

本报告依据中国资产评估准则编制

泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的
位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产

资产评估报告

经纬评报字（2025）第183号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二五年十一月十一日

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	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人 .	5
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	11
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
十四、签字盖章	18
附 件	19

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。

三、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。

四、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的价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产由委托人或产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其它方式确认；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、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。

九、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。

泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的
位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产

资产评估报告摘要

经纬评报字（2025）第 183 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受泰州市广信房地产开发有限公司管理人的委托，对泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的部分房地产进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

一、 评估目的

因泰州市广信房地产开发有限公司破产清算事宜，需对涉及的位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产进行评估。本次评估为该经济行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产。

评估范围为泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产，证载建筑面积合计1341.91平方米，含应分摊的土地使用权，不含装潢及设备设施。

三、 评估基准日

2025年11月4日。

四、 评估方法

市场法。

五、 价值类型

价值类型为市场价值类型。

六、 评估结论

经评估，泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产评估价值6327000元（大写陆佰叁拾贰万柒仟元整），快速变现状态下清算价值评估值3163500元（大写叁佰壹拾陆万叁仟伍佰整）。详见下表：

序号	房屋坐落	房间号	所在层/总层数	证载建筑面积(m ²)	市场价评估值(元)	评估单价(元/m ²)	快速变现状态下清算价值评估值(元)	备注
1	高港义乌大市场五层A区	A01、A08、A48、A65、A69、A75、A79、A86、A88、A89、A90、A91、A92、A93、A95、A96、A101、A102、A103、A105、A106、A108、A109、A110、A111、A112、A113、A115、A116、A118	5/5	865.12	4058400	4628	2002050	含应分摊土地使用权，不含装潢及设备设施
2	高港义乌大市场五层B区	B01、B15、B16、B18、B19、B20、B21、B23、B25、B38、B40、B52、B66、B73、B75、B90、B91、B105、B113、B115	5/5	476.79	2354400	4872	1161450	含应分摊土地使用权，不含装潢及设备设施
合计				1341.91	6327000	4715	3163500	

（具体详见资产评估明细表。）

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2025年11月4日至2026年11月3日有效使用。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

评估机构：江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二五年十一月十一日

泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的
位于泰州高港区义乌大市场五层 A 区、B 区部分房地产

资产评估报告

经纬评报字（2025）第 183 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受泰州市广信房地产开发有限公司管理人的委托，根据国家有关法律法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的位于泰州高港区义乌大市场五层 A 区、B 区部分房地产在评估基准日 2025 年 11 月 4 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告 使用人

（一）委托人：泰州市广信房地产开发有限公司管理人。

2021 年 4 月 23 日，江苏省泰州市高港区人民法院指定江苏运泰律师事务所担任泰州市广信房地产开发有限公司管理人。

（二）产权持有人：泰州市广信房地产开发有限公司。

名称：泰州市广信房地产开发有限公司

类型：有限责任公司

住所：泰州市高港区义乌大市场五层 E 区

法定代表人：蔡健

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2003-08-13

营业期限：2003-08-13 至 2023-08-12

经营范围：房地产开发经营；物业管理，水电安装维修，建筑材料批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91321203752717960X

登记机关：泰州医药高新区（高港区）行政审批局

2021年3月11日，陈永乐、张小丽、王兆英以“不能清偿到期债务”及“资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力”为由向江苏省泰州市高港区人民法院申请对泰州市广信房地产开发有限公司进行破产清算。江苏省泰州市高港区人民法院于2021年3月30日通知了泰州市广信房地产开发有限公司，泰州市广信房地产开发有限公司在法定期限内未提出异议。

江苏省泰州市高港区人民法院认为：泰州市广信房地产开发有限公司的住所地位于泰州市高港区，本院对本案具有管辖权。陈永乐、张小丽、王兆英以及其他债权人对泰州市广信房地产开发有限公司享有到期债权，泰州市广信房地产开发有限公司系有限责任公司，属于破产适格主体，泰州市广信房地产开发有限公司至今未能清偿陈永乐、张小丽、王兆英以及其他债权人的到期债务且明显缺乏清偿能力。据此，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第七条第二款、第十条第一款之规定，于2021年4月7日裁定如下：受理陈永乐、张小丽、王兆英对泰州市广信房地产开发有限公司的破产清算申请。

（三）约定的其他评估报告使用者

约定的其他评估报告使用者：资产评估委托人及委托人许可的与本评估

目的相关的其他单位；按照国家法律法规规定的报告使用者。

二、评估目的

因泰州市广信房地产开发有限公司破产清算事宜，需对涉及的位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产的市场价值进行评估。本次评估为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产。

