
涪陵区太白大道18号（重报·时代中央）1号公寓住宅楼1-10住宅房地产评估项目

资产评估报告书

重中融信评[2020]字第（LSZ026）号

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二〇年六月十九日

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： 5050020067202000020

资产评估报告名称： 涪陵区太白大道18号（重报?时代中央）1号公寓住宅楼1-10住宅房地产评估项目

资产评估报告文号： 重中融信评[2020]字第（LSZ026）号

资产评估机构名称： 重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王勇(资产评估师)、史仕军(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。

目 录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	3
评估报告书正文.....	5
一、委托方及其他资产评估报告使用人.....	5
三、评估范围与对象.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
注：详见评估明细表.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告提出日期.....	14
十四、评估机构及评估人员.....	14
备查文件清单.....	15



声 明

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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对其评估对象可实现价格的保证。
- 5、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。
- 6、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。

涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 住宅房地产评估项目

资产评估报告书摘要



重要提示

以下内容摘自重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

●重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受重庆市涪陵区人民法院（以下简称“贵院”）的委托，对其用于履行司法程序而涉及的涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 住宅房地产进行了评估工作，对委托评估的房地产于二〇二〇年六月十六日（评估基准日）所表现的公开市场价值做出评定估算。

●在评估过程中，我们依据国家的法律法规和评估工作操作规范要求，严格遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续使用、替代性、公开市场等原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性，资产状态确认的现实性。以客观、公正、科学的立场对评估对象在评估基准日之公允市价进行专业的鉴定和客观评价，为委托方履行司法程序提供价值参考。

●本次评估采用市场法和收益法。

●在评估过程中，本公司对评估范围内的资产进行了清查，对委托方提供的相关

资料进行了一般性验证，并对资产进行实地察看和核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及其他我们认为必要的资产评估程序。

● 在实施了上述资产评估程序和方法后，重庆市涪陵区人民法院委托评估的位于涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 住宅房地产于评估基准日 2020 年 6 月 16 日的市场价值如下：

评估总额：¥23.07 万元（保留至佰元位）；

大写（人民币）：贰拾叁万零柒佰元整。

序号	不动产权证号	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估价值（万元）
1	渝（2016）涪陵区不动产权第 000347774 号	涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10	钢混结构	成套住宅	39.64	5820	23.07

特别事项说明：

1、委托方未提供渝（2016）涪陵区不动产权第 000347774 号《不动产权证》，本次评估是根据委托方提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》和《重庆市土地房屋权属登记申请书》进行评估的；

2、根据委托方提供的资料，至评估基准日估价对象业主共拖欠物业管理费 202.14 元。

● 本报告专为委托方所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，未经本公司同意，不得向委托方、国家法律、法规规定的其他使用者和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。



涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 住宅房地产评估项目

评估报告书正文

重中融信评[2020]字第（LSZ026）号

重庆市涪陵区人民法院：

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，根据国家有关资产价值评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵院用于履行司法程序而涉及的位于涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 住宅房地产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、核实，并进行了市场调查与询证。对委托评估资产于评估基准日在持续使用前提下所表现的市场价值进行了评定估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托方为重庆市涪陵区人民法院，评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他使用者。

1.1 委托方

1.11 委托方：重庆市涪陵区人民法院（简称：贵院）

1.12 联系电话：02372810220

1.2 其他资产评估报告使用人

国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

案情简介：根据（2020）渝 0102 执恢 659 号《委托书》，重庆市涪陵区人民法院执行郭培生与张少珍 3236 一案，委托重庆市中融信房地产土地资产评估有

限责任公司对位于涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 房屋的处置参考价进行评估。

二、评估目的

为委托方履行司法程序，评估房地产在价值时点的市场价值。

三、评估范围与对象

（一）根据委托方提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》和《重庆市土地房屋权属登记申请书》确认评估对象如下：

位于涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 住宅房地产。

（二）实物状况描述与分析

1、建筑物实物状况

（1）名称：估价对象坐落于涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10；

（2）建筑规模：根据委托方提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》，估价对象建筑面积为 39.64 平方米。

（3）用途：估价对象证载用途及实际房屋用途为成套住宅，至价值时点，估价对象处于使用状态；

（4）建筑结构：估价对象房屋结构为钢混结构；

（5）设施设备：估价对象所在建筑有电梯，水、电、气、讯等配套设施设备齐全，能保障生活及经营的基本需要；

（6）装饰装修：估价对象入户门为防盗门，室内地面铺地砖，墙面部分为墙砖，部分为墙布，顶棚为吊顶；安装套装门及铝合金窗。

（7）空间布局：估价对象原为一室一厨一卫，现装修为两室一厅一厨一卫，采光通风情况一般，空间布局设计基本合理。

（8）建筑功能：居住建筑。

（9）外观及新旧程度：建筑物外墙为涂料，维护保养一般，无明显减值因素。根据相关当事人介绍，估价对象所在建筑物大约于 2015 年建成，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约 9 成。

