

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托方、产权持有者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	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告·附件	15

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。

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。

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

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；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关注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。



诸暨市华博房地产开发有限公司管理人

委估资产市场价值项目

评估报告

浙中兴评[2021] 600 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

浙江中兴房地产土地资产评估有限公司应诸暨市华博房地产开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托方为诸暨市华博房地产开发有限公司管理人。

本次资产评估的产权持有者为诸暨市华博房地产开发有限公司。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的：为委托方了解委估资产的市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是委托方委估的诸暨市华博房地产开发有限公司资产，评估的范围为委托方委估的商铺、住宅、地下室车位和办公设备。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 11 月 5 日。

六、评估方法

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则，依据委估资产的实际状况，采用市场法进行评估。

七、评估结论

在评估基准日 2021 年 11 月 5 日，诸暨市华博房地产开发有限公司管理人委托评估的诸暨市华博房地产开发有限公司资产在满足本报告的假设限制条件下的价值

元（大写

元整）。详见下表：

金额单位：人民币元

资产类别		评估价值
固定资产	建筑物—商铺	
	建筑物—住宅	
	地下室车位	
	办公设备	
合 计		

评估结论详细情况见评估明细表。

八、资产评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，至 2022 年 11 月 4 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

本报告仅供报告使用者作核实资产市场价值参考使用，不得用于其它目的。

诸暨市华博房地产开发有限公司管理人 委估资产市场价值项目 评估报告

浙中兴评[2021] 600 号

诸暨市华博房地产开发有限公司管理人：

浙江中兴房地产土地资产评估有限公司接受诸暨市华博房地产开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对诸暨市华博房地产开发有限公司所涉及的资产在 2021 年 11 月 5 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者

（一）委托方为诸暨市华博房地产开发有限公司管理人

2021 年 5 月 29 日，浙江省诸暨市人民法院依法裁定受理诸暨市越界电子商务股份有限公司、廊坊京御房地产开发有限公司、徐刚刚、绍兴广鸿机电设备有限公司对诸暨市华博房地产开发有限公司申请破产清算一案，并指定浙江明显律师事务所担任诸暨市华博房地产开发有限公司管理人。

（二）产权持有者为诸暨市华博房地产开发有限公司

名称：诸暨市华博房地产开发有限公司

法定代表人：聂志辉

住所：诸暨市暨阳街道环城东路 966-8 号 000104

统一社会信用代码为 91330681079740772R

营业期限：自 2013 年 10 月 9 日至 2063 年 10 月 8 日

经营范围：房地产开发经营（限普通住宅开发，外商投资产业指导目录禁止、限制的除外）

（三）其他报告使用者：法律法规规定的与本评估报告目的相关的政府职能部门及相关当事方。

二、评估目的

为委托方了解委估资产的市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是委托方委估的诸暨市华博房地产开发有限公司资产市场价值，评估的范围为委托方委估的商铺、住宅、地下室车位和办公设备。

(一) 建筑物

本次委托评估的建筑物为诸暨市华博房地产开发有限公司所拥有的位于诸暨市艮塔东路华博孔雀城的 39 套商铺，面积合计 3249.12 m²；3 套住宅，面积合计 523.14 m²。

1、商铺

(1) 孔雀城 5 幢 104、204 号，权证号为浙（2018）诸暨市不动产权第 0010502 号，门牌号为东兴路 154 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 274.54 m²，处于查封状态。

(2) 孔雀城 31 幢 101、201 号，权证号为浙（2018）诸暨市不动产权第 0010514 号，门牌号为环城南路 146-1 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 213.94 m²，处于查封状态。

(3) 孔雀城 12 幢 101、201 号，门牌号为东兴路 168 弄 25 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 170.04 m²，处于查封状态。

(4) 孔雀城 12 幢 112、212 号，门牌号为东兴路 168 弄 47 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 162.46 m²，处于查封状态。

(7) 孔雀城 10 幢 204-223 号，共 20 套、孔雀城 11 幢 204-216 号，共 13 套，所在楼层为 2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积合计为 2,125.20 m²，处于查封状态。

2、住宅

(1) 孔雀城 15 幢 3 单元 1001 室，所在楼层为 10 层，权利性质：出让/商品房，用途：住宅用地/住宅，结构为钢砼，建筑面积合计为 164.96 m²，毛坯，处于查封状态。

