

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

安顺市平坝区人民法院司法执行所涉及的廖长梅所有的电  
子设备及家具市场价值评估项目

# 资产评估报告

珠矿资评字（2022）第 001 号

共一册 第一册

贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

## 资产评估报告目录

资产评估报告·声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	3
资产评估报告·正文 .....	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	17
资产评估报告附件 .....	18

## 资产评估报告·声明

### 我们郑重声明：

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本资产评估报告；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、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。

五、本次评估涉及的资产评估对象及范围根据委托人《司法鉴定委托书》确定，并结合有关当事人提供的资料以及现场查勘情况等予以核实评估。

1、由于委托人未能提供资产清查明细表或相应的资产清单，本次评估根据司法鉴定委托书内容，经与承办法官沟通，以现场清查的种类和数量为准，承办法官及相关当事人签字确认。

2、本报告出具后，若有关其他当事人对评估对象与评估范围、评估报告内容、评估结果等提出异议的，应在收到本报告书后的法定期限内提供书面的充足理由、事实和

支撑依据材料，并在委托人承办法官的主持下，经过法定的质证程序，获委托人确认后，一并交本评估机构再次核实，对确有理由且提供的支撑依据材料充分的，本机构将对本次评估报告进行必要的调整、修正。

六、本评估机构若在报告书出具后自行检查发现重大错误的，将以书面形式函告委托人，对本报告书进行必要的调整、修正。

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、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产范围进行必要的现场调查、核实；已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、揭示。

九、由于司法鉴定委托书未明确基准日，经与承办法官协商同意后以现场查勘日为准，若该基准日受到有关当事人的质疑并确定需要发生变化的，则本报告及评估结果需要作相应的调整核实后方可生效使用。

十、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。

# 安顺市平坝区人民法院司法执行所涉及的廖长梅所有的电子设备及家具市场价值评估项目

## 资产评估报告·摘要

珠矿资评字（2022）第 001 号

### 重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

安顺市平坝区人民法院：

贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对纳入本次评估对象及评估范围内—廖长梅所有的电子设备及家具、以 2022 年 8 月 11 日为评估基准日进行了市场价值评估，现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因安顺市平坝区人民法院受理的刘尚英与廖长梅借款合同纠纷一案，需对该案所涉及的廖长梅所有的电子设备及家具市场价值进行评估，为委托人司法执行处置资产提供参考依据。

评估对象及范围：廖长梅所有的电子设备及家具，具体详见本资产评估报告书及评估明细表。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年8月11日。

评估方法：成本法。

评估结论：经资产评估分析，截至评估基准日 2022 年 8 月 11 日，纳入本次评估范围内的评估对象含税评估结果为：

**总价：3,484.00 元（大写：人民币叁仟肆佰捌拾肆元整）。**

详见《资产评估明细表》。

报告使用有效期及对评估结论产生影响的特别事项：

1、本报告书有效期壹年，自评估基准日起计算。

2、由于委托人未能提供资产清查明细表或相应的资产清单，本次评估根据司法鉴定委托书内容，经与承办法官沟通，以现场清查的种类和数量为准，承办法官及相关当事人签字确认。

3、评估人员现场查勘时，由于评估资产存放地已断电，无法核实家电设备在通电情况下能否正常使用；本次评估假设其均能正常开机使用、无质量问题，否则，本评估报告应作相应调整、修正。

4、由于委托人未能提供评估对象的购置发票、合同等相关权属资料，也未能提供资产存放地的不动产权证书等相关资料；根据现场调查及相关当事人介绍，评估对象归廖长梅所有，此次评估对象权属状况以现场调查为准设定资产权利人为廖长梅。违背该设定条件的，本评估结果无效。

5、本报告出具后，若有关其他当事人对评估对象与评估范围、评估报告内容、评估结果等提出异议的，应在收到本报告书后的法定期限内提供书面的充足理由、事实和支撑依据材料，并在委托人承办法官的主持下，经过法定的质证程序，获委托人确认后，一并交本评估机构再次核实，对确有理由且提供的支撑依据材料充分的，本机构将对本次评估报告进行必要的调整、修正。

6、本评估机构若在报告书出具后自行检查发现重大错误的，将以书面形式函告委托人，对本报告书进行必要的调整、修正。

7、本资产评估报告的使用范围仅限于为委托人司法执行处置资产而提供评估对象于评估基准日市场价值参考依据使用。不得用于本报告书所载明的评估目的以外的经济行为，如：抵押、投资、纳税等所对应的相关经济行为。

