

本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

河南省三门峡市中级人民法院委托对位于三门峡市湖滨区虢国路
二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋
市场价值

资产评估报告书

豫亚青全评司字（2022）第0015号

（共一册，第一册）

河南亚青全房地产资产评估事务所

二零二二年五月六日

资产评估报告书目录

一、资产评估报告书声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	2
三、资产评估报告书正文.....	4
（一）委托人、产权持有者及其他评估报告使用者简介	
（二）评估目的	
（三）评估对象和范围	
（四）价值类型和定义	
（五）评估基准日	
（六）评估依据	
（七）评估方法	
（八）评估程序实施过程和情况	
（九）评估假设和限定条件	
（十）评估结论	
（十一）特别事项说明	
（十二）评估报告的使用限制	
（十三）评估报告日	
（十四）资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	

资产评估报告书声明

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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

**河南省三门峡市中级人民法院委托对
位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3
单元 1614、1615 号房屋市场价值
资产评估报告书摘要**

豫亚青全评司字（2022）第 0015 号

河南亚青全房地产资产评估事务所受河南省三门峡市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋进行了评估。本事务所评估人员按照必要的评估程序对被评估资产实施了实地查勘与市场调查，并对其在 2022 年 4 月 19 日所表现的市场价值作出了专业判断。

现就资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：

根据委托人要求，对位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋予以评估，为三门峡市湖滨区人民法院进行财产拍卖提供价值参考。

二、评估对象：本次评估对象为位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋，包含其装饰装修，不包含动产及其债权债务等。

三、评估范围：

本次资产评估对象：本次评估对象为成套住宅，包含其装饰装修，不包含动产及其债权债务等。

评估范围：被执行人三门峡市宏达房地产开发有限公司所有的位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋，包含其装饰装修，

不包含动产及其债权债务等。

有关申报资产的详细情况请参阅本报告书资产清查评估明细表及附件资料。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 4 月 19 日。

六、评估方法：市场法

七、评估结论：

经过评估程序，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 4 月 19 日，委托评估资产评估价值为 1,582,961 元（大写：人民币壹佰伍拾捌万贰仟玖佰陆拾壹元整），变现价值为 1,424,665 元（大写：人民币壹佰肆拾贰万肆仟陆佰陆拾伍元整）。

八、特殊说明：

在使用本评估结论时，特别提请评估报告使用者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4月18日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

河南省三门峡市中级人民法院委托对 位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋市场价值 资产评估报告书

豫亚青全评司字（2022）第 0015 号

河南亚青全房地产资产评估事务所接受河南省三门峡市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对三门峡市湖滨区人民法院以财产执行为目的所涉及的资产进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了包括实地查勘、市场调查与询证等程序，对被评估资产在 2022 年 4 月 19 日所表现的市场价值作出了反映。我们的评估结论是在委托人提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的专业性估值意见。委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性、及有效性负责，评估机构仅以估值为委托人提供价值咨询服务。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者：

- 1、委托人：河南省三门峡市中级人民法院。
- 2、被评估单位：三门峡市宏达房地产开发有限公司

注册地址：三门峡市上阳路南段

法定代表人：黄桃婷

- 3、委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、申请执行人、拍卖机构及按相关规定报送备案的相关监管机构。

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评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的：

根据委托人要求，对委托人委托的成套住宅进行评估，提供其在评估基准日的市场公允价值，为三门峡市湖滨区人民法院进行财产拍卖提供价值参考。

三门峡市湖滨区人民法院在执行申请执行人三门峡湖滨农村商业银行股份有限公司与被执行人段仕国、毕丽华、三门峡市宏达房地产开发有限公司、黄桃婷、刘万桂金融借款合同纠纷一案，河南省三门峡市中级人民法院委托我事务所对位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋价值进行评估，为三门峡市湖滨区人民法院进行财产拍卖提供价值参考。

三、评估范围和对象

本次评估对象为位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋，包含其装饰装修，不包含动产及其债权债务等。

评估范围为位于三门峡市湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 0307、3 单元 1614、1615 号房屋，详情如下：

