

重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行潘宇、伍春燕
民间借贷纠纷”一案所涉及的位于重庆市永川区开发区人民
西路1号2号楼5-4房屋及室内家俱、家电等
资产评估报告



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： 5050020054202000038

资产评估报告名称： 重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案所涉及的位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4房屋及室内家俱、家电等资产评估报告

资产评估报告文号： 普华评报字（2020）第1047号

资产评估机构名称： 重庆普华房地产土地资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 蒋晓秋（资产评估师）、施通建（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。

本报告依据中国资产评估准则编制

**重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行
潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案所涉及的
位于重庆市永川区开发区人民西路1号2
号楼5-4房屋及室内家俱、家电等
资产评估报告**

**普华评报字（2020）第1047号
（共1册，第1册）**

**重庆普华房地产土地资产评估有限公司
2020年8月6日**

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、行政法规规定及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。

本资产评估报告仅供委托人、司法评估委托书中载明的相关当事人和法律、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。

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,也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认;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。

五、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。

六、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。

七、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。

目

录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 资产评估报告书摘要 | 1 |
| 资产评估报告书正文 | 4 |
| 一、委托人、产权持有者和司法评估委托书载明的其他资产评估报告使用人概况 | 4 |
| 二、评估目的 | 5 |
| 三、评估对象和评估范围 | 5 |
| 四、价值类型及其定义 | 7 |
| 五、评估基准日 | 7 |
| 六、评估依据 | 7 |
| 七、评估方法 | 9 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 11 |
| 九、评估假设 | 12 |
| 十、评估结论 | 14 |
| 十一、特别事项说明 | 14 |
| 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 |
| 附件 | 19 |

重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案所涉及的位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4房屋及室内家俱、家电等
资产评估报告
摘 要

重庆普华房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我们”）接受重庆市永川区人民法院（以下简称“委托人”）的委托，按照相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适用的评估方法，按照必要的评估程序，对重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案所涉及的位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4房屋（含室内装饰装修）及室内家俱、家电等在2020年7月22日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

一、委托人：重庆市永川区人民法院。

二、产权持有者：潘宇、伍春燕。

三、评估目的：重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋及室内家俱、家电等，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象与评估范围：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，即：位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4，建筑面积为127.35平方米及分摊土地使用权面积为11.70平方米的住宅用房（含室内装饰装修）及室内家俱、家电等，具体评估范围详见

《资产评估结果明细表》。

五、评估基准日：2020年7月22日。

六、价值类型：市场价值。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：经评定估算，在评估基准日2020年7月22日，重庆市永川区人民法院委托评估的位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4，建筑面积为127.35平方米及分摊土地使用权面积为11.70平方米的住宅用房（含室内装饰装修）及室内家俱、家电等的评估值为56.882万元，大写人民币：伍拾陆万捌仟捌佰贰拾元整（详见附表《资产评估结果明细表》）。

评估结果汇总表

| 序号 | 委托人 | 资产类型 | 评估单价 (元/m ²) | 评估值 (万元) |
|----|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|
| 1 | 重庆市永 川区人民 法院 | 住宅用房 (含室内装饰装修) | 4,430.00 | 56.416 |
| 2 | | 室内家俱、家电等 | — | 0.466 |
| 合计 | | | — | 56.882 |

评估总额：56.882万元

大写人民币：伍拾陆万捌仟捌佰贰拾元整

（具体明细详见本报告附件《资产评估结果明细表》）

九、评估结论有效使用期限自评估基准日2020年7月22日起至2021年7月21日止。

十、特别提示：

（一）评估报告的使用人应关注特别事项及使用限制对评估结论所产生的影响。

（二）评估报告成立的前提、假设条件、特别事项说明及使用限制说

明详见资产评估报告书正文。

(三) 本评估报告书仅供委托人及“司法评估委托书”中载明的相关当事人为本次评估目的参考使用和送交资产评估主管机关审查使用。我们只对评估结论本身符合职业规范要求负责，而不对报告使用者业务定价决策负责。

(四) 本评估报告书的使用权归委托人所有，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经评估机构书面许可，报告书的全部或部分内容不得向他人提供或公开，也不得见诸于任何公开媒体。

以上内容摘自资产评估报告正文，但未包括有关事项声明，报告使用人在使用本摘要时应特别关注报告正文中特别事项说明，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，需认真阅读资产评估报告正文。

重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案所涉及的位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4房屋及室内家俱、家电等
资产评估报告