评估范围为泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产，证载建筑面积合计1341.91平方米。

具体如下：

序号	权属证明	证载权利人	房屋坐落	房间号	结构	所在层/总层数	证载建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	土地用途	备注
1	泰房权证高字第522822号	泰州市广信房地产开发有限公司	高港义乌大市场五层A区	A01、A08、A48、A65、A69、A75、A79、A86、A88、A89、A90、A91、A92、A93、A95、A96、A101、A102、A103、A105、A106、A108、A109、A110、A111、A112、A113、A115、A116、A118	钢混	5/5	865.12		批发零售	含应分摊土地使用权，不含装潢及设备设施
2	泰州国用(2009)第4972号-1、泰房权证高字第522821号	泰州市广信房地产开发有限公司	高港义乌大市场五层B区	B01、B15、B16、B18、B19、B20、B21、B23、B25、B38、B40、B52、B66、B73、B75、B90、B91、B105、B113、B115	钢混	5/5	476.79	318.6	批发零售	含应分摊土地使用权，不含装潢及设备设施
合计							1341.91			

应委托人要求，本次评估含应分摊土地使用权，不含装潢及设备设施。

四、价值类型

在充分考虑了委托人的要求，本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素下，资产评估师确定评估对象的价值类型为市场价值类型。

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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年11月4日。

该基准日是由委托人根据项目的时间进度综合确定的，评估中所采用的价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 泰州市广信房地产开发有限公司管理人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 江苏省泰州市高港区人民法院《民事裁定书》(2021)苏1203破申1号；
3. 江苏省泰州市高港区人民法院《决定书》(2021)苏1203破10号。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号

2016年12月1日起施行);

2. 《中华人民共和国企业破产法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2006年8月27日通过);

3. 《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令[1990]第55号);

8. 《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(国务院令 第691号);

9. 其他相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

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——资产评估委托合同》中评协[2017]33号;

4. 《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号;

5. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协[2017]46号;

6. 《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号;

7. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48号；
8. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协[2018]35号；
9. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协[2018]36号；
10. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2018]37号；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协[2019]35号；
12. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
13. 其他相关的评估依据等。

(四) 权属依据

1. 《泰州市不动产登记信息查询结果》；
2. 资产评估申报表；
3. 其他权属资料。

(五) 取价依据

1. 建设部《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
2. 江苏省建设厅《江苏省市政工程计价定额》(2014版)；
3. 江苏省建设厅《江苏省安装工程计价定额》(2014版)；
4. 江苏省建设厅《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014版)；
5. 《苏建价[2016]154号省住房城乡建设厅《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》；
7. 《省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》[2018]第24号；
8. 泰州市工程造价管理站《泰州工程造价管理》；
9. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料、费用数据、参数资料等；
10. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估中有收益法、市场法、成本法等三种基本方法。根据本次评估目的、评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目采用市场法进行评估。

（一）未选用方法的理由

①收益法适用于有租金等经济收入的房地产估价。通过未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为商业用房，周边房地产的租售比失衡且报酬率等数据难以准确测算，收益法测算结果较难反映房地产的客观市场价值，故不宜采用收益法评估其市场价格。

②成本法适用于估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设、或同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入的房地产估价。估价对象为商业房，考虑到该类房地产的土地成本和开发商利润等参数较难预测，估价结果较难反映其客观价值，故不宜采用成本法评估。

（二）选用方法的理由

委估资产所在区域具备活跃和成熟的交易市场，可以收集到类似房地产的资料，故采用市场法评估其价格。

（三）选用评估方法介绍

市场法，又称市场比较法，是在同一市场条件下，根据替代原则，选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

其基本公式为：

比较价值=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地

产状况调整系数（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）

对比较价值采取加权平均法，求取委估资产的市场价格。

八、评估程序实施过程和情况

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受评估委托后，进行评估前期准备工作，并随后进驻资产现场开展评估工作，对纳入此次评估范围内的资产进行了评估。评估过程如下：

（一）接受委托及前期准备

在明确了本项目之评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用者等基本事项后，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行了综合分析和评估。接受委托后，组成评估项目组，确定项目负责人和各专业负责人。项目负责人拟定评估计划，包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等，编制了评估申报明细表、评估资料清单等及其填报要求。

（二）现场勘查。

现场核实及收集资料。现场清查内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素，核实方式主要通过询问、核对、勘查、检查等方式进行，获取了评估业务需要的基础资料，了解了评估对象及其所涉及资产的现状，关注了评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种评估方法的适用性，选择成本法等方法对评估对象进行评估，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成最终评估结论。

(四) 内部审核和与委托人进行沟通

撰写评估报告初稿，根据内部审核流程对评估报告进行内部审核，评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行修改完善，向委托人出具评估报告征求意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通，并引导委托人合理理解评估结论。