8、本次评估委托人确定评估对象和具体评估范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏。

9、由于本次评估目的为司法执行资产处置提供参考依据，评估中不考虑可能涉及的评估对象抵押、查封、其他优先受偿权等法律他项权属情况，设定为评估对象无他项权利限制。

经了解，此次评估资产存放于安顺市平坝区鼓楼办自强路城市绿洲4栋1单元404号室内，资产存放地目前处于被平坝区人民法院查封中，特此披露，请报告书使用人予以关注。

10、由于司法鉴定委托书未明确基准日，经与承办法官协商同意后以现场查勘日为准，若该基准日受到有关当事人的质疑并确定需要发生变化的，则本报告及评估结果需要作相应的调整核实后方可生效使用。

11、本评估结论系对评估基准日评估对象在合法用途、设定前提、现有资料条件下市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和有关当事人等提供的所有资料信息都是真实、合法、准确、完整的条件下成立。评估结果没有考虑评估基准日后资产实际状态变化（包括数量、质量等）、查封拍卖等事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

12、本报告书正文中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”及“资产评估报告使用限制说明”等对可能影响评估结论的有关事项进行了披露，本报告委托人及相关报告使用人应充分关注，并对可能存在的风险作出独立判断。

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。

# 安顺市平坝区人民法院司法执行所涉及的廖长梅所有的电子设备 及家具市场价值评估项目

## 资产评估报告·正文

珠矿资评字（2022）第 001 号

安顺市平坝区人民法院：

贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，采用成本法，对纳入本次评估范围的评估对象—廖长梅所有的电子设备及家具、以 2022 年 8 月 11 日为评估基准日进行了市场价值评估，现将本次评估情况简要报告如下：

### 一、委托人、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为安顺市平坝区人民法院，产权持有人设定为廖长梅。

#### （一）委托人及产权持有人概况

1、委托人：安顺市平坝区人民法院

联系电话：18108538473

2、设定的产权持有人概况

姓名：廖长梅

身份证号码：3042119641029472

住址：安顺市平坝区鼓楼办自强路城市绿洲 4 栋 1 单元 404 号

#### （二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人为刘尚英与廖长梅借款合同纠纷一案的审理法院（安顺市平坝区人民法院）。产权持有人设定为廖长梅。

#### （三）其他资产评估报告使用人

本次资产评估报告使用人除委托人外，其他资产评估报告使用人从其国家法律、法规规定。



## 二、评估目的

根据安顺市平坝区人民法院司法鉴定委托书【(2022)平法委评 59 号】，安顺市平坝区人民法院受理的刘尚英与廖长梅借款合同纠纷一案，需对该案所涉及的廖长梅所有的电子设备及家具市场价值进行评估，为委托人司法执行资产处置提供评估基准日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象及范围

根据本次评估所涉及的经济行为和评估目的，委托人确定本次评估对象及范围为权属廖长梅所有的存放于安顺市平坝区鼓楼办自强路城市绿洲 4 栋 1 单元 404 号室内的电子设备及家具。

由于委托人未能提供资产清查明细表或相应的资产清单，本次评估根据鉴定委托书内容，经与承办法官沟通，以现场清查的种类和数量为准，承办法官及相关当事人签字确认。

委托人确定本次委托评估对象和具体评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

评估对象及范围主要包含衣柜、单人木床、电风扇、冰箱等，具体详见评估明细表。

2、由于评估目的为司法执行资产处置提供所涉评估对象市场价值参考，评估中不考虑涉及的评估对象抵押、查封、其他优先受偿权等法律他项权属情况，设定为评估对象无他项权利限制。

经了解，此次评估资产存放于安顺市平坝区鼓楼办自强路城市绿洲 4 栋 1 单元 404 号室内，资产存放地目前处于被平坝区人民法院查封中。

### (二) 本次评估所涉及实物资产概况

经了解，本次评估对象均购置于 2012 年 8 月，室内电子设备及家具均已被闲置，维护保养状况差，截止评估基准日，评估对象存放于安顺市平坝区鼓楼办自强路城市绿洲 4 栋 1 单元 404 号室内，购置年代为 2012 年 8 月，共计 59 项，数量为 80（台、个、幅、张等），具体详见评估明细表。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

根据司法鉴定委托书，结合本次评估的实际情况，确定本次评估的评估基准日为2022年8月11日，评估中采用的取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

由于司法鉴定委托书未明确基准日，经与承办法官协商同意后以现场查勘日为准，若该基准日受到有关当事人的质疑并确定需要发生变化的，则本报告及评估结果需要作相应的调整核实后方可生效使用。

#### 六、评估依据

##### （一）评估经济行为依据

1、司法鉴定委托书。

##### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
- 5、《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定实施有关问题的通知》；
- 6、《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）；
- 7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》；