(10) 其他状况：估价对象位于第 1 层。

2、土地实物状况

(1) 名称：估价对象坐落于涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10；

(2) 四至：东面临支路，南面临支路，西面临太白大道，北面临支路；

(3) 面积：估价对象土地使用权面积 72915.8 平方米，共有使用权面积未登记；

(4) 用途：土地用途为住宅；

(5) 形状：宗地形状不规则；

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），宗地红线外六通（即通上水、下水、电、路、气、讯），估价对象所在位置地势较平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2062 年 7 月 5 日。

3、权益状况

产权登记状况

证号	渝（2016）涪陵区不动产权第 000347774 号		
权利人	张少珍		
坐落	涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10		
土地状况			
土地用途	住宅	使用权类型	出让
土地使用权面积（m ² ）	72915.8	终止日期	2062 年 7 月 5 日
房屋状况			
结构	钢混	楼层	1
建筑面积（m ² ）	39.64	套内面积（m ² ）	30.46
房屋用途	成套住宅		

本次估价不考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，以及如果委估房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项。

四、价值类型及其定义

本次评估采用持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。



持续使用在本报告中是指被评估资产的使用会按正常使用状态持续下去。

五、评估基准日

5.1 评估基准日为：2020年6月16日，本报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

5.2 评估基准日为现场勘察日，并经委托方同意。

5.3 评估基准日系确定资产评估值的基准时点。

六、评估依据

本次资产评估遵循的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：

1、行为依据

《重庆市涪陵区人民法院委托书》（（2020）渝0102执恢659号）。

2、法规依据

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

（2）《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；

（3）其他相关法律法规文件。

3、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——资产评估程序（中评协〔2018〕36号）；

（4）资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2018〕35号）；

（5）资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协〔2017〕33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）资产评估估值类型指导意见（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)《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(12)《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第三十二号;

(13)重庆市地方税务局关于印发《重庆市地方税务局代开发票管理办法》的公告(2014年第1号);

(14)《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年第23号);

(15)《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》(法释〔2018〕15号)

(16)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)

(17)国家有关资产评估的其它规定。

4、权属依据

《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》和《重庆市土地房屋权属登记申请书》(复印件)。

5、取价依据

(1)我公司咨询人员现场勘查、调查所得的资料;

(2)我公司收集的其他询价资料、参考资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

七、评估方法

7.1 评估基本方法

根据资产评估准则,资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。具体的评估方法应当根据评估对象、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。

7.1.1 收益法

收益法是通过测算被评估资产的未来预期收益并折算成现值,确定被评估资产价格的资产评估方法。适用的前提条件:

(1) 具有持续的盈利能力;

(2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币计量;

(3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币计量;

(4) 被评估资产预期获利年限可以预测。

7.1.2 市场法

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评估方法。使用的前提条件：

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

7.1.3 成本法

成本法是指在评估基准日重新购买或建造一个全新状态的被评估资产对象所需的全部成本，减去被评估资产发生的贬值所得的差额，作为被评估资产评估值。使用的前提条件：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续状态；
- (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。

7.2 评估方法的选择理由

(1) 选用市场法的理由：委托评估的房地产存在活跃的公开市场，能找到较多的类似的交易案例进行比较。符合比较法使用要求，故采用市场法。

(2) 选用收益法的理由：委托评估房地产所在区域类似房地产可搜集出租情况较多，客观收益容易获取，满足采用收益法的前提条件，故采用收益法。

(3) 未选用成本法的理由：成本法是指在评估基准日重新购买或建造一个全新状态的被评估资产对象所需的全部成本，减去被评估资产发生的贬值所得的差额，作为被评估资产评估值，是一种积算价格，估价对象为住宅房地产，是一幢楼的一部分，无法取得评估所需的整幢楼技术参数，测算的结果也不能较好地反映市场状况对房地产价格的影响，客观性相对较差，故不宜采用该方法。

7.3 主要评估方法的定义

市场法原理：是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法原理：收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

