

房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市渝北区人民法院
- 2、联系人：郑法官
- 3、联系电话：45659463

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：(023) 86528289
- 5、估价机构资格等级：

① 《房地产评估资质证书》

资格等级：一级

证书编号：渝房评准字（2016）第1-004号

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日

② 《司法鉴定许可证》

证号：5001083

发证机关：重庆市司法局

鉴定业务范围：土地评估（全国范围执业）司法鉴定、资产评估（综合B级）司法鉴定、房地产评估（一级）司法鉴定



有效期限：2015年9月30日至2020年9月29日

三、估价目的

为估价委托人办理案件事宜提供委估房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象：

估价对象为权属人叶季东方位于重庆市大足区棠香街道办事处 4 处房地产，详见下表：

估价对象	产权证号	坐落	证载用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	210 房地证 2013 字第 09307 号	大足区棠香街道办事处五星大道 198 号 3 幢 1-1-2 号	商服用房	混合	37.94	5.42
2	210 房地证 2013 字第 09327 号	大足区棠香街道办事处五星大道 198 号 3 幢 1-1-5 号	商服用房	混合	44.79	8.4
3	210 房地证 2013 字第 09319 号	大足区棠香街道办事处五星大道 198 号棠城丽都 7 幢 4-1-15 号	商服用房	混合	35.79	5.11
4	210 房地证 2015 字第 00361 号	大足区棠香街道办事处冬融路 2 号 7 幢 4 单元 8-2 号	成套住宅	钢混	214.59	17.88
合计	--	--	--	--	333.11	36.81

(二) 估价对象现状：

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象 1-2

估价对象 1-2 所在建筑物位于大足区棠香街道办事处五星大道 198 号（棠城丽都 3 幢），所在建筑建成于 2012 年左右，建筑结构为混合结构，共 7 层，其中第 1 层为非住宅，第 2-7 层为住宅。外墙面贴外墙砖，房屋内通水、电、讯等，维护保养状况一般。

估价对象 1 位于第 1 层，临支路。证载建筑面积为 37.94 平方米，房屋用途为商服用房，层高约 4.5 米，宽深比约 1: 3。入户卷帘门，铝合金窗，



室内地面铺设地砖，内墙及天棚刷乳胶漆。目前作为餐馆出租，通风采光一般。

估价对象 2 位于第 1 层，临支路。证载建筑面积为 44.79 平方米。房屋用途为商服用房，层高约 4.5 米，宽深比约 1: 3。入户卷帘门，铝合金窗，室内地面铺设地砖，内墙及天棚刷乳胶漆。目前空置中，通风采光一般。

估价对象 3

估价对象 3 所在建筑物位于大足区棠香街道办事处五星大道 198 号(棠城丽都 7 幢)，所在建筑建成于 2012 年左右，建筑结构为混合结构，共 7 层，其中第 1 层为非住宅，第 2-7 层为住宅。外墙面贴外墙砖，房屋内通水、电、讯等，维护保养状况一般。

估价对象 3 位于第 1 层，地处小区内，不临街。证载建筑面积为 35.79 平方米，房屋用途为商服用房，层高约 4.5 米，宽深比约 1: 1。入户卷帘门，室内为清水。目前作为居住出租，通风采光一般。

估价对象 4

估价对象 4 所在建筑物位于大足区棠香街道办事处冬融路 2 号 7 幢 4 单元 8-2 号(华地印象小区内)，所在建筑建成于 2013 年左右，建筑结构为钢混结构，共 9 层。外墙面贴外墙砖、刷外墙漆，房屋内通水、电、气、讯等，维护保养状况较好。

估价对象位于第 8-9 层，复式结构，证载建筑面积为 214.59 平方米，房屋用途为成套住宅，层高约 3 米。内部装修情况如下：

客厅、饭厅：室内墙面刷乳胶漆，天棚造型吊顶，地面铺设木地板；

卧室：室内墙面贴墙纸，天棚造型吊顶，地面铺设木地板；

厨房、卫生间：内墙贴墙砖，天棚铝扣板吊顶，地面铺设地砖。



房屋内通水、电、气、迅等，房屋通风、采光条件较好，目前空置中，维护保养状况一般。

2、估价对象土地状况

估价对象 1-2

估价对象 1-2 所在宗地位于重庆市大足区棠香街道办事处五星大道 198 号，共有土地使用权面积 8565 平方米，土地用途为其他商服用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2050 年 8 月 1 日止。地形呈较规则多边形，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通供水、排水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、通供水、排水、通讯、通路、通气、场地平整）。

