

本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

镇远县人民法院

因执行贵州镇远农村商业银行股份有限公司与李启江、杨秀琼

金融借款合同纠纷一案而涉及的不动产项目

单项资产评估报告

仁凯评报字 [2022] 第 20 号

(共 1 册, 第 1 册)

贵州仁智资产评估有限公司

二〇二二年七月二十七日

目 录

资产评估师声明	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
备查文件目录	18

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。

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、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、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。

六、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。

七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

八、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。

镇远县人民法院
因执行贵州镇远农村商业银行股份有限公司与李启江、杨秀琼
金融借款合同纠纷一案而涉及的不动产项目
单项资产评估报告

仁凯评报字 [2022] 第 20 号

摘要

贵州仁智资产评估有限公司接受镇远县人民法院委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对镇远县人民法院因执行贵州镇远农村商业银行股份有限公司与李启江、杨秀琼金融借款合同纠纷一案而涉及的不动产价值进行了评估工作，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是为委托方执行案件涉及的资产提供财产处置价参考依据。

二、评估对象与评估范围：评估对象与评估范围为李启江、杨秀琼所有的镇远县舞阳镇共和街不动产（产权证编号为镇房权证镇远字第 201200220-1 号，面积 597.55 m²）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 6 月 27 日。

五、评估方法：成本法、收益法。

六、评估结论：经评估，在评估基准日和在满足评估报告中所列明的假设前提和限制条件下，镇远县人民法院纳入评估范围的不动产在权利性质为出让条件下的评估结果为人民币大写贰佰壹拾伍万柒仟柒佰伍拾叁元整（¥2,157,753.00 元），评估单价为 3611 元/m²。

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中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至 2023 年 6 月 26 日。超过一年，需重新进行评估。

七、报告提出日期：2022 年 7 月 27 日。

以上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。

镇远县人民法院

因执行贵州镇远农村商业银行股份有限公司与李启江、杨秀琼

金融借款合同纠纷一案而涉及的不动产项目

单项资产评估报告

仁凯评报字 [2022] 第 20 号

镇远县人民法院：

贵州仁智资产评估有限公司接受贵院委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对镇远县人民法院因执行贵州镇远农村商业银行股份有限公司与李启江、杨秀琼金融借款合同纠纷一案而涉及的不动产价值进行了评估工作。现将资产评估报告情况报告如下：

一、委托方、被评估单位（或产权持有单位）和委托方以外的其他报告使用者概况

（一）委托方

镇远县人民法院

（二）被评估单位（产权持有单位）

被评估单位（产权持有单位）名称：李启江、杨秀琼

（三）评估报告使用者

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

二、评估目的

本次评估目的是为委托方执行案件涉及的资产提供财产处置价参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估工作的评估对象和评估范围为委托方申报的李启江、杨秀琼所有的贵州

省镇远县舞阳镇共和街不动产，建筑面积为 597.55 m²。

1. 土地使用权概况

土地使用权人李启江在 2002 年 5 月取得了证号为镇国用(2002)字第 0106 号《国有土地使用证》，在 2009 年 10 月 29 日取得了证号为镇国用(2009)字第 785 号《国有土地使用证》。

(1) 镇国用(2002)字第 0106 号《国有土地使用证》概况：登记时间为 2002 年 5 月，坐落在舞阳镇共和街灵角寨，地号为 1168 号，用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为 48.10 m²，土地四至为东抵本家墙壁外前面(北)1.3m 处，后面(南)1.07m 处，南抵人行路内，西抵李亚梅家墙壁 50cm 处，北抵本家堡坎。

(2) 镇国用(2009)字第 785 号《国有土地使用证》登记时间为 2009 年 10 月 29 日，坐落在舞阳镇共和街灵角寨，地号为 100005-130 号，图号为 7-49-25-J-4-(1)，用途为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2070 年 9 月 18 日，使用权面积为 63.41 m²，土地四至为东抵雷志林墙壁脚，南抵本人堡坎，西抵严华用地界，北抵公路人行道。

