

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

重庆市长寿区人民法院拟财产处置涉及的赵义明所
有的位于重庆市长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19
幢 2-1-2 的住房
资产评估报告

重立信资评报（2021）字第 047 号

（共 1 册，第 1 册）

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年九月十三日



扫描全能王 创建

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 5050020053202100052

资产评估报告名称: 重庆市长寿区人民法院拟财产处置涉及的赵义明所有的位于重庆市长寿区渡舟街道菩提大道185号19幢2-1-2的住房

资产评估报告文号: 重立信资评报(2021)字第047号

资产评估机构名称: 重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员: 肖其全(资产评估师)₀₁₀₃ 黄婕(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



扫描全能王 创建



目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
正 文.....	7
一、委托方和委托方以外的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.....	9
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
附 件.....	21





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，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、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。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对其法律权属资料进行了查验，对其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真实性作任何形式的保证。

九、资产评估师及其所在评估机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估没有专业人士提供重要的专业帮助。





十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

十一、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。





重庆市长寿区人民法院拟财产处置涉及的赵义明所有的位于 重庆市长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2 的住房

资产评估报告

摘 要

重立信资评报（2021）字第 047 号

重庆市长寿区人民法院：

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵院的委托《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝 0115 执恢 538 号]，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵院受理“重庆农村商业银行股份有限公司长寿支行与赵义明金融借款合同纠纷”一案，涉及赵义明所有的位于重庆市长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2 的住房在 2021 年 9 月 2 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为委托方确定财产处置参考价提供服务。

评估对象和范围：赵义明所有的位于重庆市长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2 的住房，建筑面积 123.61 平方米；评估范围包含建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施；不包括动产、装饰装修、地下室、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 9 月 2 日

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。





评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，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，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：市场法。

评估结论：截止评估基准日，赵义明所有的房产评估价值为：78.12万元（大写人民币柒拾捌万壹仟贰佰元整）。

具体评估结果如下：

产权证号	坐落	楼层	证载用途	建筑面积 (m ²)	建面单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
206房地证 2015字第 04150号	重庆市长寿区渡 舟街道菩提大道 185号19幢2-1-2	1	成套 住宅	123.61	6320	78.12
合计						78.12

上述房屋需经招标、拍卖、挂牌等公开方式进行处置，以充分实现房屋的市场价值。

重要提示：

1、本套房屋已装修且含有未上证面积的地下室，按委托方的要求，本次评估不包含装修和地下室的价值。请报告使用人特别注意。

2、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即2021年9月2日至2022年9月1日。评估目的在报告出具日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

3、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

4、本报告特定的使用人包括：委托方、申请执行人、被申请执行人，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。

5、本次评估结果中的评估价值为包含增值税的价值。

6、本次评估结果未考虑评估对象处置时可能产生的相关税金、费用，也未扣除其他可能存在的所欠费用。

7、报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二一年九月十三日





重庆市长寿区人民法院拟财产处置涉及的赵义明所有的位于 重庆市长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2 的住房 资产评估报告

重立信资评报（2021）字第 047 号

正 文

重庆市长寿区人民法院：

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵院的委托《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝 0115 执恢 538 号]，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵院受理“重庆农村商业银行股份有限公司长寿支行与赵义明金融借款合同纠纷”一案，涉及赵义明所有的位于重庆市长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2 的住房在 2021 年 9 月 2 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

名 称：重庆市长寿区人民法院





(二) 委托方以外的其他评估报告使用者

实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

二、评估目的

为委托方确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围：赵义明所有的位于重庆市长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2 的住房，建筑面积 123.61 平方米；评估范围包含建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施；不包括动产、装饰装修、地下室、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

1、评估对象基本状况

房屋用途	坐落	权利人	土地使用权类型	建筑面积 (m ²)
成套住宅	长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2	赵义明	出让	123.61

2、房屋基本状况

坐落	长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2
规模	房屋建筑面积 123.61 平方米，套内建筑面积 83.75 平方米
用途	成套住宅
总层数	8 层
所在层数	第 1 层
层高	约 2.8 米
建筑结构	钢混
空间布局	二室二厅一厨二卫