估价对象 3

估价对象 3 所在宗地位于重庆市大足区棠香街道办事处五星大道 198 号，共有土地使用权面积 11953.39 平方米，土地用途为其他商服用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2049 年 3 月 23 日止。地形呈较规则多边形，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通供水、排水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、通供水、排水、通讯、通路、通气、场地平整）。

估价对象 4

估价对象 4 所在宗地位于重庆市大足区棠香街道办事处冬融路 2 号，共有土地使用权面积 47373 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2076 年 3 月 15 日止。地形呈较规则多边形，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通供水、排水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、通供水、排水、通讯、



通路、通气、场地平整)。

(三) 估价对象区位状况:

估价对象 1-3

1、位置: 估价对象位于大足区棠香街道办事处五星大道 198 号(棠城丽都), 距大足区商业中心约 2.5 公里, 位置条件一般。

2、交通: 估价对象临春晖路, 距大足区汽车站约 2 公里, 所在区域路面平坦, 有城区内公交及社会车辆由此经过, 交通较便捷。

3、配套设施及环境: 估价对象位于大足区棠香街道办事处五星大道 198 号(棠城丽都), 周边有棠凤家园、广电小区、人和花园等住宅小区, 周边多为商住物业及在建楼盘; 商业形态多为餐饮、建材、小卖部等, 区域内基础设施及生活配套设施基本齐全, 人、车流量一般, 商业繁华度较差, 环境质量一般。

估价对象 4

1、位置: 估价对象位于大足区棠香街道办事处冬融路 2 号 7 幢 4 单元 8-2 号(华地印象), 距大足区商业中心约 2.5 公里, 位置条件一般。

2、交通: 估价对象临冬融路, 距大足区汽车站约 2 公里, 所在区域路面平坦, 有城区内公交及社会车辆由此经过, 交通较便捷。

3、配套设施及环境: 估价对象位于大足区棠香街道办事处冬融路 2 号(华地印象), 周边有凤凰城、时代豪庭、蓝湖丽都等住宅小区, 周边多为住宅小区及商业服务业; 区域内基础设施及生活配套设施基本齐全, 人、车流量一般, 环境质量一般。

(四) 估价对象权属状况:



估价对象 1

证号	210 房地证 2013 字第 09307 号		
权利人			
证件名称及号码			
房屋座落	大足区棠香街道办事处五星大道 198 号 3 幢 1-1-2 号		
房地籍号	DZ00200900210000030100100010002		
土地使用权权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	5.42 m ²	楼层	名义层 1 物理层 1
共有使用权面积	8565 m ²	房屋建筑面积	37.94 m ²
土地使用权终止日期	2050 年 8 月 1 日	套内建筑面积	35.43 m ²

估价对象 2

证号	210 房地证 2013 字第 09327 号		
权利人			
证件名称及号码			
房屋座落	大足区棠香街道办事处五星大道 198 号 3 幢 1-1-5 号		
房地籍号	DZ00200900210000030100100010005		
土地使用权权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	8.4 m ²	楼层	名义层 1 物理层 1
共有使用权面积	8565 m ²	房屋建筑面积	44.79 m ²
土地使用权终止日期	2050 年 8 月 1 日	套内建筑面积	41.83 m ²

估价对象 3

证号	210 房地证 2013 字第 09319 号		
权利人			
证件名称及号码			
房屋座落	大足区棠香街道办事处五星大道 198 号棠城丽都 7 幢 4-1-15 号		
房地籍号	DZ00200900200000070100400010015		
土地使用权权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	5.11 m ²	楼层	名义层 1 物理层 1
共有使用权面积	11953.39 m ²	房屋建筑面积	35.79 m ²
土地使用权终止日期	2049 年 3 月 23 日	套内建筑面积	34.2 m ²



估价对象 4

证号	210房地证 2015 字第 00361 号		
权利人			
证件名称及号码			
房屋座落	大足区棠香街道办事处冬融路 2 号 7 幢 4 单元 8-2 号		
房地籍号	DZ00201000060020070100400080002		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	17.88 m ²	楼层	名义层 8、9 物理层 8、9
共有使用权面积	47373 m ²	房屋建筑面积	214.59 m ²
土地使用权终止日期	2076 年 3 月 15 日	套内建筑面积	182.45 m ²

(五) 他项权利状况:

截止价值时点, 估价对象均已设定抵押他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的, 本次估价中未考虑他项权利对评估价值的影响。