重庆市永川区人民法院：

重庆普华房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我们”）接受贵单位的委托，按照相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4，建筑面积为127.35平方米及分摊土地使用权面积为11.70平方米的住宅用房（含室内装饰装修）及室内家俱、家电等在2020年7月22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、产权持有者和司法评估委托书载明的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：重庆市永川区人民法院

地址：永川区萱花路745号

（二）产权持有者

产权持有者为潘宇、伍春燕。

（三）司法评估委托书载明的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或

个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

重庆市永川区人民法院受理“王晓平申请执行潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋及室内家俱、家电等，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4,建筑面积为127.35平方米及分摊土地使用权面积为11.70平方米的住宅用房(含室内装饰装修)及室内家俱、家电等,具体评估范围详见《资产评估结果明细表》。

(一) 评估对象和评估范围描述

本次评估对象和评估范围为重庆市永川区人民法院委托评估的位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4,建筑面积为127.35平方米及分摊土地使用权面积为11.70平方米的住宅用房(含室内装饰装修)及室内家俱、家电等,具体评估范围详见《资产评估结果明细表》。

(二) 评估对象和评估范围说明

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。具体评估范围及现场勘查状况如下:

1、权属状况:

根据委托人提供的《房地产权证》【永川区房地证2009字第H76539号】复印件记载,房屋坐落为重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4,房屋结构为钢混,房屋用途为住宅,房屋建筑面积为127.35平方米,套内

建筑面积为 103.24 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权面积为 11.70 平方米，共有使用权面积为 1,306.00 平方米，土地使用权终止日期为 2054 年 6 月 15 日，权利人为潘宇、伍春燕。

根据委托人提供的《户室详细情况》显示，截止评估基准日，未见评估对象存在抵押、担保等他项权利。评估对象现已被重庆市永川区人民法院、重庆市渝中区人民法院、重庆市渝北区人民法院查封。

本次评估中，未考虑他项权利对评估结果的影响。

2、建筑物状况：

评估对象位于重庆市永川区开发区人民西路 1 号 2 号楼 5-4，所在大楼为钢混结构，约建成于 2006 年，外墙贴墙砖，大楼共 17 层，评估对象位于大楼第 5 层。

评估对象入户安装防火防盗门、铝合金及塑钢玻璃窗；客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚装饰吊顶；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚石膏板吊顶；厨卫地面铺地砖，墙面贴瓷砖至顶，顶棚石膏板吊顶。

室内家俱、家电为沙发、茶几、贵妃椅、边几、电视、音响等 27 项。家俱、家电目前闲置，外观陈旧，维护保养情况较差。

评估对象通水、电、气、讯、电梯等配套设施。

3、土地状况：

评估对象所在土地位于重庆市永川区人民西路 1 号，西至金山大道，东、南、北均至其他土地用地，土地形状为不规则多边形，土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整。

4、环境状况:

评估对象周边人、车流量较大,商业繁华度较高,附近有重庆市永川区妇幼保健院、永川区人民医院、重庆文理学院、兴业银行、人人乐超市、永辉超市、中央公园等公共及生活配套设施。评估对象区域内噪音一般,环境、景观质量一般。评估对象距永川人民医院公交车站约 300 米,有永川 101b 路、永川 302 路公交车在此停靠,交通较便捷。

四、价值类型及其定义

资产评估的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

根据委估资产的具体情况以及评估目的,本次评估资产的价值类型为市场价值,是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事并且未受任何强迫压制的情况下,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。

五、评估基准日

(一)本次资产评估基准日是2020年7月22日。

(二)本评估基准日根据司法评估委托书要求确定为现场勘查日。

本次评估的取价标准均为基准日的公开市场价格或执行的标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有:

(一)经济行为依据

《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》。

(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46号);

- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；
- 4、《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29号）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
- 7、《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）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）〉的通知》（渝高法〔2013〕285号）；
- 10、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 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—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《重庆市资产司法评估工作指引—相关特殊考虑》（渝评协〔2013〕38号）。

（四）权属依据

- 1、委托人提供的《房地产权证》【永川区房地证 2009 字第 H76539 号】复印件；
- 2、委托人提供的《户室详细情况》复印件；
- 3、委托人提供的其他辅助资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员调查收集的类似房屋、家电等信息资料。

（六）其他参考依据

无。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估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

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。其应用的前提条件

有：

- (1) 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- (2) 交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