(五) 提交评估报告

在上述工作基础上，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则，资产评估师认定下列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。

(一) 基本假设

1. 交易假设。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 原地持续使用假设。假设委估资产均处于使用状态，且处于使用状态的资产将在原地继续使用下去。

（二）一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化。

3. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（三）其他假设

1. 对于评估对象及其所涉及资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，资产评估师按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示外，假定评估对象及其所涉及资产的权属为良好和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或其他负担性限制。

2. 对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

3. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

十、评估结论

经评估，泰州市广信房地产开发有限公司破产清算涉及的位于泰州高港区义乌大市场五层A区、B区部分房地产评估价值6327000元（大写陆佰叁拾贰

万柒仟元整)，快速变现状态下清算价值评估值 3163500 元（大写叁佰壹拾陆万叁仟伍佰整）。详见下表：

序号	房屋坐落	房间号	所在层/总层数	证载建筑面积 (m ²)	市场价评估值 (元)	评估单价 (元/m ²)	快速变现状态下清算价值评估值 (元)	备注
1	高港义乌大市场五层A区	A01、A08、A48、A65、A69、A75、A79、A86、A88、A89、A90、A91、A92、A93、A95、A96、A101、A102、A103、A105、A106、A108、A109、A110、A111、A112、A113、A115、A116、A118	5/5	865.12	4004100	4628	2002050	含应分摊土地使用权,不含装潢及设备设施
2	高港义乌大市场五层B区	B01、B15、B16、B18、B19、B20、B21、B23、B25、B38、B40、B52、B66、B73、B75、B90、B91、B105、B113、B115	5/5	476.79	2322900	4872	1161450	含应分摊土地使用权,不含装潢及设备设施
合计				1341.91	6327000	4715	3163500	

（具体详见资产评估明细表。）

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对评估结论所产生的影响。

（一）重要事项说明：

1、本次评估范围由委托人申报确定，评估人员经相关当事人指认结合资产清查申报表进行现场勘查，我公司仅对所评估的资产市场价值发表估价意见。

评估结果为含税价格。

2、本次评估中未考虑已存在或将来可能承担的抵押、担保、诉讼、纠纷事宜等非正常因素对评估结论的影响，亦未考虑委估资产可能存在负债的影响。

3、经现场勘察，委估房地产存在与相邻房地产打通使用情况，提请报告使用者关注。

4、本次评估，《泰州市不动产登记信息查询结果》中部分房地产未载明

土地使用期限、应分摊土地使用权面积相关信息的，本次评估假设土地使用期限、应分摊土地使用权面积比例与周边同类型房地产相似，提请报告使用者关注。

(二) 期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(三) 非资产评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项

1、限于检测手段、能力范畴，资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程(包括水下工程、地下管线等)及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施，并假定该等资料是真实、有效的前提下，通过现场勘察等方式对不动产存在状态加以判断。

2、限于检测手段和能力范畴，资产评估师对设备技术状态所做出的判断是基于在未借助任何检测仪器的条件下，通过对设备进行现场勘察进行的。

3、委托人确认资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识，对这些现象亦不承担责任。如果委托人希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行聘请这一领域的专家。

(四) 其他事项：

1、对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在

委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2、本评估结论没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及被评估单位之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，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。

4、在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对被评估单位提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验，但是对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围，我们不对委托评估资产的权属发表意见，同时不对其真实性承担任何责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 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评估对象可实现价格的保证。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

(五)本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，通常评估结果使用有效期为壹年（自评估基准日2025年11月4日起，至2024年11月3日止）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本评估报告日为2025年11月11日。

十四、签字盖章

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

中国·江苏·泰州

二〇二五年十一月十一日

评估机构法定代表人：童为标

签字资产评估师：陶 骥

签字资产评估师：王 进

附件

1. 民事裁定书（复印件）
2. 决定书（复印件）
3. 委托人承诺函（复印件）
4. 权属证明（复印件）
5. 资产评估机构营业执照（复印件）
6. 资产评估机构备案文件等（复印件）
7. 签字资产评估师正式执业会员证书（复印件）
8. 参加本评估项目人员名单
9. 评估分类汇总表及明细表
10. 评估现场照片（复印件）

评估人员分工情况表

<u>姓 名</u>	<u>分 工</u>	<u>执 业 资 格</u>
童为标	报告审核	资产评估师
		注册会计师
		注册房地产估价师
王 进	报告复核	资产评估师
		注册房地产估价师
		土地估价师
		造价工程师
李 胜	报告复核	资产评估师
		注册房地产估价师
		土地估价师
陶 骥	房屋评估	资产评估师
		注册房地产估价师
葛酉达	评估综合	资产评估师
		注册房地产估价师