建成时间	约 2014 年
实际用途及现状	住宅使用，现自住（带地下室、前、后花园）
装饰装修情况	防盗门入户，室内安装套装门、塑钢窗等，客餐厅地面铺设地砖、墙面贴墙布，装饰吊顶；卧室地面铺设木地板、墙面贴墙布，顶面刷白；厨卫地面铺设地砖、墙面贴墙砖、铝扣板吊顶
通风、采光	通风、采光良好
设施设备情况	有电梯，水、电、气、消防等设施齐全
使用及维护保养情况、完损状况	至评估时点，评估对象维护、保养、使用情况良好，约八六成新，评估对象房屋未发现影响正常使用的工程质量问题

3、土地基本状况

名称	长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2 所属土地
四至	东临小康路、南临菩提大道、西、北均临道路
面积	共有使用权面积 685.8 平方米，土地使用权面积未记载
类型	出让
用途	城镇住宅用地
形状	规则多边形
地形地势	地势较平坦，无不良地质构造
开发程度	宗地红线外“六通”（上水、下水、电、气、讯、路），宗地红线内“六通一平”（上水、下水、电、气、讯、路，场地平整）
终止日期	2061 年 10 月 05 日

4、权属状况

根据委托方提供的相关资料显示，评估对象于评估基准日已取得《房地产权证》，权利人为赵义明。

根据委托方提供的相关资料显示及相关当事人介绍，评估对象于评估基准日已抵押并被查封。





5、区位状况

(1) 位置状况

坐落	长寿区渡舟街道菩提大道 185 号 19 幢 2-1-2
方位	位于重庆市东北部，评估对象位于菩提大道以北
与重要场所的距离	距长寿北站约 1900 米，距长寿菩提古镇约 980 米
临街状况	临菩提大道
朝向	南
楼层	共 8 层，评估对象位于第 1 层

(2) 交通状况

道路状况	区域内有菩提大道、小康路等城市主次干道，路网较好，交通通达度较好
出入可利用交通工具	评估对象距“东海假日花园”公交站约 180 米，有长寿 179、201、202 路等多条公交线路经过并停靠该区域，交通便捷度较好
交通管制情况	无特殊交通管制
停车方便程度	该区域车流量较多，有停车位，停车方便程度一般

(3) 环境状况

自然环境	所在区域内无明显污染，绿化较好，空气质量状况较好
人文环境	所在区域为住宅集中区，治安环境良好，人文环境一般
景观	区域内有街头绿地，景观一般

(4) 外部配套设施状况

基础设施	区域内基础设施完备度较好，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），基础设施保障率较高
公共服务设施	区域内有金科·阳光小镇、恒居·民生佳苑、东海·假日花园等住宅物业，附近有中国银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行等金融机构及设施；附近有长寿菩提古镇、渡舟老桥头餐馆、维友网吧、新世纪百货、万和医药连锁、长寿区康桥中西医结合医院、长寿川维中学校等，区域内基础设施、生活配套设施及公共设施完善





四、价值类型及其定义

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。

价值内涵是评估对象在价值时点，满足本次评估假设条件下包含建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施；不包括动产、装饰装修、地下室、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房价款，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，具备“六通”，没有扣除司法处置费用和税金。

五、评估基准日

本次评估基准日为实地查勘日，即为 2021 年 9 月 2 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝 0115 执恢 538 号〕原件。

（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 6 号）；





2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年10月1日起施行，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）及其释义；

6、《重庆市司法鉴定条例》（2008年1月1日起施行，重庆市第二届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过）；

7、《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日起施行，司法部第132号令）；

8、《重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法[2015]175号，2015年12月25日）；

9、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

10、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年9月1日起施行）；

11、相关的其它法律法规文件。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号);
- 12、其他与本项评估有关的评估准则、规范。

(四) 权属依据

- 1、委托人提供的《房地产权证》;
- 2、委托人提供的委估资产相关资料。

(五) 取价依据

评估机构收集的与本次资产评估有关的询价资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。





1、市场法

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

评估方法的选择：

评估人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了评估委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，结合评估对象当地的房地产市场状况，对评估方法的适用性分析如下：





收益法：不适用；理由：评估对象证载用途为成套住宅，虽然具有一定的收益性，但房屋租金的收入受同类房地产的房屋面积、户型、装修情况、配套设施情况等因素影响较大，房屋租金收入不宜量化，不能客观地反应区域同类房地产价值，故未选用收益法。