2、收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。其应用的前提条件有：

- (1) 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- (2) 收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。其应用的前提条件有：

- (1) 评估对象应当是可再生、可复制的资产；
- (2) 能够合理计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

(二) 评估方法的选择

本次评估对象为委托人委估的房屋（含室内装饰装修）及室内家俱、家电等：

1、房屋及其装饰装修

根据评估人员调查，房屋的资产市场交易活跃，可比交易案例较多，因此本次评估采用市场法进行评估，因在市场上未找到足够的租赁案例，且评估对象为单套住宅用房，故不采用收益法和成本法进行评估。

2、室内家俱、家电

本次评估的家俱、家电等资产，不具有独立收益能力，不适合采用收

益法进行评估；由于相关资产的重置价值不好获取，不适合采用成本法进行评估；在公开市场能收集到足够数量的类似交易案例进行比较，故采用市场法。

（三）评估结论确定的方法

1、评估人员对房屋（含室内装饰装修）采用市场法进行评估，即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的房屋价值。

房屋价值 = 可比价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 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、评估人员对室内家俱、家电等采用市场法进行评估，对委估资产于评估基准日预计可实现价值确认为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了现场勘查和资产评估，整个评估工作分为五个阶段：

（一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作包括：接受项目委托，根据评估委托书确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等。

（二）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了现场勘查，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员对被评估资产历史和现状的介绍；
- 2、查阅委估资产的产权证明文件等权属资料；
- 3、对委估资产进行现场勘查、了解评估对象的具体情况；

4、通过市场调查，获取评估对象同类产品现行市场价格。

（三）评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，制定其具体评估方法；
- 2、收集市场信息资料；
- 3、对委估资产进行评定估算。

（四）评估结果汇总阶段

根据各专业组对委估资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经内部三级复核后，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

根据本次评估目的和委托人的具体要求，本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）基本假设

1、市场条件假设

公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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

的或不受限制的情况下进行的。

2、交易假设：

交易假设是假定所有待评估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。

3、评估对象存续或使用状态假设

(1) 继续使用假设：是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下，将按现行用途继续使用，或者转换用途继续使用，或者移地继续使用，并能够为所有者产生收益。

(2) 原地使用假设：是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

(3) 现有用途假设：

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

(二) 评估外部环境假设

1、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，无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值实现造成重大影响；

2、假设国家现行的有关法律法规、财政政策、货币政策、产业政策、国家宏观经济形势等宏观环境无重大变化；

3、未来有关的利率、税率无重大变化。

(三) 其他假设

1、本报告评估结论所依据的由委托人或产权持有者提供的信息资料为真实、合法、完整的。

2、评估对象的产权持有者合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯。

3、与本次评估目的对应的产权持有者、评估委托人、其他利害关系

人及其关联方均不干涉评估对象的交易价格。

4、非真实性假设：

因本次评估目的为司法拍卖，评估对象原有的担保物权、其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故本次评估不考虑上述因素。

5、特别假设：

本次评估是假设在无其他不确定事项存在的前提下进行的。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日后发生重大改变，将导致评估结果无法实现。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委估资产在本次评估目的下，于评估基准日 2020 年 7 月 22 日的评估结果为：

评估结果汇总表

| 序号 | 委托人 | 资产类型 | 评估单价 (元/m ²) | 评估值 (万元) |
|----|------------|-------------------|-----------------------------|-------------|
| 1 | 重庆市永川区人民法院 | 住宅用房 (含室内装饰装修) | 4,430.00 | 56.416 |
| 2 | | 家电等 | -- | 0.466 |
| 合计 | | | -- | 56.882 |

评估总额：56.882 万元

大写人民币：伍拾陆万捌仟捌佰贰拾元整

(具体明细详见本报告附件《资产评估结果明细表》)

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、截至评估报告日，我们未发现对评估结论产生影响的重大事项。

2、本报告评估结论是对2020年7月22日这一评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，我们对这一基准日以后该等资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、在评估基准日后报告使用有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置资产基础法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人及相关当事方应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明

1、受委托人的委托, 本次评估范围以委托人和评估人员现场勘查的房屋(含室内装饰装修)及室内家俱、家电等为限。

2、本次评估过程中评估人员对委估设备进行的实地勘查仅为一般性的外观勘查, 未借助专业检测仪器对设备进行专业性的技术测试。

3、本报告所涉及的有关法律证明文件, 由委托人提供, 其真实性由委托人负责。

4、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的, 我们及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系, 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。

