中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5050020067202200007
合同编号：	（2017）渝0110刑初247号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	重中融信[2022]（SZ005）号
报告名称：	重庆市江津区人民法院资产评估报告书
评估结论：	954,900.00元
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
签名人员：	史仕军　（资产评估师）　会员编号：50030089 陈先艳　（资产评估师）　会员编号：50000280
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年04月24日

重庆市江津区人民法院

资 产 评 估 报 告 书

重中融信[2022]（SZ005）号

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年四月二十日

目　录

声　明 3
资产评估报告书摘要 4
资产评估报告书正文 6
一、委托方及其他资产评估报告使用人 6
二、评估目的 6
三、评估对象和评估范围 7
四、价值类型及其定义 8
五、评估基准日 9
六、评估依据 9
七、评估方法 10
八、评估程序实施过程和情况 12
九、评估假设 13
十、评估结论 15
十一、特别事项说明 15
十二、资产评估报告使用限制说明 16
十三、资产评估报告日 16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 17

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、评估报告审查部门之外的单位和个人提供。

4、本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.本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。

7.评估对象涉及的资产范围由委托方确定；所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

8、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

重庆市江津区人民法院

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”）接受重庆市江津区人民法院的委托，对委托评估被执行人胡筱婧所有的位于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121号的住宅（含室内装修）及室内动产于2022年4月12日（评估基准日）所表现的市场价值进行了评估工作。评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

●评估对象包括：重庆市江津区人民法院委托评估胡筱婧所有的位于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121号的住宅（含室内装修）及室内动产。

●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，严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及替代性、贡献等技术原则，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、科学的立场对评估资产在评估基准日之市场价值进行评估专业的鉴定和客观评价，为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

●本次评估采用的主要评估方法为市场法及收益法。

●在评估过程中，本公司对评估范围内的资产进行了详细的清查，对委托方提供的相关

资料进行了相应的验证审核，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，对重庆市江津区人民法院委托的资产价值进行司法评估，在评估基准日（2022 年 4 月 12 日）所表现的市场价值为：**¥95.49 万元(大写：人民币玖拾伍万肆仟玖佰元整)**。（具体详见《资产评估明细表》）。

●本报告专为委托方及相关当事方所使用，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、相关当事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媒体上。

重庆市江津区人民法院

资产评估报告书正文

重中融信[2022]（SZ005）号

重庆市江津区人民法院：

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”）接受重庆市江津区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托评估被执行人胡筱婧所有的位于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121号的住宅（含室内装修）及室内动产进行了鉴定评估。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。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

（一）委托方

委托方为：重庆市江津区人民法院；

委托方联系人：曹列才；

联系电话：47586806；

（二）其他资产评估报告使用人

相关当事人。

二、评估目的

根据《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（（2017）渝0110刑初247号），重庆市江津区人民法院因案件执行需要，委托我公司对胡筱婧所有的位于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121号的住宅（含室内装修）及室内动产的市场价值进行评估，即本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）本次资产评估对象：重庆市江津区人民法院委托评估胡筱婧所有的位于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121号的住宅（含室内装修）及室内动产。

（二）评估范围及状况

1、建筑物实物状况

（1）名称：评估对象坐落于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121号（“水木年华青木苑”小区）；

（2）建筑规模：评估对象登记房屋建筑面积为186.50平方米，套内面积163.40平方米；

（3）用途：评估对象登记房屋用途为成套住宅，至评估基准日，评估对象为空置；

（4）建筑结构：评估对象房屋结构为混合结构；

（5）设施设备：评估对象所在建筑物未安装电梯，水、电等配套设施设备齐全，能保障生活的基本需要。

（6）装饰装修：入户安装有防盗门，室内客厅地面铺地砖，墙面刷涂料，天花部分吊顶，安装有扶梯；卧室地面铺木地板，墙面及天花均刷涂料，安装有木门及铝合金窗等；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花吊顶，厨房门损坏掉落，墙面有部分受损。

（7）空间布局：评估对象户型结构为四室一厅（跃层加错层），朝西方向为入户处，带1楼花园（经一般测量面积约22平方米），采光通风情况较好，朝向为西。

（8）建筑功能：居住建筑。

（9）外观及新旧程度：建筑物外墙部分刷涂料，外观一般，无明显减值因素。据领勘人介绍，评估对象所在建筑物约2005年建成，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约7成。

（10）其他状况：评估对象所在建筑物共8层，朝西方向平小区花园地上共7层（按所在建筑物门牌显示的楼层划分），评估对象位于朝西方向平小区花园第2层，评估对象维护保养情况一般，有专业物业管理。

2、土地实物状况

（1）名称：评估对象坐落于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121

号（“水木年华青木苑”小区）；

（2）四至：东临瑞安南路及瑞安路、西临祥瑞大道商业步行街、南临新世纪、北临江州大道；

（3）面积：评估对象共有宗地面积未记载，土地使用权面积为 31.83 平方米；

（4）用途：登记用途为城镇住宅用地；

（5）形状：宗地形状较不规则；

（6）地形地势及开发程度：宗地红线内外均六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），委估对象所在位置地势有一定坡度，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：登记土地使用权类型为出让，土地使用权起止日期未记载。