市场法：适用；理由：本次评估对象证载用途为成套住宅，经评估人员实地调查及后期多方咨询，近期内周围及区域类似物业成交案例较多，易于搜集可供选择比较案例的信息，因此选用市场法是适用的。

成本法：不适用；理由：成本法在理论上是适用的，但成本法是一种积算价格，而评估对象为成套住宅，其价值体现在市场和预期收益上，和成本关系不大，其价值不是完全由成本决定，因此本次评估不适用采取成本法。

假设开发法：不适用；理由：评估对象为已建成使用的房地产，已属于最高最佳利用，不具有开发或再开发潜力，因此本次评估不适用假设开发法。

根据上述适用性分析及理由，本次评估评估对象采用市场法进行测算。

（三）评估方法概述

市场法具体评估思路：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对比实例成交价格进行处理后得到的评估对象的价值或价格的方法。

计算公式：

评估对象比准价格=可比案例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整×房地产状况调整





市场法评估公式的选择：公式： $V=A \times J \times t \times q$

式中：V——评估价格

A——可比实例价格

J——交易情况修正系数

t——市场状况调整系数

q——房地产状况调整系数

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定，评估人员对相关资产进行了必要的市场调查，以及我们认为有必要实施的其他评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、评估机构接受委托方的评估委托后，本公司即确定有关评估人员与相关人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象和范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真讨论。

2、根据评估对象的具体特点，制定评估综合计划和程序计划。

3、评估人员会同相关人员，到现场对资产进行勘察。

4、评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值。

5、项目负责人对评估结论进行分析撰写资产评估报告书，并在评估机构内部进行复核。

6、评估机构向委托方正式提交资产评估报告书。





九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

(一) 一般假设

1、本次评估根据委托人提供的《房地产权证》等资料确认评估对象的权属、面积、用途等。我们假设委托人提供的资料是合法、真实、准确的。

2、资产评估师对评估对象的实体状况的实地查勘仅限评估对象在价值时点可观察到的外观、内部和使用状况等，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受评估的专业范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下假设评估对象的基础、结构及质量符合国家有关法律、法规的规定，能正常安全使用。

3、资产评估师对影响评估对象价值的评估对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受评估的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

4、本报告出具的评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

5、本次评估结果是以评估对象可独立享有相应的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次评估结果中的评估价值为包含增值税的价值。

7、本次评估结果未考虑评估对象处置时可能产生的相关税金、费用，也未扣除其他可能存在的所欠费用。





8、截止价值时点，评估对象存在查封、抵押，本次评估不考虑上述因素对价值的影响。

9、评估对象《房地产权证》未记载房屋的建成年代，经评估人员实地查勘了解，评估对象房屋建成年代约 2012 年，本次评估房屋建成年代以实际调查为准。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。





十、评估结论

评估结论：截止评估基准日，赵义明所有的房产评估价值为：**78.12**万元（大写人民币柒拾捌万壹仟贰佰元整）。

具体评估结果如下：

产权证号	坐落	楼层	证载用途	建筑面积 (m ²)	建面单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
206房地证 2015字第 04150号	重庆市长寿区 渡舟街道菩提 大道185号19 幢2-1-2	1	成套住宅	123.61	6320	78.12
合计						78.12

上述房屋需经招标、拍卖、挂牌等公开方式进行处置，以充分实现房屋的市场价值。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及产权持有者无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托方提供资料的基础上作出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该资产转让可能承担的费用和税项。





4、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

5、我公司评估人员于2021年9月2日会同被执行人对评估对象现场进行了实地勘查并拍摄了评估对象外部状况、内部状况和周围环境状况的照片等影像资料。

6、本套房屋已装修且含有未上证面积的地下室，按委托方的要求，本次评估不包含装修和地下室的價值。

7、本次评估没有专业人士提供重要的专业帮助。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、委托人或者其他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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

4、除委托人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产评估报告的使用人；

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告



的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、资产评估的结果是资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下的价值分析，估算并发表的专业意见，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，也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

7、评估报告的使用有效期，本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2021 年 9 月 2 日至 2022 年 9 月 1 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为二〇二一年九月十三日，即资产评估师专业意见形成之日。



评估机构法定代表人：



资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年九月十三日

