

资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## （二）基本假设

1. 假设本次评估所依据的公开市场平稳、持续发展，不会出现较大幅度的波动；
2. 假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
3. 假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。
4. 假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。
5. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## （三）具体假设

1. 对本次纳入评估范围内的资产，被评估单位可以进行有效的管理，且不存在权属争议；
2. 委托人和被评估单位所提供的有关资料的真实、合法、完整。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正的原则，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，以公开市场和被评估资产持续使用为前提，采用市场法进行了评估。淮安市新型城镇化建设投资集团有限公司拟了解其申报的水韵祥和苑小区沿街商业网点于评估基准日 2024 年 1 月 11 日的市场租赁价值为人民币 1,603,000.00 元/年，大写人民币为壹佰陆拾万零叁仟元整每年，详见附件评估结果分类汇总表。

本评估结论的使用有效期为 1 年，自评估基准日起，至 2025 年 1 月 10 日止。资产评估明细表见附件。

## 十一、特别事项说明

（1）委托人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人应对其提供的资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责。对产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托评估时委托人未作特殊说明或在评估过程中未予明示且评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

（2）资产评估师执行本资产评估业务，已经关注评估对象的法律权属，并

在报告中对评估对象的法律权属及其证明资料来源予以必要说明。对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围，资产评估师不对评估对象法律权属作任何形式的保证，若因产权事项发生纠纷，与评估机构、评估专业人员无关。

(3) 本次评估仅供委托人用于本次评估目的下参考使用。

(4) 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果的影响，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。

(5) 在评估结论有效期以内，资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，委托方和报告使用人应根据评估目的的需要进行相应的调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

(6) 本次评估结果是建立在评估假设、限制条件和特别事项说明下做出的，如评估假设、限制条件和特别事项说明等其他情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告会失效。评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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