权利人在以上两宗土地上建成了 1 栋总层数为 5 层，建筑面积为 597.55 m²的房屋建筑物，并取得了证号为镇房权证镇远字第 201200220-1 号《房屋所有权证》。

2. 房屋所有权概况：

(1) 登记概况：房屋所有权人李启江于 2012 年 4 月 9 日办理了房产登记，并取得了证号为镇房权证镇远字第 201200220-1 号《房屋所有权证》，房屋坐落在舞阳镇共和街，与杨秀琼共同所有，规划用途为营业用房，房屋总层数为 6 层，建筑面积为 597.55 m²，建成时间为 2012 年，土地证号为镇国用(2002)字第 0106 号、镇国用(2009)字第 785 号。

(2) 实物概况：评估对象位于镇远县舞阳镇共和街灵角寨，房屋所有权人为李启江、杨秀琼。房屋总层数为 6 层，正面外墙刷环保外墙漆。在评估基准日第一至第四层出租用作旅店经营；第五至六层为房屋所有权人自己居住。

第一层：为旅店的接待大厅，地面铺地砖，顶面为装饰整体吊顶，墙面刷乳胶漆。第二至四层客房：地面铺地砖，墙面乳胶漆，顶边为石膏线条，部分客房在地砖上又铺了地毯；卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为普通装饰吊顶。第五层：分布有三个卧室，一个客厅，两个卫生间，为房屋所有权人自己居住，部分房间铺地砖，部分铺实木地板，顶边为石膏线条。第六层：分布有一个堂屋、一个卧室一个厨房，一个卫生间，堂屋地面铺地砖，顶边为石膏线条，卧室地面铺实木地板，顶边为石膏线条，厨房，地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为装饰吊顶。房屋建筑物的建成时间为2012年，建成后即装修投入使用，根据现场勘察装饰装修部分空鼓、起皮，现状条件较差。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估师根据国家资产评估执业规范，在委托方及产权持有单位的配合下对上述资产的申报数量、实际数量、资产形成使用状况、产权状况等进行了抽查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了解。

四、价值类型

价值类型：根据《资产评估价值类型指导意见》和本次评估目的，选择价值类型为委估资产在评估基准日2022年6月27日的市场价值。

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，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

本报告所述“评估价值”系指本评估机构及评估人员对所委托评估的资产在评估基准日的外部经济环境前提和本报告所载明的特定条件下，为本报告前述所列明之目的而提出的价值意见。

五、评估基准日

根据我公司与委托方的约定，本项评估基准日是2022年6月27日。

资产评估基准日是评估结论开始成立的一个特定时日，在形成评估结论过程中所采用的各种作价标准、依据均要在该时点有效，评估中一切取价均为基准日有效地价

格标准。由于委估资产的自身状况及外部经济环境的不断变化，不同的评估基准日，其评估结论是不同的。

本次资产评估基准日的确定是根据评估对象的特点，在本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核验资产，合理选取评估依据的原则，以现场勘察日 2022 年 6 月 27 日为评估基准日。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、产权依据及取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

1. 贵州镇远县人民法院委托书（〔2019〕黔 2625 执 237 号之一）。

（二）政策法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，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 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 国家发展和改革委员会、最高人民法院、最高人民检察院、公安部、财政部《关于扣押追缴没收及收缴财物价格鉴定管理的补充通知》（发改厅〔2008〕1392 号）；

4. 最高人民法院《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）；

5. 《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）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉和〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

9. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

10. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

11. 《贵州省涉案财物价格评估操作规范》（黔价综法〔2002〕160号）；

12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕39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》（中评协〔2019〕14号）；

12. 中国资产评估协会颁布的其他准则。

（四）产权依据

1. 国有土地使用证，证号为镇国用（2002）字第0106号、镇国用（2009）字第

785号;

2.房屋所有权证,证号为镇房权证镇远字第201200220-1号;

