

本报告依据中国资产评估准则编制

关于讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司
强制清算项目
资产评估报告

黑吉评报字[2022]第026号

（共一册 第一册）

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

二零二二年七月四日

资产评估报告目录

资产评估报告目录	2
资产评估报告声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明和特别提示	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
十四、签字盖章	21
附 件	22

资产评估报告声明

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评估对象可实现价格的保证，不承担相关当事人决策的责任。

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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

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。

八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

关于讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司 强制清算项目 资产评估报告摘要

黑吉评报字[2022]第026号

讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人：

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对债务人讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司申请强制清算的固定资产进行了评估，在讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司及有关人员协助下，评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，同时进行了市场调研，我们认为需要实施的其他评估方法及程序，对委估资产在 2022 年 6 月 2 日所体现市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：本次评估目的是为讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人拟了解委托评估资产的市场价值提供参考依据。

评估对象和评估范围：债务人讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司在评估基准日 2022 年 6 月 2 日申请强制清算的固定资产 32 项。

评估方法：收益法和成本法

价值类型及其定义：市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做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综合确定的。

评估报告有效期：2022 年 7 月 4 日起至 2023 年 7 月 3 日止。

评估结果：大写人民币叁仟伍佰壹拾捌万贰仟柒佰捌拾柒元柒角整（¥35,182,787.70 元）。

评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2022 年 6 月 2 日

被评估单位（或产权持有单位）：讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司 金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	固定资产净值	4,328,047.18	3,837,377.00	35,182,787.70	31,345,410.70	817
合 计		4,328,047.18	3,837,377.00	35,182,787.70		

上述资产评估结果汇总表中的调整后的账面价值是经审计后的结果。本报告专为委托人所使用，并为本报告所列名的评估目的而作，未经本所同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

关于讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司

强制清算项目

资产评估报告正文

黑吉评报字[2022]第026号

讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人：

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对债务人讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司申请强制清算的资产进行了评估，在讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司及有关人员协助下，评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，同时进行了市场调研，我们认为需要实施的其他评估方法及程序，对委估资产在 2022 年 6 月 2 日所体现的市场价值做出了公允反映，

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人；资产占有人为讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司；评估报告使用者为委托方、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

现对委托方和被评估单位情况简介如下：

1、**委托方：**讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人

2、**产权持有者**

名 称：讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司

类 型：有限责任公司

住 所：齐齐哈尔市讷河市拉哈镇东南街一委 10 组

法定代表人：张海姣

注册资本：人民币壹佰零伍万叁仟圆整

成立日期：2006 年 9 月 7 日

经营范围房屋租赁、修缮。

3、委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方及国家法律法规的有权使用评估报告的使用者外，本次评估无其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人拟了解委托评估资产的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

债务人讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司所拥有的固定资产 32 项在评估基准日 2022 年 6 月 2 日的市场价值。

纳入本次评估范围的资产与委托资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

价值类型及其定义：市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做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综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2022 年 6 月 2 日。该基准日由委托方和资产占有方共同协商确定。

资产评估中的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

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 4、《中华人民共和国国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第 590 号）；
- 5、关于下发《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关实施规定的通知（黑建房〔2011〕11 号）。
- 6、《中华人民共和国企业破产法》。

（二）准则依据

- 1、财企〔2004〕20号《关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知》（2004年2月25日财政部发布）；
- 2、中评协〔2007〕189号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估机器设备》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》（2007年11月28日）；
- 3、会协〔2003〕18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年1月28日）；
- 4、中评协〔2005〕37号《企业价值评估指导意见（试行）》（2005年3月21日）；
- 5、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 6、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

（三）经济行为依据

- 1、委托方与我所签订的《资产评估委托合同》。
- 2、讷河市人民法院（2020）黑0281清申1号民事裁定书。

（四）产权证明依

不动产权利及其他事项登记信息

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、互联网查询；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起施行）；
- 4、《中国经济景气月报》提供的近年我国各类资产的物价指数；

- 5、全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）
- 6、《中华人民共和国房地产管理法》
- 7、《房地产估价规范》（GB/T50899-2013）
- 8、建设部颁发的《房屋建筑物完损登记和评定标准》
- 9、黑龙江省建设工程费用定额（HLJD-FY-2010）；
- 10、黑龙江省装饰装修工程计价定额（HLJD-ZS-2010）
- 11、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 3、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是为讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人拟了解委托评估资产的市场价值提供参考依据，因此需要对讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司，于评估基准日 2022 年 6 月 2 日的固定资产 32 项进行评估。

资产评估的评估方法包括市场法、成本法和收益法。市场法是指利用市场上同样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算资产价值的各种评估技术方法总称，是根据替代原理，采用比较或类比的思路及方法估测资产价值的评估技术方法。成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产

价值的各种评估技术方法的总称，成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来估算资产价值的各种方法的总称，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。

结合本次评估目的和评估对象的特点，本次评估商业用途房屋根据最高最佳利用原则采用收益法评估，无照房、构筑物等采用成本法，针对各项资产采用不同的评估方法。

本次评估主要采用成本法、收益法评估，主要基于以下考虑：

1、成本法

(1) 本项目满足成本法所需的条件

采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于持续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，被评估资产必须是可再生、可复制的资产；第三，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产中的无照房、构筑物等具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与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。

2、收益法

采用收益法评估资产的前提条件是：

- 1、被评估资产未来预期收益可以预测并可以用货币计量。要求被评估资产与其经营收益之间存在较为稳定的比例关系。
- 2、资产的拥有者获得预期收益所承担的风险也是可以预测并可以用货币计量。
- 3、被评估资产预期获利年限可以预测。