1、湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 3 层 0307

根据委托人提供的《房屋所有权证》（存根）记载：房屋所有权人：三门峡市宏达房地产开发有限公司；房屋坐落：湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 1 单元 3 层 0307；幢号：2；房号 0307；结构：钢混；房屋总层数：17；所在层次：3；设计用途：成套住宅；建成年份：2012；建筑面积（平方米）：80.13；套内建筑面积（m²）：63.8；共有分摊面积（m²）：16.33；房地号：4851642-182003-19；

经评估人员现场勘察，该房屋北朝向；现户型为 2 室 1 厅 1 卫，原设计有厨房，现状厨房与客厅相通为一体，隔墙被拆除，原设计厨房改为现客厅的一部分；层高 2.8 米；装修情况：客厅地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶部石膏板吊顶；主卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶部刷乳胶漆、石膏线封边；门口卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶部刷乳胶漆，石膏线封边；卫生间地面铺地板砖，墙面贴墙砖，顶部 PVC 扣板。所在宗

地内通上水、通下水、通强电、通弱电、通天然气、通暖气、通路、场地平整。该房屋平面布局合理，维护保养状况良好，门口卧室采光受影响，其它房间采光通风良好，在评估基准日该房呈自用状态。

2、湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 3 单元 16 层 1614、1615

根据委托人提供的《房屋所有权证》（存根）记载：房屋所有权人：三门峡市宏达房地产开发有限公司；房屋坐落：湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 3 单元 16 层 1614；幢号：2；房号 1614；结构：钢混；房屋总层数：17；所在层次：16；设计用途：成套住宅；建成年份：2012；建筑面积（平方米）：89.08；套内建筑面积（m²）：73.12；共有分摊面积（m²）：15.96；房地号：4851642-182003-19；

根据委托人提供的《房屋所有权证》（存根）记载：房屋所有权人：三门峡市宏达房地产开发有限公司；房屋坐落：湖滨区虢国路二街坊宏达上院 2#楼 3 单元 16 层 1615；幢号：2；房号 1615；结构：钢混；房屋总层数：17；所在层次：16；设计用途：成套住宅；建成年份：2012；建筑面积（平方米）：89.08；套内建筑面积（m²）：73.12；共有分摊面积（m²）：15.96；房地号：4851642-182003-19；

经评估人员现场勘查，1614 号房屋和 1615 号房屋现状为通间由一户使用，现状为一个入户门，中间隔墙被拆除，1614 号房屋位于西侧，西南朝向、1615 号房屋位于东侧，东南朝向；本单元设计两梯四户，本单元本楼层实际为两梯三户；楼层高约 2.75 米；1614 号房屋装修：客厅地面铺地砖，顶部石膏板吊顶，墙面贴壁纸；厨房地面铺地板砖，墙面贴墙砖，顶部集成吊顶；西南侧卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶部石膏板吊顶；卫生间地面铺地板砖，墙面贴墙砖，顶部集成吊顶；衣帽间地面铺木地板，顶部刷乳胶漆，石膏走线；1615 号房屋装修：客厅地面铺地板砖，墙面贴壁纸，顶部石膏板吊顶，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶部集成吊顶；书房地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶部石膏板吊顶；门口洗衣间地面铺地板砖，墙面贴墙砖，顶部集成吊顶。所在宗地内通上水、通下水、通强电、通弱电、通天然气、通暖气、通路、场地平整。所在宗地内通

上水、通下水、通强电、通弱电、通天然气、通暖气、通路、场地平整。该房屋平面布局合理，维护保养状况良好，房间采光通风良好，在评估基准日该房呈自用状态。

委托人提供了评估对象的《房屋所有权证（存根）》复印件，根据委托人提供的《房屋所有权证（存根）》复印件证明房屋权属。

经委托人确定，本次评估范围包括成套住宅及其装饰装修、不包括动产及其债权债务。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

有关申报资产的详细情况请参阅本报告书资产清查评估明细表及附件资料。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型是指人们对资产评估结果价值属性的定义及其表达方式。