五、价值时点

应委托方要求, 本次评估价值时点为 2016 年 12 月 30 日。本次评估设定估价对象在价值时点实物状况与现场查勘时一致。。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、室内装饰装修及房地产附属设施设备分摊价值。



- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);
- 4、《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);
- 5、重庆市城镇房地产交易管理条例;
- 6、重庆市土地房屋权属登记条例;
- 7、法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》;
- 8、司法部令第132号《司法鉴定程序通则》;
- 9、渝司发【2015】175号《关于推进司法鉴定工作的若干意见》;
- 10、法释(2011)21号《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》;
- 11、渝高法发(2013)285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料:

(1) (2017)铜法委评字第011号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》(原件);

(2) 210房地证2013字第09307号、210房地证2013字第09327号、210房地证2013字第09319号、210房地证2015字第00361号《重庆市房地产权证》复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市同类房地产场所取得的资料;



七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）、合法原则：

房地产估价应要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本报告书遵守这一原则。

（二）、价值时点原则：

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。本报告的价值时点为 2016 年 12 月 30 日。

（三）、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（四）、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）及其实施条例；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；



2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

（一）估价程序：

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；
- 2、收集整理有关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；
- 5、最终确定估价结果。

（二）估价技术路线：

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为商业及住宅房地产，经估价人员调查，该区域同类型用房交易情况较多，可比性交易案例容易获取，宜选用比较法；估价对象区域内有类似房地产出租，其租赁信息易于取得，可采用收益法。因此本次估价采用比较法和收益法对估价对象的房地产价格进行估价。

（三）估价方法：

1、比较法



比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

比较价值=可比实例价格×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

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益
状况调整系数

2、收益法

收益法估价是预测估价对象的未来收益，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。其基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{a}{(1+r)^t}$$

其中：

V—表示房地产价值；

a—表示房地产纯收益；

r—表示报酬率；

n—表示房地产收益年限。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：



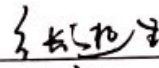

序号	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	大足区棠香街道办事处五星大道198号3幢1-1-2号	商服用房	37.94	6430	24.4
2	大足区棠香街道办事处五星大道198号3幢1-1-5号	商服用房	44.79	6430	28.8
3	大足区棠香街道办事处五星大道198号棠城丽都7幢4-1-15号	商服用房	35.79	5450	19.51
4	大足区棠香街道办事处冬融路2号7幢4单元8-2号	成套住宅	214.59	3880	83.26
合计			--	--	155.97

评估建筑面积：333.11 平方米

评估总价：155.97 万元；

人民币大写：壹佰伍拾伍万玖仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张逃生	5020110008		2017.4.28
唐亮	5020080016		2017.4.28

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇一七年三月三十日。

十三、估价作业日期

二〇一六年十月十四日至二〇一七年四月二十八日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇一七年四月二十八日



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

Chongqing Jin Di Property Evaluation Of The Real Estate Land Co.,LTD.



重庆市大足区棠香街道办事处冬融路2号7幢4单元8-2
号（华地·印象）室内家具家电市场价值
司法评估报告

重庆展华评报字[2017]第2307号

正文

重庆市铜梁区人民法院：

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对位于重庆市大足区棠香街道办事处冬融路2号7幢4单元8-2号（华地·印象）室内家具家电在2017年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

- （一）委托方：重庆市铜梁区人民法院
- （二）产权持有者：叶季东方
- （三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位。

二、检案摘要

重庆市铜梁区人民法院受理张廷淑申请执行叶荣、方朝兰、叶季东方民间借贷纠纷一案，需对叶季东方所有的，位于重庆市大足区棠香街道办事处冬融路2号7幢4单元8-2号室内家具、家电及部分装修价值



(标的物实体状况、标的物权属状况、标的物权利瑕疵情况见司法评估移交登记表等移交材料)进行司法评估。重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司受重庆市铜梁区人民法院委托,对位于重庆市大足区棠香街道办事处冬融路2号7幢4单元8-2号室内家具家电及部分装修价值进行评估,测算其市场价值,为重庆市铜梁区人民法院进行司法处置提供价值参考。

三、评估目的

确定评估对象市场价值,为重庆市铜梁区人民法院拟进行司法处置提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为重庆市大足区棠香街道办事处冬融路2号7幢4单元8-2号(华地·印象)室内家具家电,详见表三。