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料;
3. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号);
4. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
5. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》2019年第39号;
6. 现场查勘记录、估价人员了解的有关评估对象现场资料和近期市场交易资料,网上交易信息;
7. 委托方提供的相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用成本法、收益法对镇远县人民法院纳入评估范围的指定资产进行了评估。在区域内不能收集到类似独栋房地产的交易资料,无法选用市场法进行评估;区域内可以收集到类似房地产的租赁案例,可以选用收益法进行评估;委托人提供的产权登记上登记了土地使用权、房屋所有权的相应信息,本次评估采用房地分估进行评估,对房屋所有权采用成本法进行评估,对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

(二) 评估方法说明

1.成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成

本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）

房屋建（构）筑物为自建且不包含土地使用权价值，本次评估采用重置成本法进行评估。

成本法是首先估测评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在和各种贬值因素，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。

基本公式为：

评估价值=重置成本×成新率

（1）重置价值的确定

重置价值=综合造价+其他费用+利息

对于房屋建(构)筑物，主要通过实地勘察，了解建(构)筑物的建筑结构、建筑材料及建筑装修标准等情况。对提供了工程预(决)算资料的建(构)筑物，本次评估采用预算编制法确定评估对象的工程造价，并考虑相关的建设前后期税费、资金成本等相关因素，计算确定重置价值；对未提供预(决)算资料的建(构)筑物，评估人员利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部门公布的当期建筑单方造价为依据，计算评估对象的单方造价，并考虑相关的建设前后期税费、资金成本等相关因素，计算确定重置价值；对部分未提供预(决)算资料又无同类型可比的建(构)筑物，评估人员采用物价指数进行调整，计算确定重置价值。

（2）成新率的确定

房屋建（构）筑物成新率采用年限法和打分法综合确定，即：

成新率=（年限成新率×40%+打分成新率×60%）

年限成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

根据专业评估人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占

比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定综合成新率。

2. 基准地价系数修正法

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_J + D$$

P—待估宗地价格；

P_{1b} —某用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_J —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正

3. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。该方法采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

根据评估对象市场租金变化情况分析,选择在 t 年内等比例递增方法，在第 t+1 年起至经济寿命结束时，以第 t 年末的租金按照收益不变的方法。用数学式可表示为：

$$P = \frac{A_1}{Y-g} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right] + \frac{A_1 \times (1+g)^n}{Y} \times \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^t}$$

式中：P-收益价格（元或元/m²）

A_1 -未来第 1 年的净收益（元或元/m²）

Y-报酬率（%）

n-未来可获得收益的年限（年）

g-年净收益增长率

t-未来可获得递增收益的年限（年）

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目组，进行资产评估的前期准备，现场评估等工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、

评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

（一）接受委托

2022年6月27日，在明确评估目的、评估范围及评估对象、确定评估基准日的基础上，确定了评估范围、费用标准及完工时间等，接受了镇远县人民法院的委托。

（二）资产清查

2022年6月27日评估人员进行了现场拍照，核实评估对象的数量及实物状况的现场工作。

（三）评定估算

2022年6月28日至7月11日，评估人员进行了市场价格调查、成本等资料的收集工作，并根据产权持有单位提供及评估人员掌握的资料，测算评估值。

（四）评估汇总

2022年7月12日至7月27日，评估人员根据评估结果，草拟资产评估报告书，报经领导审核签发、打印，校对、装订，完成评估报告；整理工作底稿，交档案室保存备查。

（五）提交报告

经复核签发后，2022年7月27日提交评估报告。

九、评估假设

（一）特殊性假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 本次评估的各项资产均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. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

4. 至评估基准日，评估对象已被查封，本次评估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，评估假设评估对象为没有查

封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产。

（二）一般性假设

1. 委托方提供的资料是真实、准确和完整的；
2. 纳入本次评估范围内的资产不存在权利瑕疵；
3. 评估对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准；
4. 交易假设；
5. 公开市场假设；
6. 持续使用假设。