《资产评估价值类型指导意见》定义了“市场价值”为资产评估价值类型中的一种，其定义为：“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”。并指出“当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型”。

根据评估目的，结合被评估资产的特点，本次评估的价值类型为市场价值。同时，根据豫高法（2014）第 151 号文件的要求，提供被评估资产的建议变现价值，供委托人参考。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 4 月 19 日，为评估机构进行现场查勘之日。

本次评估所采用的相关价格均为评估基准日或评估基准日前后的价格，经评估人员分析均为符合基准日时点的有效价格。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依

据为：

（一）行为依据

- 1、河南省三门峡市中级人民法院与我所签订的司法辅助案件委托书；
- 2、河南省三门峡市湖滨区人民法院公告（2021）豫 1202 执恢 446 号之八复印件；
- 3、河南省三门峡市湖滨区人民法院执行裁定书（2021）豫 1202 执恢 446 号之七复印件。

（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）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，2020 年中华人民共和国主席令第四十五号公布）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 4、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、财资[2017]43 号文《资产评估基本准则》；
- 2、中评协[2017]30 号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协[2018]35 号文《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、中评协[2017]38 号文《资产评估准则—不动产》；
- 5、中评协[2018]36 号文《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 6、中评协[2017]47 号文《资产评估价值类型指导意见》；
- 7、中评协[2019]14 号文《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 8、中评协[2019]35 号文《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- 9、其他有关法律法规。

（四）权属依据

- 1、委托人提供的《房屋所有权证（存根）》复印件；
- 2、三门峡市湖滨区人民法院出具的执行裁定书复印件。

（五） 取价依据

- 1、评估机构掌握的市场价格信息；
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3、与此次资产评估有关的其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适应性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反映了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成

本，通过鉴定资产的使用状态，估算出综合成新率，用全部成本与综合成新率相乘，得到的乘积为评估值。

（二）本次评估采用的方法

1、评估方法的适用性分析

I、对于市场法的应用分析

在替代原理指导下，利用市场比较法，即：将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似实例进行对照比较，并依据后者的已知价格，参照该项目的交易情况、交易日期、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估时点价格的方法，必须以发育健全的市场为基本条件，并掌握有充足的交易实例资料。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本地区类似档次房屋交易有一定规模，较易获得足够数量的成交案例，适用市场法较为合理。

II、对于收益法的应用分析

收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，被评估房屋是地下房屋，目前虽作为经营使用，但是和上层建筑分割出售后无法确定是否可以继续产生稳定的经营收益，市场上也无类似物业租金可以调查获取，故无法根据市场情况对预期收益进行合理预测，无法合理判断被评估房屋的未来获利能力，因而不具备使用收益法前提条件，故本次评估不选用收益法进行评估。

III、对于成本法的应用分析

成本法是从成本重置途径估算资产价值的，被评估资产作为住宅，虽可以通过概预算调整等方法得到其评估基准日的重置价值，再采用年限法等方法估计其成新率，从而估算其市场价值，但成本途径评估住房价值既不经济又欠准确，故本次评估未采用成本法。

综上所述，本次采用市场法对被评估资产价值进行评估。

市场法是指通过比较被评估资产与最近出售类似资产的异同，并将类似资产的市场

价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

具体的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{委估对象评估价格} = & \text{可比实例价格} \times \{ [100 / (\text{交易情况修正系数})] \\ & \times [(\text{交易日期修正系数}) / 100] \\ & \times [100 / (\text{区域因素修正系数})] \\ & \times [100 / (\text{个别因素修正系数})] \} \end{aligned}$$

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查与现场调查、评定估算、汇总审核、提交报告等，具体程序如下：

(一) 了解委托人、被评估资产、评估目的和评估相关情况，接受评估委托；与委托人商定与评估目的相关的评估对象和范围；商定评估基准日、商定评估工作联系和协调方式；组成评估项目组，拟订评估计划方案，确认现场调查时间，并商请被评估单位的配合。