(2) 孔雀城 19 幢 3 单元 1002 室，所在楼层为 10 层，权利性质：出让/商品房，用途：住宅用地/住宅，结构为钢砼，建筑面积合计为 179.09 m²，毛坯，处于查封状态。

(3) 孔雀城 25 幢 3 单元 1002 室，所在楼层为 10 层，权利性质：出让/商品房，用途：住宅用地/住宅，结构为钢砼，建筑面积合计为 179.09 m²，毛坯，处于查封状态。

(二) 地下室车位

本次委托评估的位于诸暨华博孔雀城二期地下室的 24 个车位，面积合计为 316.80 m²。

孔雀城区域状况

(1) 位置状况：毗邻东兴路、环城南路、艮塔东路和浣浦路，所处区域位置为诸暨城区。

(2) 交通状况：标的物附近有诸暨市旅游集散中心公交车站，113 路、122 路、16 路、22 路公交线路通过，交通条件便捷。

(3) 环境状况：小区内绿化环境好，无噪声污染，周边有学院雅府、宏坤和家园、伊美豪爵华庭等小区，周边环境好。

(4) 外部配套设施状况：周边有应山农贸市场、华联超市（孔雀城店）、诸暨市康复医院等公共生活配套设施，实验小学、浣江中学等教育配套设施，基础设施完备，通达度为六通，即通路、给水、排水、通讯、通电、通燃气。

(三) 办公设备

本次委估的办公设备主要为诸暨市华博房地产开发有限公司所有的存放于华博孔雀城商铺的办公桌、档案柜、中央空调、电脑等，本公司评估人员进行了现场实地勘察，评估数量以实际清点数为准，详见评估明细表及照片实物图。

以上评估对象和范围与委托评估时确定的评估对象和范围一致。

四、价值类型

根据本次评估特定目的，本次评估选取的价值类型为市场价值。

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，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。

五、评估基准

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托方确定本次评估基准日为 2021 年 11 月 5 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

确定评估基准日所考虑的主要因素：评估基准日的选取是委托方根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 浙江省诸暨市人民法院（2021）浙 0681 破申 6 号民事裁定书；
2. 浙江省诸暨市人民法院（2021）浙 0681 破申 6 号决定书；
3. 业务约定书。

(二) 主要法律法规规章依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；

2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》;
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》;
8. 国务院国资委财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》;
9. 《中华人民共和国民法典》《证券法》等;
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则基本准则》(财政部财资〔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——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35 号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
15. 《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)。

(四) 权属依据

1. 产权持有者的《营业执照》;
2. 其他产权证明文件。

（五）取价依据及其他相关参考资料

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》、《机动车强制报废标准规定》等评估参数取值参考资料；
4. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
5. 评估人员实地勘察情况和收集的有关询价资料；
6. 二手物品市场价格信息及二手办公设备价格信息；
7. 评估人员收集的周边房地产交易资料；
8. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
9. 其他资料。

七、评估方法

【商铺、住宅、地下室车位】

（一）评估方法的选择

根据资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法适用性分析

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值来确定被评估对象的价值，适用于市场发育比较完善的地区，本次评估的商铺、住宅、地下室车位可比参照物及市场交易案例较多，故本次评估商铺、住宅、地下室车位适用市场法。

2、收益法适用性分析

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格。本次评估虽同区域内有类似收益的房产，但按同类现阶段收益无法测算出其真实市场价值，故本项目不适宜采用收益法。

3. 重置成本法适用性分析

重置成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法等进行估价的情况下的房地产估价。成本法是以房地产价格各个构成部分累加为基础，来取求房地产价值的方法，本

次评估的是商铺、住宅、地下室车位，可比参照物及市场交易案例较多，故本项目不适宜采用重置成本法。

通过以上分析，确定本次采用市场法进行评估。

（二）实物状况

本次委托评估的建筑物为诸暨市华博房地产开发有限公司所拥有的位于诸暨市艮塔东路华博孔雀城的 39 套商铺，面积合计 3249.12 m²；3 套住宅，面积合计 523.14 m²。评估的地下室车位位于华博孔雀城二期地下室的 24 个车位，面积合计 316.80 m²。

