——第 i 年的纯收益

r——报酬率

n——未来可获收益的年限（年）

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据《资产评估执业准则-资产评估程序》的要求，我们的评估程序实施过程主要包括明确业务基本事项、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### （一）明确评估业务基本事项

接受赤水市人民法院的委托后，本公司即明确了相关的评估专业人员，根据委托人对评估项目的进度要求，对委托资产状况做初步了解。在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托人商定评估基准日、资产评估报告提交期限及方式。

### （二）编制资产评估计划

本公司接受委托后，确定该项目负责人，并挑选相关专业的评估专业人员组建项目团队。根

据司法评估委托书的进度要求结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括技术方案、实施的主要过程、人员配备及时间进度安排。与此同时，根据评估工作的需要，联系产权持有者或相关当事方作好资产评估前的各项准备工作。

### （三）进行评估现场调查、收集整理评估资料

#### 1、评估现场调查

##### （1）调查组织工作

项目组评估专业人员按照计划要求到达现场，对评估对象进行现场调查。评估专业人员根据重要性原则逐项对委估资产进行现场调查，并提交了调查核实及现场勘查作业工作成果。

##### （2）现场调查

评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了实地勘查核实。核实评估范围，了解评估对象现状，通过对相关人员的询问了解评估对象的使用和管理状况，关注评估对象法律权属。

#### 2、收集整理评估资料

（1）收集评估对象相关权益状况及有关法律文件；

（2）收集评估对象的资产状况资料；

（3）收集相关价格信息资料；

（4）对收集的评估资料进行分析、归纳和整理。

##### （四）评定估算形成结论。

评估专业人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产及资料收集等情况，选择恰当的评估方法进行评定估算，形成初步评估结果。

##### （五）编制出具评估报告

根据初步评估结果，核实评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据公司内部控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行三级复核的内部审核程序。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，在不影响独立判断的情况下，根据反馈意见进行合理修改后按委托书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

评估过程自接受委托日开始，至评估报告日结束。

## 九、评估假设

由于委估资产所处外部环境的变化，使影响资产价值的种种因素也不断发生变化，必须建立一些假设以便资产评估专业人员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的假设条件下的：

## (一)一般假设

### 1、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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。

### 2、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、用途及交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## (二)特殊假设

1. 假设评估对象未被查封、未设立担保特权和其他优先受偿权等权利限制。
2. 无不利影响假设：假定无其他不可预测和人力不可抗力因素对委估资产造成重大不利影响。
3. 假设未来有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
4. 假设本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。
5. 假设委托人和有关各方提供的权属等资产信息资料是真实、合法、完整的。
6. 假设评估专业人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。
7. 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本评估公司与委托人、产权持有者之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结论仅在上述假设条件下成立。当上述假设条件发生较大变化时，有可能对评估结论造成较大影响，签名资产评估师及本资产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。

## 十、评估结论

根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、成本法、收益法，按照必要的评估程序，对赤水市人民法院委托司法评估的袁劲松、袁跃进名下位于赤水市公园路政协宿舍和红星路四季城御园的住宅用房在2022年8月4日的市场价值进行了评估，得出资产评估结论如下：

截止评估基准日，委估资产评估价值为523,000.00元（人民币大写：伍拾贰万叁仟捌佰元整）。评估结果具体详见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一)本报告评估结论是建立在评估委托人所提供资料真实、完整、合法、有效基础之上的。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事方，应当提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师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。评估专业人员对本次评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属提供保证。

（二）本资产评估报告是在评估基准日现实以及评估假设条件下，依据评估所选用的各项指标参数得出的评估结果，具备在特定假设条件下的客观合理性，只服务于本次评估，评估机构不对评估对象的未来实际实现价值负责。

（三）资产评估师已对评估对象进行了现场调查，本次评估由委托法院相关人员及申请执行人、被执行人代表共同完成现场查看工作。对评估对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，未对隐蔽部分及内部结构做技术检测。

（四）评估报告结果系根据基准日时点的资产数量、状况、市价、法规政策、使用方式等条件下的用于本报告目的得出的评估结果，未考虑在基准日到资产评估报告日期间上述情况变化对评估结果的影响。

（五）本次评估未考虑评估费、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。

（六）本次评估结果有效期内若资产价格标准发生重大变化并对资产评估价值已发生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（七）对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

在此，提请资产评估报告使用人注意以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，即委托人使用；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，不能由于得到本评估报告而成为评估报告使用者。由于评估报告滥用或误而可能导致的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）本资产评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告载明的评估目的之下，在本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

1、过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事项的影响；

- 2、特殊的交易方式或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3、评估基准日后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；
- 4、如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；
- 5、评估增值额的纳税对评估结论的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，本资产评估报告的评估结果即失效。

（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值，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）本评估结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章方可正式使用。

（六）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。

（七）除委托人及法律、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。

（八）未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（九）根据国家的有关规定，本资产评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 8 月 4 日起，至 2023 年 8 月 3 日止。超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行评估。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2022 年 9 月 16 日。

**评估机构法定代表人：**

**资产评估师：**

**资产评估师：**

**泸州德广资产评估有限公司**

**四川 泸州**

**2022 年 9 月 16 日**

# 附 件

1. 资产评估明细表
2. 不动产登记查询结果复印件
3. 委托评估资产影像复印件
4. 赤水市人民法院司法评估委托书复印件
5. 签字资产评估师职业资格证书登记卡
6. 资产评估机构营业执照文件复印件
7. 资产评估机构团体会员证书复印件