(二) 及时进驻被评估资产现场，听取被评估资产有关人员对于委估对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料和使用、管理、改良、保养维修情况，对被评估资产进行实物核对、勘查。2022 年 4 月 19 日，评估人员对委托评估的成套住宅进行了清查及现场勘察，评估人员进入室内进行查看，对委估房屋的结构和装修情况予以了解，并制作现场调查记录，并由委托人工作人员、申请执行人代理人工作人员、被执行人工作人员签字确认。同时收集整理了与被评估资产相关的数据资料，为评定估算做好准备工作。

(三) 根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及评估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值。

(四) 根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止

发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明。

（五）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，征询委托人反馈意见，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设及限制条件

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、资产持续使用假设

即假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设

即假设委估资产必须于同一时间（或接近于同一时间），将其所有资产出售给同一个或只能出售给具有一定客观条件和生产经营能力的买主。评估师根据被评估资产的受限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的前提假设。

3、合法性前提。合法性是指评估对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。

4、最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使评估对象产生最大效应的使用。

5、评估时点假设。即要求评估结果是评估对象于评估时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

评估时点后，评估报告有效期内，评估对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对评估结果产生一定的影响。如果对评估对象估值产生明显影响时，应对本评估结论进行必要的调整。

（二）特殊假设

- 1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、在未来可预见的时间内委估资产按照设定规划用途进行使用，使用政策不做重大调整；
- 3、委托人及相关当事方提供的评估所需有关证件、数据资料真实、合法、完整、有效，法律权属无瑕疵；
- 4、评估人员所依据的可比对象性状、调查数据等均真实可靠；
- 5、无国家经济形势、城市规划、房地产税费政策及市场变化等其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成最大不利影响；
- 6、评估范围仅以委托人委托的范围以及查阅符合法定的资料为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经过评估程序，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 4 月 19 日，委托评估资产评估价值为 1,582,961 元（大写：人民币壹佰伍拾捌万贰仟玖佰陆拾壹元整），变现价值为 1,424,665 元（大写：人民币壹佰肆拾贰万肆仟陆佰陆拾伍元整）。

评估结论详细情况见本报告所附的清查评估明细表。

十一、特别事项说明

- 1、根据豫高法（2014）第 151 号文件的要求，考虑委托评估资产的处置方式和市场状况，建议其变现率为 90%。
- 2、本资产评估报告中涉及的有关法律文件和相关资料等均由资产评估委托人提供，资产评估委托人应对其真实性、合法性和完整性承担法律责任。我们仅就实物与该证明的一致性进行核对，并评定其价值，本所及本所评估人员对其产权不发表任何意见。
- 3、委托人未向评估人员提交关于被评估资产的其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

4、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整和重新评估。

5、评估基准日后到评估报告提交之日，委托人未向本所提供任何足以影响评估结论的事项。

6、本次评估中，委托人提供了《房屋所有权证（存根）》复印件，以委托人提供的《房屋所有权证（存根）》复印件等证明房屋权属。

上述特别事项可能对评估结论产生的重大影响，评估报告使用者应关注以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告及其评估结论系根据前述假设、依据、前提、方法和程序而得出的，只有在前述原则、依据、前提存在的条件下才能成立。

2、本评估报告书的附件是支持本报告成立并产生法律效力不可或缺的组成部分，评估报告的使用人在使用本评估报告时应特别关注评估报告书附件的有关内容。

3、本评估报告书作为一个整体产生相应的法律效力，摘录本资产报告书部分内容可能导致他人的误解，本事务所不承担因此而致的相关责任。

4、本评估报告书仅供委托人和资产占有方为本次评估委托书中列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，超范围使用本资产评估报告所造成的后果由使用人负责。

5、未经本评估机构同意，不得向委托人和评估报告审查部门之外的任何单位和个人提供报告的全部和部分内容，也不得见诸于任何公开媒体。本评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

6、评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

7、评估报告的有效使用期限至 2023 年 4 月 18 日止。超过评估结论的有效期满后不得使用本评估报告。

(本页无正文)

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 5 月 6 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

河南亚青全房地产资产评估事务所

2022 年 5 月 6 日