1、商铺

（1）孔雀城 5 幢 104、204 号，权证号为浙（2018）诸暨市不动产权第 0010502 号，门牌号为东兴路 154 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 274.54 m²，处于查封状态。

（2）孔雀城 31 幢 101、201 号，权证号为浙（2018）诸暨市不动产权第 0010514 号，门牌号为环城南路 146-1 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 213.94 m²，处于查封状态。

（3）孔雀城 12 幢 101、201 号，门牌号为东兴路 168 弄 25 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 170.04 m²，处于查封状态。

（4）孔雀城 12 幢 112、212 号，门牌号为东兴路 168 弄 47 号，所在楼层为 1-2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积为 162.46 m²，处于查封状态。

（7）孔雀城 10 幢 204-223 号，共 20 套、孔雀城 11 幢 204-216 号，共 13 套，所在楼层为 2 层，权利性质：出让/商品房，用途：商业用地/商业，结构为钢砼，建筑面积合计为 2,125.20 m²，处于查封状态。

2、住宅

（1）孔雀城 15 幢 3 单元 1001 室，所在楼层为 10 层，权利性质：出让/商品房，用途：住宅用地/住宅，结构为钢砼，建筑面积合计为 164.96 m²，毛坯，处于查封状态。

（2）孔雀城 19 幢 3 单元 1002 室，所在楼层为 10 层，权利性质：出让/商品房，用途：住宅用

地/住宅，结构为钢砼，建筑面积合计为 179.09 m²，毛坯，处于查封状态。

(3) 孔雀城 25 幢 3 单元 1002 室，所在楼层为 10 层，权利性质：出让/商品房，用途：住宅用地/住宅，结构为钢砼，建筑面积合计为 179.09 m²，毛坯，处于查封状态。

3、地下室车位

列入评估范围位于诸暨华博孔雀城二期地下室的 24 个车位，面积合计为 316.80 m²。

4、孔雀城区域状况

(1) 位置状况：毗邻东兴路、环城南路、艮塔东路和浣浦路，所处区域位置为诸暨城区。

(2) 交通状况：标的物附近有诸暨市旅游集散中心公交车站，113 路、122 路、16 路、22 路公交线路通过，交通条件便捷。

(3) 环境状况：小区内绿化环境好，无噪声污染，周边有学院雅府、宏坤和家园、伊美豪爵华庭等小区，周边环境好。

(4) 外部配套设施状况：周边有应山农贸市场、华联超市（孔雀城店）、诸暨市康复医院等公共生活配套设施，实验小学、浣江中学等教育配套设施，基础设施完备，通达度为六通，即通路、给水、排水、通讯、通电、通燃气。

(三) 评估结论

(1) 商铺评估价值 元；

(2) 住宅评估价值 ；

(3) 地下室车位评估价 元。

上述资产的评估价值合 元。

【办公设备】

(一) 评估方法的确定

采用市场法得到评估对象的评估价值。

市场法：是指直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格作为评估对象的评估价值。

(二) 实物概况

列入评估范围的办公设备主要为诸暨市华博房地产开发有限公司所有的存放于华博孔雀城商铺的办公桌、中央空调、电脑主机等，本公司评估人员进行了现场实地勘察，评估数量以实际清点数为准，详见评估明细表及照片实物图。

(三) 评估结论

办公设备的评估价值为 元。

综上:商铺、住宅、地下室车位和办公设备的评估价值合计 元。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估起止时间:2021年11月5日至2021年11月20日。评估主要步骤为:

(一) 接受委托

1. 本评估公司收到委托要约后, 首先安排评估人员明确评估业务基本事项, 确定包括委托方和评估报告使用者、评估目的、评估基准日、评估对象和范围及适用的价值类型等。

2. 根据评估人员结构和业务能力, 接受委托要求, 并根据本次评估的特定目的, 与委托方签订资产评估业务约定书。

3. 评估人员根据项目的具体情况, 拟定评估方案, 选择评估方法, 配备专业评估人员, 计划时间进度; 同时, 根据评估工作需要, 提请产权持有者安排资产清查核实、填写各类资产清查评估明细表、准备评估所需的技术资料等评估前的各项准备工作。