当前述条件发生变化时，评估结果会失效。

十、评估结论

经评估，在评估基准日和在满足评估报告中所列明的假设前提和限制条件下，镇远县人民法院纳入评估范围的不动产在权利性质为出让条件下的评估结果为人民币大写贰佰壹拾伍万柒仟柒佰伍拾叁元整（¥2,157,753.00元），评估单价为3611元/m²。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，请报告使用者予以注意：

（一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的说明

1. 纳入评估范围的镇远县舞阳镇共和街灵角寨房地产：委托方提供了《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，但《房屋所有权证》与《国有土地使用证》上登记的用途不一致，本次评估根据合法原则以《国有土地使用证》上登记的用途做为评估依据。

2. 委托方提供的纳入评估范围的《房屋所有权证》证上记载建筑面积为597.55 m²，房屋所有权证附图上记载的建筑面积为480 m²。经过向产权持有人确认：在前期办理施工许可证时的建筑面积为480 m²，实际竣工后的建筑面积597.55 m²，在办理

产权登记时已经缴纳了超建部分的费用。由此本次评估采用建筑面积 597.55 m²做为评估依据。

3. 委托方提供的纳入评估范围的《房屋所有权证》证上登记的房屋总层数为 5 层，现场勘察实际总层数为 5+半层（即 6 层）。本次评估依据委托人提供的《房屋所有权证》证上记载建筑面积为 597.55 m²，总层数为 5 层进行评估。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无

（五）重大期后事项

评估基准日 2022 年 6 月 27 日后，无重大期后事项发生。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无

（七）其他需说明的事项

1. 本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在现有用途不改变可持续使用，以及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公允值意见；

2. 本次评估是在独立、公正、客观的原则下作出的，本公司参加评估工作的全体人员与委托方与产权持有单位之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力；

3. 本报告评估结论是对 2022 年 6 月 27 日委估资产价值的客观公允反映，本公

司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任；

4. 纳入本次评估范围的镇远县舞阳镇共和街灵角寨房地产，委托方提供的两本《国有土地使用证》复印件，其中：镇国用(2002)字第 0106 号《国有土地使用证》，2002 年 5 月取得，取得方式为国有划拨，本报告评估结论包含的土地价值为出让条件下的土地价值，未扣除需要补交的出让金，本次评估目的实现时需要补缴土地出让金，具体的补缴金额以当地国土主管部门确定的为准；

5. 委托方提供的纳入评估范围的《房屋所有权证》证上记载建筑面积为 597.55 m²，房屋所有权证附图上记载的建筑面积为 480 m²。经过向产权持有人确认：在前期办理施工许可证时的建筑面积为 480 m²，实际竣工后的建筑面积 597.55 m²，在办理产权登记时已经缴纳了超建部分的费用。由此本次评估采用建筑面积 597.55 m²做为评估依据。

6. 委托方提供的纳入评估范围的《房屋所有权证》证上登记的房屋总层数为 5 层，现场勘察实际总层数为 5+半层（即 6 层）。本次评估依据委托人提供的《房屋所有权证》证上记载建筑面积为 597.55 m²，总层数为 5 层进行评估。

7. 资产评估机构及其资产评估师进行了现场调查，并保留现场调查的文字资料；

8. 本报告所涉及的有关法律证明文件，由委托方提供，其真实性由委托方负责；

9. 评估人员对本次评估对象的法律权属状况给与了必要的关注，但不对其作任何形式的保证；

10. 本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的评估假设及持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结论失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任；

2. 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本资产评估报告的，评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 资产评估报告的使用人除委托人、被评估单位（或产权持有单位）、案件相关当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本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对评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得本公司同意，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。

6. 评估报告的使用有效期：根据国家的现行有关规定，资产评估结果的有效期为一年，即自评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结果作为价值参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2022 年 7 月 27 日。

(此页无正文)

评 估 机 构：贵州仁智资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

备查文件目录

(一) 评估对象所涉及的主要权属证明资料

1. 贵州镇远县人民法院委托书
2. 产权资料复印件
3. 现场勘察日评估对象照片复印件

(二) 资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件

1. 评估机构营业执照复印件
2. 评估机构资格证书复印件
3. 资产评估师执业资格证书复印件