表三 室内家具家电评估明细表

序号	名称	规格型号	启用日期	单位	数量	备注
1	实木书柜	4门, 1500*310*2000	2014	组	1	
2	实木书桌	1400*540*750	2014	张	2	
3	实木衣柜	5门, 2600*600*2200	2014	组	1	
4	木床	2000*2000	2014	套	1	含床垫1800、简易床头柜2个、床架
5	实木衣柜	3门, 1500*600*2000	2014	组	1	
6	木床	2000*1800	2014	张	1	
7	床头柜	黑色圆柱	2014	个	1	
8	实木衣柜	5门, 2500*600*2200	2014	组	1	
9	实木书柜	4门, 1500*310*2000	2014	组	1	
11	洗衣机	LG8KG	2014	台	1	有发票
12	木架床	2500*2400	2014	张	1	
13	四斗柜	550*80*90	2014	个	1	
14	保险柜	不详	2014	个	1	
15	实木衣柜	6门, 3000*600*2000	2014	组	1	
16	实木书桌	1600*780*780	2014	张	1	
17	实木书柜	5门, 2100*400*2100	2014	组	1	



20	中花架	不详	2014	个	1	
21	餐桌	实木圆桌	2014	套	1	
22	电视柜	2100*480*500	2014	个	1	配6张木椅
23	茶几	1550*850*490	2014	个	1	
24	沙发	不详	2014	组	1	
25	实木鞋柜	4门, 1480*400*1100	2014	组	1	
26	机麻	不详	2014	台	1	无麻将
27	中央空调	大金	2014	台	1	
28	地暖	韩尚	2014	项	1	
29	电视	三星曲面65寸	2014	台	1	
30	冰箱	松下	2014	台	1	有发票
31	净水器	波蓝特	2014	台	1	有发票
32	热水器	不详	2014	台	1	
33	循环系统	不详	2014	台	1	
34	新风系统	不详	2014	台	1	
合计					34	

本次估价人员于2017年10月31日在铜梁区人民法院办案人员赵宇、文华胜，申请方代表荣成及被执行人方朝兰的带领下进行了现场查勘，并对估价范围进行了确认；经被执行人方朝兰介绍，重庆市大足区棠香街道办事处冬融路2号7幢4单元8-2号房屋于2014年装修并购置家具家电；于评估基准日，该房屋已空置二年，估价范围内的家具、家电外观完好，均能正常使用。

五、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

六、评估基准日

本项目评估基准日是2017年10月31日。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。

选取 2017 年 10 月 31 日作为评估基准日的主要考虑是：该基准日为估价人员实地查勘之日，估价人员能有效地把握估价对象在价值时点实体状况和同类型家具、家电市场行情，真实反映委估资产基准日的现时价值。

七、评估依据

本次评估工作中，所遵循的评估依据有：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国担保法》；
3. 《中华人民共和国拍卖法》；
4. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
5. 《司法部关于印发〈司法鉴定文书规范〉和〈司法鉴定协议书（示范文本）〉的通知》（司法通〔2007〕71 号）；
6. 《重庆市司法鉴定条例》（2007 年 11 月 23 日重庆市第二届人大常委会第 34 次会议通过）；
7. 《重庆市司法局关于转发司法部〈司法鉴定文书规范〉和〈司法鉴定协议书（示范文本）〉的通知》（渝司办〔2007〕159 号）；
8. 《重庆市司法局关于规范司法鉴定工作有关问题的通知》（渝司办〔2007〕161 号）；
9. 其他有关评估法律法规。

（二）经济行为依据



重庆市铜梁区人民法院《司法评估委托书》[(2017)渝铜法委评字第069号]。

(三) 评估准则依据

1. 财政部《关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》(财企[2017]43号);
2. 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估职业道德准则〉的通知》(中评协[2017]30号);
3. 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估执业准则—资产评估程序〉的通知》(中评协[2017]31号);
4. 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估执业准则—资产评估报告〉的通知》(中评协[2017]32号);
5. 中国资产评估协会《关于印发修订〈资产评估价值类型指导意见〉的通知》(中评协[2017]47号)。
6. 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估准则——企业价值〉的通知》(中评协[2011]227号)。

(四) 权属依据

1. 《装修清单》;
2. 《发票联》(复印件);
3. 重庆市铜梁区人民法院《司法评估委托书》[(2017)渝铜法委评字第069号]。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日的金融机构人民币贷款利率表;



2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 评估机构收集的统计资料、技术标准、参数资料;
4. 重庆市 2016 年统计年鉴;
5. 本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(六) 其他参考资料