5、对委估资产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人和相关当事方的责任。

6、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的公开市场价格, 没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 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。当前述条件发生变化时, 评估结论一般会失效。

7、本报告含有若干附件, 附件构成本报告之重要组成部分, 与本报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1、资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2、资产评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构；

3、未经委托人同意，本报告书不得向评估报告审查部门之外的单位和他人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。但按照国家有关规定必须披露的情况除外。

(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师不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、司法评估委托书中载明的相关当事人和法律、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) 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，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

(五) 评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(六) 评估结论的有效使用期限

本资产评估报告书有效期为壹年，即自评估基准日2020年7月22日起计算，至2021年7月21日止。超过期限未使用，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日


本资产评估报告日为2020年8月6日。

谨此报告！



资产评估师: 

二〇二〇年八月六日

资产评估师: 

附 件

- 1、《资产评估结果明细表》；
- 2、《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 3、《房地产权证》复印件；
- 4、《户室详细情况》复印件；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照；
- 7、资产评估机构备案文件；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 9、委估资产位置示意图；
- 10、委估资产实物照片。

资产评估结果明细表

委托人：重庆市永川区人民法院

评估基准日：2020年7月22日

币种：人民币

| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 评估单价 (元) | 评估总价(元) | 备注 |
|----|-------------|--------------------|----------------|--------|-------------|------------|----|
| 1 | 房屋(含室内装饰装修) | | m ² | 127.35 | 4,430.00 | 564,160.00 | |
| 2 | 沙发 | 3+2+1座 | 张 | 1 | 290.00 | 290.00 | |
| 3 | 茶几 | 0.8*1.1*0.4 | 张 | 1 | 50.00 | 50.00 | |
| 4 | 贵妃椅 | | 张 | 1 | 160.00 | 160.00 | |
| 5 | 边几 | 0.8*0.8 | 张 | 1 | 40.00 | 40.00 | |
| 6 | 电视 | Skyworth | 台 | 1 | 380.00 | 380.00 | |
| 7 | 音响 | 带功放 | 套 | 1 | 290.00 | 290.00 | |
| 8 | 电视柜 | 1.2*0.3 | 个 | 1 | 80.00 | 80.00 | |
| 9 | 餐桌 | 1.5*0.7*0.7, 带6把椅子 | 套 | 1 | 150.00 | 150.00 | |
| 10 | 冰箱 | 新飞BCD-183KA | 台 | 1 | 220.00 | 220.00 | |
| 11 | 空调 | KFR-70LW/Da2-6GB | 台 | 1 | 900.00 | 900.00 | |
| 12 | 饮水机 | | 台 | 1 | 20.00 | 20.00 | |
| 13 | 跑步机 | 亿健 | 台 | 1 | 570.00 | 570.00 | |
| 14 | DVD机 | DBC-183KA | 台 | 1 | 40.00 | 40.00 | |

客厅

| | | | | | | | | |
|----|--------|------------------------|---|---|--------|--------|---------------------------|--|
| 15 | 椅子 | | 张 | 1 | 20.00 | 20.00 | | |
| 16 | 床 | 1.5*1.8 | 张 | 1 | 100.00 | 100.00 | | |
| 17 | 床 | 1.5*1.8 | 张 | 1 | 100.00 | 100.00 | | |
| 18 | 床 | 1.8*2m | 张 | 1 | 150.00 | 150.00 | | |
| 19 | 空调 | 美的KFR-23GW/DY-Tx(E) | 台 | 1 | 230.00 | 230.00 | | |
| 20 | 空调 | 长虹KFR-26GW/DHR(W1-H)+2 | 台 | 1 | 230.00 | 230.00 | | |
| 21 | 空调 | 格兰仕KFR-25GW/Da1-GB40 | 台 | 1 | 230.00 | 230.00 | | |
| 22 | 笔记本电脑 | 联想天逸100 | 台 | 1 | 70.00 | 70.00 | | |
| 23 | 落地灯 | | 个 | 2 | 40.00 | 80.00 | | |
| 24 | 台灯 | | 个 | 2 | 20.00 | 40.00 | | |
| 25 | 写字台+椅子 | | 套 | 1 | 30.00 | 30.00 | | |
| 26 | 抽油烟机 | BCD-133 | 台 | 1 | -- | -- | 属于房屋功能不可分割部分，列入装饰装修，不单独计算 | |
| 27 | 洗衣机 | JSQ20-H(20Y) | 台 | 1 | 190.00 | 190.00 | | |
| 28 | 热水器 | CXW-218-JX76 | 台 | 1 | -- | -- | 属于房屋功能不可分割部分，列入装饰装修，不单独计算 | |
| 合计 | | | | | | | 568,820.00 | |