7.4 评估结论确定的方法

评估人员根据选择的评估方法，在实施评估程序后形成初步评估结论，经综合分析评估方法和初步评估结论的合理性及其使用数据质量的基础上确定评估报告的结论。



八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，对委估资产进行了实地察看与核对，对委托方提供资料进行了一般性验证，进行了必要的市场调查和比较，以及我们认为有必要实施的其它资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

8.1 接受委托

本公司接受重庆市涪陵区人民法院的委托。根据委托方确定的评估目的、评估范围和对象以及评估基准日的基础上，拟定评估方案。

8.2 资产清查核实

本公司评估人员会同法院工作人员对委托评估资产进行了实地察看、勘测、核对，以及我们认为有必要实施的其他程序。勘测及核对后的资料经法院工作人员签字认可，以明确评估对象。

8.3 评估汇总

根据上述资料，经过汇总整理得出评估结论，按照本公司规范化要求组织专业人员编制相关资产评估说明。评估结果及相关资产评估说明按本公司规定程序进行三级复核，即首先初始报告由项目负责人审核，项目负责人审核后再提交部门经理审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上进行进一步的修订。最后经总评估师复核后由项目组完成并提交报告。

出具正式报告的时间为：二〇二〇年六月十九日。

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：

9.1 基本假设

9.1.1 本次评估是假设产权持有者拥有本次评估对象合法产权为前提；

9.1.2 评估时未考虑除评估师已知悉以外的评估对象所对应的负债或因转让而可能产生的各种税费对评估值的影响。

9.1.3 无不可抗力和其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

9.1.4 持续使用假设。

9.1.5 委托方提供的资料真实有效。

9.2 评估经济环境假设

9.2.1 评估对象所在地区的社会经济环境在评估基准日无重大变化；

9.2.2 与评估对象有关的市场环境在评估基准日无重大变动。

9.3 交易条件假设

9.3.1 假设评估对象可以在公开市场上转让；在评估基准日前，相对于资产的特性和流通市场状况而言，有一段合理的谈判周期；买卖双方的行为都是精明和谨慎的；存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；不考虑特殊买家的出价。若上述假设条件在评估基准日后发生重大变化，本评估结论无效。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，重庆市涪陵区人民法院委托评估的位于涪陵区太白大道 18 号（重报·时代中央）1 号公寓住宅楼 1-10 住宅房地产于基准日的市场价值如下：

评估总额：¥23.07 万元（保留至佰元位）；

大写（人民币）：贰拾叁万零柒佰元整。

序号	不动产权证号	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值(万元)
1	渝(2016)涪陵区不动产权第000347774号	涪陵区太白大道18号(重报·时代中央)1号公寓住宅楼1-10	钢混结构	成套住宅	39.64	5820	23.07

特别事项说明：

1、委托方未提供渝(2016)涪陵区不动产权第000347774号《不动产权证》，本次评估是根据委托方提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》和《重庆市土地房屋权属登记申请书》进行评估的；

2、根据委托方提供的资料，至评估基准日估价对象业主共拖欠物业管理费 202.14 元。

十一、特别事项说明

11.1 本报告书及列明结论仅对应本评估目的，其它用途的运用均属无效，评估结果的有效性有赖于本次评估的假设条件和评估经济原则作为前提的。

11.2 本报告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使用原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

11.3 本次评估中的评估范围系根据委托方提供的相关产权证复印件记载的内容进行测算，评估人员不对资料的真实性和准确性造成的评估结果失实承担责任。

11.4 委托方未提供渝(2016)涪陵区不动产权第 000347774 号《不动产权证》，本次评估是根据委托方提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》和《重庆市土地房屋权属登记申请书》进行评估的；

11.5 根据委托方提供的资料，至评估基准日估价对象业主共拖欠物业管理费 202.14 元。

11.6 根据现场勘察，委估对象已装修改造为两室一厅一厨一卫。

11.7 本评估报告有效期为 2020 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日止。

11.8 本评估结论为本评估公司处于独立、客观、公正的前提下所作，评估结论的准确性受评估人员的执业水平和个人能力的影响。

十二、评估报告使用限制说明

12.1 本次评估结果是以持续使用和公开市场为假设，确定委估资产的现行市场公允价值。没有考虑将来可能承担的抵押和担保事宜。以及特殊的交易方可能追加付出的价格对评估价值的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力所造成的影响。

12.2 委托人和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，资产评估机构及其评估专业人员不承担责任。

12.3 本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，未经本公司同意，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。除依据法律需公开的

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。

12.4 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。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为：二〇二〇年六月十九日。

十四、评估机构及评估人员

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

评估机构法定代表人：



参与评估人员：资产评估师

资产评估师



王勇

史仕军



二〇二〇年六月十九日