1. 委托方提供的有关评估的其他资料;
2. 评估人员市场调查取得的有关价格参数等资料以及现场查勘资料。

八、评估方法

根据《资产评估准则》要求, 资产评估应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性, 并恰当选择。

本次对评估对象采用成本法进行评估鉴定。

计算公式: 市场价值=重置成本×成新率。

其中: 重置成本包括购置或者购建评估资产所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等。重置成本可划分为更新重置成本与复原重置成本, 本次鉴定采用更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料, 并根据现代标准、设计及格式, 以现时价格生产或建造具有同等功能的全新资产所需的成本。

九、评估程序实施过程和情况

(一) 评估工作起止日期: 2017 年 9 月 26 日至 2017 年 11 月 24 日。

(二) 主要步骤:



- 1、明确评估目的、评估范围和对象，了解估价对象基本情况；
- 2、确定评估基准日，签约接受评估委托；
- 3、制定评估工作计划；
- 4、现场查勘、核实资产的实物存量，鉴定资产的实物状态，收集评估相关资料；
- 5、各专业评估人员针对具体估价对象进行调查询价、评定估算；
- 6、评估项目负责人初步符合，分析确定评估结果，撰写评估说明，编写评估报告书；
- 7、评估项目复核人进行全面复核；
- 8、评估机构负责人最终审核，完成资产评估报告书初稿；
- 9、提交资产评估报告书。

十、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中，评估人员根据委估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的公开市场。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 继续使用假设：假设评估对象按照原来的使用目的、使用方式持续地使用下去。

4. 本次评估假设评估对象保持原地使用，不考虑移地使用。



5. 本次评估假设评估对象保持现有用途使用，不改变用途。

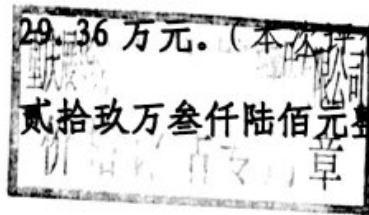
十一、评估结论

根据特定评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，评估人员经实地现场查勘后，采用合理的评估方法，综合分析了价格影响因素，并结合评估经验，综合确定评估对象在评估基准日 2017 年 10 月 31 日的市场价格为：

评估总价值：29.36 万元。（本次评估结果取整至佰位）

人民币大写：贰拾玖万叁仟陆佰元整。

详见表二。



本评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期自 2017 年 10 月 31 日起至 2018 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十二、特别事项说明

1、本评估报告仅适用于评估时点时的司法评估，不适用于其他目的、其他时点下的价值评估，因使用、引用本报告不当所造成的后果，由委托方负责。本次评估结论仅作为委托方在本次评估目的下使用，不得作其他用途。评估结果的有效性有赖于本次评估的假设、限制以及本次评估所遵循的经济原则。

2、本次评估所引用的基础资料和数据，均是依据委托方提供的《重庆市铜梁区人民法院·司法评估委托书》〔（2017）渝铜法委评字第 069 号〕、《装修清单》、《发票联》等，本次评估以委托方提供的资料是合法的、准确的、真实的和完整的为评估前提。本评估机构及评估人员不对因该资料本身全部或部分内容不实以及其他瑕疵而引起的评估意见偏差



承担责任。

3、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估意见的影响；也未考虑特殊交易方式对评估结果的影响；

4、介于本公司执业范围的限制，我们对报告中所涉及的超出评估人员专业范围之外的各种其他专业问题未作任何结论或说明。

5、如发现本意见书因校印或其他原因，意见书中的文字或数字有误时，请通过本公司进行更正。

6、根据公开市场原则，评估时点之后由于经济、自然或其他因素的变动而对评估意见造成的影响本公司不承担任何责任。

7、本评估报告未经本公司同意，不得向委托方和评估意见书审查部门以外的单位和个人提供全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

8、任何人在使用评估报告前都应当明确上述假设或限定条件。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未征得本评估机构同意，本评估报告书的全部或部分内容不得被摘抄、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。

4. 本司法评估报告各页之间加盖本司法评估机构的司法鉴定专用章红印，作为骑缝章。

5. 本评估报告的结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效



期为 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日止。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结果作为参考依据，超过一年，其评估值失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

6. 本次评估无因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

十四、评估报告日

本评估报告评估人员形成最终专业意见的日期为 2017 年 11 月 24 日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：



张昉

司法鉴定人：

张昉

司法鉴定人：

李平

司法鉴定人：

孙明辉

2017 年 11 月 24 日