(二) 资产清查

了解企业经营状况和委估资产的历史及现状, 指导产权持有者清查资产, 并根据清查结果, 辅导企业填报资产评估申报表。同时收集整理相关资料, 并对相关资料进行验证。

评估人员进行资产清查时, 公司财务对一些已发生的经济业务尚未进行账务处理, 我们未能以公司财务部门提供的资产清单进行清查核实, 而是以各实物资产具体存放地点提供的清单进行清查核实; 期后随着项目的进展, 应各方要求需对账面数据与清查结果进行核对, 经核对实际清查资产的状态与财务部提供的清单状态存在差异, 因而产生部分实际清查的资产无账面价值, 有账面价值的资产无实物。所以, 评估人员在清查过程中按各实物资产具体存放地点进行了实地盘点与核对, 以实际清查盘点后实物资产清单作为评估的基础。

(三) 评定估算

根据评估申报表的内容, 进行现场勘察与鉴定, 对资产状况进行查看、记录, 并与资产管理和使用人员进行交谈, 了解资产使用、维护、管理状况。查阅审核委估资产的产权证明文件、设备购置发票合同等资料。根据委估资产的实际状况和特点, 结合评估目的, 确定各类资产的评估方法, 并开展市场调研、价格咨询收集工作, 对资产进行评估测算。

(四) 评估汇总

对各类资产的初步评估结果进行汇总, 并对评估结论进行分析、调整, 确认没有重评、漏评等现象。根据评估情况撰写评估说明, 并进行内部复核、修改和完善。

(五) 提交报告

制作、校对和完善资产评估报告书，在与委托方取得一致意见后，向委托方签发、提交评估报告书。

九、评估假设

1. 假设诸暨市华博房地产开发有限公司管理人提供的评估申报资料和其他各项基础资料均真实可靠；

2. 受条件限制，在本次现场清查时，企业已停业一段时间，对委估资产的勘察均只能在静态下进行。在本次评估时假设已达到可使用状态的资产能正常使用；

3. 假设国家现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；

4. 假设无人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

在评估基准日 2021 年 11 月 5 日，诸暨市华博房地产开发有限公司管理人委托评估的诸暨市华博房地产开发有限公司资产在满足本报告的假设限制条件下的价值为 _____ 元（大写 _____ 元整）。详见下表：

金额单位：人民币元

资产类别		评估价值
固定资产	建筑物—商铺	
	建筑物—住宅	
	地下室车位	
	办公设备	
合 计		

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对以下特别事项予以特别关注，并注意其对评估结论的影响。

（一）评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（二）此评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，确定的资产市场价值，没有考虑将来可能承担的特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

（三）本次评估的资产以诸暨市华博房地产开发有限公司管理人申报的资产范围为基础，以现场实际清查盘点的实物资产清单为准，不包括该公司存放于其他外地的资产。

(四) 我们提醒报告使用者注意：除孔雀城 5 幢 104、204 室和孔雀城 31 幢 101、201 室已取得不动产权证书外，其余房产尚未办理权证，其评估的面积以诸暨市房地产管理处不动产备案面积为依据。

(六) 经现场勘察，孔雀城 10 幢 212-218 号共 7 间商铺，所在楼层为 2 层，建筑面积合计为 451.11 m²，因诸暨市华博房地产开发有限公司以物抵债，由诸暨市金科房产代理有限公司占有使用中，但抵债房屋尚未完成过户，依法仍属于诸暨市华博房地产开发有限公司所有财产。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
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使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
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。
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的价格，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. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 11 月 5 日起至 2022 年 11 月 4 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。
8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本评估报告评估结论形成日期为 2021 年 11 月 30 日。

(本页无正文)

浙江中兴房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：周军

资产评估师：

资产评估师：

资产评估报告附件

附件一：《评估明细表》

附件二：委托评估资产现场勘察照片

附件三：浙江省诸暨市人民法院（2021）浙 0681 破申 6 号民事裁定书

附件四：浙江省诸暨市人民法院（2021）浙 0681 破申 6 号决定书

附件五：产权持有者营业执照复印件

附件六：资产评估机构资格证书及营业执照复印件

附件七：资产评估师资格证书