8、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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、《资产评估准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39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、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
- 12、《关于在全国范围内开展资产评估报告统一编码管理工作的通知》（中评协〔2019〕24号）；
- 13、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 14、《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协〔2019〕39号）；
- 15、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）

资产评估其他相关准则及依据。

(四) 权属依据

- 1、委托人提供的司法鉴定委托书等资料；
- 2、现场调查确认的资料。

(五) 取价参考依据

- 1、《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）；

2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

3、《资产评估常用数据与参数手册》；

4、评估人员现场访谈、现场调查记录及市场调查所了解、收集的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法选择依据

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》及《资产评估基本准则》第十六条之规定：确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### （二）评估方法介绍

1、市场法，也称为比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象的价值的方法总称。市场法包括多种具体方法，如企业价值评估中的交易案例比较法、上市公司比较法，单项资产中的直接比较法和间接比较法等。

2、收益法，指通过将评估对象的预期收益资本化或折现，来确定评估对象价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，如企业价值评估中的现金流折现法、股利折现法等，无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

3、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。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）等。

### （三）选择方法的理由

1、本次评估对象均为电子设备及家具，该类资产一般难以单独获取收益，故不适

宜采用收益法测算评估。

2、由于与评估对象类似的资产交易案例少，且个体之间的差异不易量化，故不适宜采用市场法。

3、本次评估对象为实物类资产，电子设备及家具的名称以及规格型号等基础数据可以通过现场调查获取，重置成本信息公开，易于获取；故本次评估对象均适合采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本法对评估对象进行评估。

### （三）本次评估方法的具体应用及思路

本次评估涉及的实物类资产，通过调查取得评估基准日重新购建或重新取得评估对象成本信息，通过评估技术确定其成新率，最后得出各实物资产的评估值，其计算基本公式为：评估值=重置成本×成新率。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了必要的评估程序，本项目评估工作主要分四个阶段进行。具体实施过程如下：

### （一）接受委托阶段

1、本公司收到委托通知后，首先安排评估人员了解评估业务基本事项，包括评估报告使用人、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等评估基本事项。

2、根据本公司人员结构和业务能力，最终确定接受委托要求，并根据本次评估的特定目的，与委托人沟通相关资料和现场事宜。

3、评估人员根据本次评估项目的具体情况，拟定评估方案、选择评估方法、配备专业评估人员、拟定评估工作计划和时间进度；同时，根据评估工作需要，准备评估所需的有关资料等评估前的准备工作。

### （二）现场调查与资料收集阶段

1、指导委托人及有关当事人等相关当事方清查核实资产、准备涉及评估对象和评估范围内资产的详细资料；根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查核实，了解评估对象现状和背景、案由，关注评估对象

法律权属、案件大致内容和争议要点。

2、收集直接从市场等渠道独立获取的资料信息，从委托人及有关当事人等相关当事方获取的资料信息，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料信息；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

### （三）评定估算阶段

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，结合评估目的，分析市场法、收益法和成本法以及衍生方法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

### （四）评估结果汇总分析与内部审核阶段

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，项目负责人履行完毕相关流程后提交资产评估报告。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。本次评估假设条件如下：

### （一）基本假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内相关标的已经处在交易过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的标的对象或拟在市场上交易的标的对象，标的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，以便于对标的对象

涉及交易价格及其交易的各项影响因素等作出理智的判断。公开市场假设以标的对象在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、持续利用假设

持续利用假设是假定本次评估对象无质量问题、无权属争议，在正常情况下能持续使用直至寿命期结束。

## （二）一般假设

1、假设委托人及有关当事人等提供的资料真实、可靠、合法、完整，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

2、假设评估基准日后，本次评估对象所在地经营环境、评估对象所在区域的政治、经济、社会等宏观环境不发生重大变动影响，假设报告有效期内相关的法律、法规也不发生重大变化，有关本次评估的经济行为及评估对象权属完全遵守、符合有关的法律法规；

3、本次评估以委托人及有关当事人提供的资料为基本前提，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。

4、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。

5、本资产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，签名资产评估师及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。

## （三）特定假设

1、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响；根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

2、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。

3、本次评估过程中，除特殊说明外，未考虑评估对象可能承担的抵押、担保、其

他优先受偿、查封等事宜对评估价值的影响。

4、根据资产评估的要求，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，并作为形成评估结论的基础。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

经资产评估分析，截至评估基准日 2022 年 8 月 11 日，纳入本次评估范围的资产含税评估结果为：总价：**3,484.00 元**（大写：人民币叁仟肆佰捌拾肆元整）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 8 月 11 日