重庆普华房地产资产评估有限公司



二〇二〇年八月六日

永川区 房地证 2009 字第176539 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



| | | | |
|--------------|-----------------------|--------|----------|
| 权利人 | | | |
| 证件名称及 | | | |
| 坐落 | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | | |
| 房地籍号 | | | |
| 土地使用权类型 | 出让 | 房屋结构 | 钢混 |
| 土地用途 | 城镇混合住宅用地 | 房屋用途 | 住宅 |
| 土地使用权面积 | 壹拾壹点柒平方米 | 楼层 | 5 |
| 共有使用权面积 | 壹仟叁佰零陆平方米 | 房屋建筑面积 | 壹佰贰拾柒点叁伍 |
| 土地使用权终止日期 | 二〇五四年六月十五日 | 套内建筑面积 | 壹佰零叁点贰肆 |
| 房屋共有或共用部位及设施 | | | |

收件编号:2009026828 房屋代码:22829

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

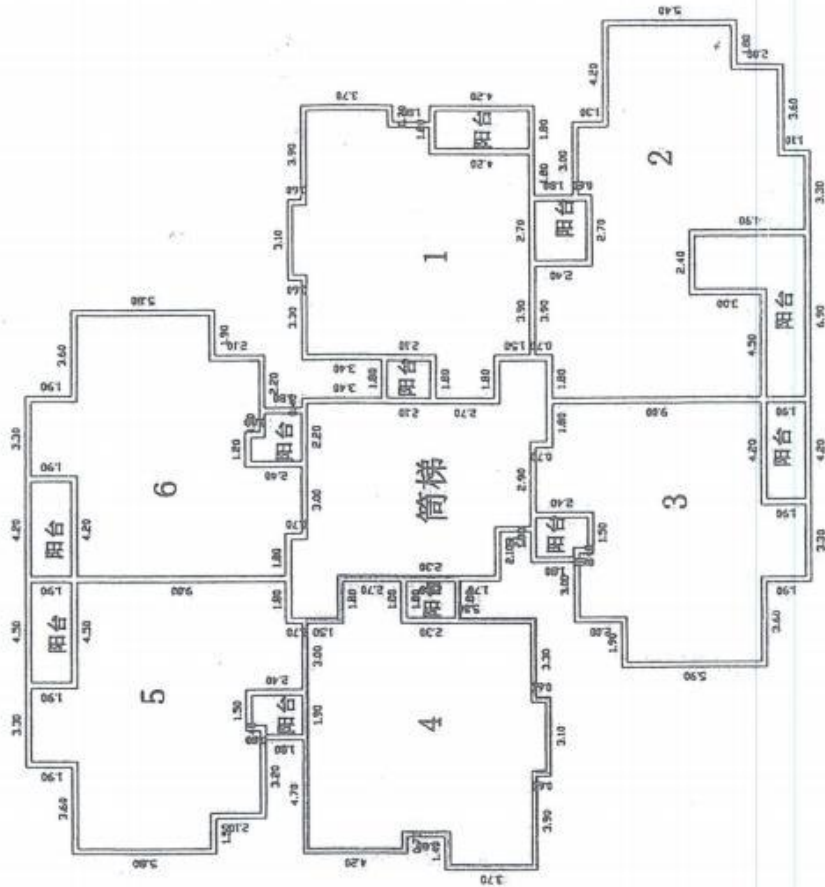
年 月 日

2009年06月25日

记 事

土地等级: 10级

房屋产别: 私有房产



第2幢第4-16层平面图

其中分摊面积 24.11 m^2

建筑面积 127.35 m^2

借墙 1.5

共墙 1.5

自墙 1.5

图例: 1.5

长度单位: m

比例 1:

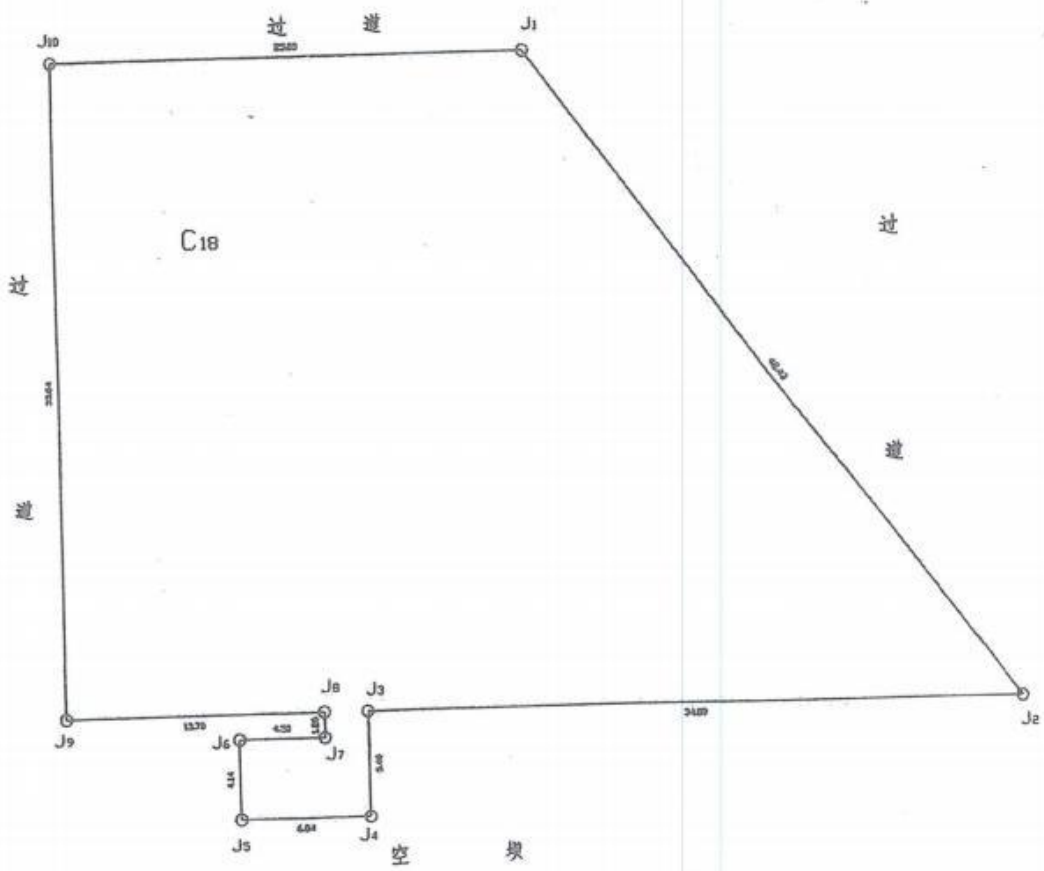
勘丈: 谢超洪 张永华 制图: 张永华

附

图

等户混宗

(AC世纪城2栋楼)



绘图：永川市房地产测量队

土地共用面积：1306M² 土地分摊系数：0.0915

土地分摊面积： M²

图号_____

面积_____m²

户室详细情况

查看户型图

业主姓名隐藏

项目名称 AC世纪城
 房屋用途 成套住宅
 建筑面积(㎡) 127.35
 分摊面积(㎡) 24.11
 房屋用途 成套住宅
 幢号 综合楼
 田房序号 22829
 总层数 5
 备注
 不动产权单元号 500118001011GB00120F00010102



房屋坐落位置 重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪

代办业务: 无。

认购信息: 无。

网签信息: 无。

登记情况:

| 序号 | 业务编号 | 上管业务 | 档案号 | 登记类型 | 业务种类 | 证书号 | 房产权证 | 权利人 | 登记簿号 | 登记日期 | 状态 | 详细 | 备注 |
|----|-----------------|------|-----|------|----------|-------------------------|------------------|-----|-----------------------|---------------------|----|----|----|
| 1 | 201811150170505 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2018渝0112执10009号 | [来文单位]重庆市渝北区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2018/12/5 10:20:11 | 查封 | 查封 | |
| 2 | 201809130170456 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2015永法执字第02136号 | [来文单位]重庆市永川区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2018/10/19 14:44:31 | 查封 | 查封 | |
| 3 | 201809130170454 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2015永法执字第02615号 | [来文单位]重庆市永川区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2018/10/19 14:43:22 | 查封 | 查封 | |
| 4 | 201809120170586 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2015永法执字第01107号 | [来文单位]重庆市永川区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2018/9/30 16:15:15 | 查封 | 查封 | |
| 5 | 201708150170100 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2017渝0103执6496号 | [来文单位]重庆市渝中区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2017/8/29 10:04:15 | 查封 | 查封 | |
| 6 | 201504020170322 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2015永法执字第000076号 | [来文单位]重庆市永川区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2015/4/2 17:04:00 | 查封 | 查封 | |
| 7 | 201503100170576 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2015永法执字第01243-1号 | [来文单位]重庆市永川区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2015/3/11 14:46:00 | 查封 | 查封 | |
| 8 | 201412260170266 | | | 其他登记 | 查封登记(地房) | [来文文号]2015永法执字第01243-1号 | [来文单位]重庆市永川区人民法院 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2014/12/26 17:12:00 | 查封 | 查封 | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------|---------------|------------|------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|----------|--|
| 9 | 201412230170038 | 2052009030290 | | 抵押权 登记 | 土地房屋抵押权 登记(现房) | 第000002号 永川区房权证2009字第 H76539号 | 重庆农村商业银行股份 有限公司永川支行 | 潘宇, 伍春燕 | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2014/12/23 9:56:00 | 历史 查封 | |
| 10 | 2052009030290 | 2009030290 | 2009030290 | 抵押权 登记 | 土地房屋抵押权 (现房) | H76539 | 重庆农村商业银行股份 有限公司永川支行 | 潘宇, 伍春燕 | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2009/7/9 9:48:00 | 历史 查封 | |
| 11 | 2052009026828 | 2009026828 | 2009026828 | 初始登 记 | 城市房屋初始登记 | H76539 | 潘宇, 伍春燕 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2009/6/25 15:08:00 | 现状 查封 | |
| 12 | 2052009016170 | 2009016170 | 2009016170 | 合同备 案 | 预售合同备案 | 2009016170 | 重庆同航置业 有限公司 | 潘宇, 伍春燕 | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4 | 2009/4/27 10:44:00 | 历史 查封 | |
| 13 | 2052008025484 | 2008025484 | 2008025484 | 初始登 记 | 城市房屋初始登记 | H57236 | 重庆同航置业有限公司 | | 重庆市永川区人民西路1号 | 2008/9/4 9:56:00 | 历史 查封 | |
| 14 | 2052008004172 | 2008004172 | 2008004172 | 抵押权 登记 | 土地房屋抵押权 (现房) | H47641、H47035、 H47642 | 上海桃花岛企业管理有 限公司 | 重庆同航置业 有限公司 | 重庆市永川区开发区人民西路1号1、2号楼 | 2008/2/21 11:31:00 | 历史 查封 | |
| 15 | 2052007036456 | 2007036456 | 2007036456 | 初始登 记 | 城市房屋初始登记 | H47642 | 重庆同航置业有限公司 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼 | 2008/1/2 16:50:00 | 历史 查封 | |
| 16 | 205199 | | 199 | 预售许 可审批 | 预售许可新建 | 永国土房管(2005)预售第 032号 | 重庆同航置业有限公司 | | 重庆市永川区开发区人民西路1号1号楼17-1 | 2005/8/2 0:00:00 | 查封 查封 | |

资产评估师承诺函

重庆永川区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院执行“王晓平申请执行潘宇、伍春燕民间借贷纠纷”一案所涉及的位于重庆市永川区开发区人民西路1号2号楼5-4房屋（含室内装饰装修）及室内家俱、家电等在2020年7月22日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与司法评估委托书载明一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年八月六日



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 915001036608722425

名称 重庆普华房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 重庆市渝中区人民路248号(盛迪亚大厦)第27层2号
 法定代表人 蒋晓秋
 注册资本 贰佰零陆万元整
 成立日期 2007年04月28日
 营业期限 2007年04月28日至永久



经营范围 可在全国范围内从事土地评估业务；房地产价格评估二级；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；土地评估（全国范围内执业）司法鉴定、房地产评估（二级）司法鉴定、资产评估（综合B级）司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★

仅作为评估报告附件使用



他用无效

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通告。
 副本号：1-1

2016年04月05日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒋晓秋

性别：男

登记编号：50000182



单位名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司



初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过 (2018-03-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年8月28日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

仅作为评估报告附件使用，
他用无效

姓名：施通建

性别：男

登记编号：50200020

单位名称：重庆普华房地产土地
资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-05-26

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2020-06-05



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

委估资产实物照片



委估资产位置示意图