本次评估的委估资产中的商业用途的房产具备以上条件。

(二) 成本法和收益法的评估方法说明

资产评估说明

纳入本次评估范围的资产为讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司所拥有的固定资产 32 项。

评估人员根据资产评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅资产采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的资产的基础资料，并对其资产现有状况进行了解。

一、成本法技术思路如下：

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

对主要生产及办公用建（构）筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建（构）筑物的重置全价，并按建（构）筑物的使用年限和对建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建（构）筑物评估净值。

对于房屋建成时间均较早，工程预决算类资料未能取得，土建工程师及评估人员根据同类型工程来确定工程量。

建（构）筑物评估值= 重置全价×成新率

其他生产用建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

a、建筑安装工程造价的确定

房屋建筑物的综合造价，包括土建、安装、装饰三部分，根据待估房屋建筑物的工程量，按照《黑龙江省建筑工程计价定额》（2010）、《黑龙江省安装工程计价定额》（2010）、《黑龙江省建筑工程费用定额》（2010）和《黑龙江省建设工程其他费用标准》，确定待估房屋建筑物的直接费、间接费、利润、材差、

税金，综合确定房屋建筑物的综合造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设工程合理建设周期计算，并按均匀投入的原则考虑：

资金成本=〔建筑安装工程造价（含税）+前期及其它费用（含税）〕×合理工期×贷款利率/2

(2) 成新率

本次评估房屋建（构）筑物成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建（构）筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=a*耐用年限成新率+b*实际观察成新率

耐用年限成新率= 尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）

a、b 表示加权系数

(3) 评估值的确定

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

二、收益法技术思路如下：

收益法是预测估价对象未来的正常净收益然后选用适当的资本化率或报酬率、收益乘数将其转换为价值来求取估计对象价值的方法。采用收益法估价求得的价

格称为收益价格。

将 2022 年 6 月 2 日（现场勘查日）视为评估基准日，那么在现在购买有一定收益年限的房地产预示着在其未来的收益年限内可以不断地获取净收益若现在有一货币额与这未来预期净收益的现值之和等值则这一货币额就是该房地产的价格。

$$\text{计算公式: } V = A / Y \times [1 - 1 / (1+Y)^n]$$

式中：V — 房地产收益价格

A — 年净收益

Y— 报酬率

n — 收益期

八、评估程序实施过程 and 情况

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司接受讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人的委托，对讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司所拥有的资产价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法、收益法进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估准则要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司资产管理人提供的评估申报资料，评估人员于 2022 年 6 月 2 日对申报的资产进行了必要的清查、核实。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2. 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

根据被评估单位提供的资料，对资产进行现场勘查核实。现场勘察过程中注意核实资产使用状况，并向资产管理和使用人员了解该资产的使用维护、修理和检测情况，了解资产的购置日期、产地，向企业管理人员了解资产运行现状及是否发生过重大交通事故等情况，通过这些步骤，比较充分地了解了资产的历史变更及运行情况。资产勘察核实中，根据资料收集情况，填写现场勘察记录。

4. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）评定估算

评估人员结合资产实际情况确定资产的评估方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，并进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交评估机构审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及评估机构主管领导的最终审核。经过评估机构内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

1、本报告所列示的评估结论仅供委托方为强制清算（以强制拍卖）之评估目的使用，不能用于其他目的。

2、本报告评估结论是在委托方及债务人（被破产方）出具的承诺函，提供的全部资料是客观、真实、正确的，讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司管理人出具的相关调查报告真实可信条件下做出的。

3、国家宏观经济政策及关于企业所属行业的基本政策外不经济环境无重大变化假设。

4、国家税收政策、货币政策不变假设。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司的资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

实施上述资产评估程序和方法后，讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司管理人申报的委估资产在 2022 年 6 月 2 日所表现的市场价值反映如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 2 日

序号	资产名称	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	固定资产净值	4,328,047.18	3,837,377.00	35,182,787.70	31,345,410.70	817
	合 计	4,328,047.18	3,837,377.00	35,182,787.70		

评估结果：大写人民币叁仟伍佰壹拾捌万贰仟柒佰捌拾柒元柒角整（¥35,182,787.70 元）。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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

遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、资产明细表、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）本次评估未对委估资产在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，资产的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（五）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（六）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（九）评估基准日期后事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4、本次评估表内资产参考资产清产专项财务审计报告。

5、估价对象中土地用途为划拨。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，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。

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估报告出具日起一年，即2022年7月4日起至2023年7月3

日止。

（六）当遇到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。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为 2022 年 7 月 4 日。

十四、评估签字、盖章

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

中国·齐齐哈尔市

二零二二年七月四日

附 件

- 1、 讷河市人民法院（2020）黑0281清申1号民事裁定书；
- 2、 委托方营业执照复印件；
- 3、 不动产权利及其他事项登记信息复印件；
- 4、 委托方及被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师的承诺函；
- 6、 资产评估机构的营业执照复印件；
- 7、 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、 资产评估结果汇总表及明细表；
- 9、 现场勘查照片。

委托人承诺函

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司：

我单位因强制清算需要评估资产占有人的资产市场价值项目事宜委托你公司对该经济行为资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、监督保证为本次评估所提供的相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、本次评估范围内的资产产权人均为讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司所有，产权无争议。
- 5、不干预评估工作。

委托人：

法定代表人：

年 月 日

资产评估师承诺函

讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司管理人：

受你单位的委托，我们对你单位委估的固定资产 32 项，以 2022 年 6 月 2 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年七月四日

关于讷河市拉哈镇振兴房屋有限责任公司强制清算项目

资产清查评估明细表

黑吉评报字[2022]第 026 号

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

2022 年 7 月 4 日

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司