产权持有人：廖长梅

金额单位：人民币元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
1	电子设备及家具		3,484.00			
2	合计		3,484.00			

**具体评估结果详见评估明细表。**

### （二）评估增减值分析

因产权持有人未申报账面价值，故无法进行增减值分析。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本资产评估报告使用人对此应特别引起注意：

（一）本报告是在独立、公正、客观的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系。

（二）本次评估是设定评估对象在正常情况下无质量问题，能持续使用直至寿命期结束条件下进行的，违背该设定条件的，本评估结果无效。



(三) 本次评估涉及的资产评估对象及范围是根据现场清查、核实为准,承办法官及相关当事人签字予以认可。

(四) 评估人员现场查勘时,由于本次评估资产存放地已断电,无法核实家电设备在通电情况下能否正常使用;本次评估假设其能正常开机使用,否则,本评估报告应作相应调整、修正。

(五) 由于委托人未能提供评估对象的购置发票、合同等相关权属资料,也未能提供资产存放地的不动产权证书等相关资料;根据司法鉴定委托书、其他资料及承办法官和当事人介绍,评估对象所有权为廖长梅,此次评估对象权属状况以司法鉴定委托书、其他资料及承办法官和当事人介绍为准,设定权利人为廖长梅。违背该设定条件的,本评估结果无效。

(六) 本报告出具后,若有关其他当事人对评估对象与评估范围、评估报告内容、评估结果等提出异议的,应在收到本报告书后的法定期限内提供书面的充足理由、事实和支撑依据材料,并在委托人承办法官的主持下,经过法定的质证程序,获委托人确认后,一并交本评估机构再次核实,对确有理由且提供的支撑依据材料充分的,本机构将对本次评估报告进行必要的调整、修正。

(七) 本评估机构若在报告书出具后自行发现重大错误的,将以书面形式函告委托人,对本报告书进行必要的调整、修正。

(八) 本资产评估报告的使用范围仅限于为委托人司法执行资产处置而提供评估对象于评估基准日市场价值参考依据使用。不得用于本报告书所载明的评估目的以外的经济行为,如:抵押、投资、纳税等所对应的相关经济行为。

(九) 本次评估委托人确定评估对象和具体评估范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏。

(十) 由于本次评估目的为司法执行资产处置提供参考依据,评估中不考虑涉及的评估对象抵押、查封、其他优先受偿权等法律他项权属情况,设定为评估对象无他项权利限制。

经了解,此次评估资产存放于安顺市平坝区鼓楼办自强路城市绿洲4栋1单元404

号室内，资产存放地目前处于被平坝区人民法院查封中，特此披露，请报告书使用人予以关注。

（十一）本评估结论系对评估基准日评估对象在合法用途、设定条件、现有资料条件下市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和有关当事人等提供的资料信息都是真实、合法的条件下成立。评估结果没有考虑评估基准日后资产实际状态变化（包括数量、质量等）、查封拍卖等事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

（十二）本报告提出的评估结果是在委托人及有关当事人等提供必要的资料基础上形成的，我们对委托人及有关当事人等提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的资料之真实性、准确性和完整性、合法性由委托人和有关当事人等负责并承担相应的责任。

（十三）本报告书自评估基准日起有效期壹年，超过该有效期使用的，本机构及评估人员不承担任何责任。

（十四）本次评估结果基于本报告所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种因素影响而变化。当前述条件以及评估中遵循的各种原则、假设、依据资料信息等发生变化时，评估结果一般会失效。

（十五）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。

（十六）由于司法鉴定委托书未明确基准日，经与承办法官协商同意后以现场查勘日为准，若该基准日受到有关当事人的质疑并确定需要发生变化的，则本报告及评估结果需要作相应的调整核实后方可生效使用。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托人、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅供委托人为本次评估目的使用和送交资产评估行政主管部门审查使用，不能用于其他目的。

(二) 本资产评估报告的使用人未按照法律、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师不承担责任；因使用不当造成的后果与签名评估师及其所在的评估机构无关。

(三) 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。

(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其评估对象可实现价格的保证。

### (五) 其他使用限制说明

1、本评估结论系评估专业人员依据国家法律、法规和资产评估准则有关规定出具的参考意见，评估报告含有若干附件，附件为构成本资产评估报告之重要组成部分。

2、本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定或相关当事方另有约定的除外。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为二〇二二年八月二十六日。

资产评估师：

资产评估师：

贵州珠矿玉房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

## 资产评估报告附件

附件一：评估明细表

附件二：司法鉴定委托书（复印件）

附件三：资产评估机构法人营业执照副本（复印件）

附件四：资产评估机构备案文件（复印件）

附件五：资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）