3、不动产权益状况

委托方提供权属资料如下：

《重庆市土地房屋权属登记申请书》。

根据以上资料得知评估对象权利人为胡筱婧，本次评估不考虑委估资产存在抵押、担保、查封等可能影响其价值的限制事项。至评估基准日，评估对象为空置。

4、室内动产情况

本次评估包含室内动产，根据委托方和评估人员现场清点，具体包含下列物品：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量
1	空调	美的牌	台	4
2	沙发	1+3+贵妃椅	套	1
3	电视机	长虹牌，对角线 110cm	台	1
4	电视柜	270×65×55cm	个	1
5	茶几	150×80×50cm	个	1

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况，依据本次评估目的，确定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。

五、评估基准日

1、评估基准日为：2022 年 4 月 12 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。

2、评估基准日系确定资产评估值的基准时点。

3、评估基准日即为完成评估对象实地查勘之日。

4、评估基准日的选取是按委托方提供《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（（2017）渝 0110 刑初 247 号）要求确认的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（（2017）渝 0110 刑初 247 号）。

（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四十六号，2016 年 7 月 2 日通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020 年 5 月 28 日通过）；

3、《中华人民共和国税法》；

4、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

5、《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）；

6、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1、资产评估基本准则；

2、资产评估职业道德准则；

3、资产评估执业准则－－资产评估报告；

4、资产评估执业准则－－资产评估程序；

5、资产评估执业准则－－不动产；

6、资产评估执业准则－－资产评估档案；

7、资产评估执业准则－－资产评估方法；

8、资产评估准则术语 2020；

9、资产评估价值类型指导意见；

10、评估对象法律权属指导意见；

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）。

（四）权属依据

《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件。

（五）取价依据

我公司收集网络、电话等查询的询价资料、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等。

七、评估方法

（一）评估方法概述及选用

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，恰当选择评估方法，形成合理评估结论。

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

收益法是通过预测资产的获利能力，对资产带来未来期间的净利润或现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产价值的评估方法。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)可以调查取得构建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

评估对象（含室内装修）为住宅，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对评估对象所在区域近期类似资产交易案例进行了调查，近期类似资产实际成交案例多，且具有可比性，符合市场法使用要求，故可采用市场法。评估对象（含室内装修）所在区域类似资产可搜集出租案例较多，客观收益较易获取，故可采用收益法进行估价。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，评估对象为一幢建筑物的一部分，重置成本难以单独取得，故不宜采用该方法。

评估对象室内动产为自用，无法确定其产生的收益，故本次评估不宜采用收益法。委托方未提供委估室内动产具体型号、生产厂家等信息，重置成本不易取得，故不宜采用成本法进行评估。评估对象室内动产采用市价法。

综上所述，本次评估的房屋（含室内装修）宜采用市场法和收益法，室内动产采用市价法。

（二）评估方法原理及介绍

1、市场法

基本原理：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测资产价值的评估技术方法。

①房屋

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×资产状况调整系数

②室内动产

本次委估对象室内动产为常见家具电器，同区域类似家具电器市场价格基本稳定，宜采用市价法进行测算。

适用公式：资产评估价值=参照物合理成交价格。

2. 收益法

基本原理：收益法是预测评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

报酬率不变的基本公式为：$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{a_i}{(1+r)^i}$

其中：V——为收益价格（元或元/m²）

a_i——为第 i 年的净收益（元或元/m²）

r——为报酬率（%）

n——为收益年限（年）

i——为年份（年）

八、评估程序实施过程和情况

根据《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（（2017）渝 0110 刑初 247 号），重庆市江津区人民法院因案件执行需要，委托我公司对胡筱婧所有的位于江津区几江瑞安南路 25 号祥瑞水木年华青木苑 5 幢 121 号的住宅（含室内装修）及室内动产的市场价值进行评估，即本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

本次估价对所涉及的资产进行了必要的验证及实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，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：

（一）接受委托

本公司于 2022 年 4 月 12 日确定了有关的资产评估人员，并与相关人员就本次资产评估的评估目的、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

根据本次评估目的和被评估资产的性质、特征以及不同用途，选用恰当的评估方法。

收集和整理评估对象市场交易价格信息、资产所在地区价格信息。

（二）资产清查核实

本次评估的资产清查核实工作是在 2022 年 4 月 12 日，评估人员亲临现场，评估人员按委托方提供的《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（（2017）渝 0110 刑初 247 号）所述评估内容进行了实地察看及核实，以确认资产的客观存在。

对本次评估的资产，我公司评估人员在了解其资产价值构成的合理性和合规性的基础上，通过询问、勘查、检查等方式进行实地调查，重点调查资产所处的环境、外观等，为确定资

产价值收集资料和依据。

对评估对象合理的现行市价和重置成本组成要素的调查，对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估的资产的公允价值。

清查核实情况如下：

重庆市江津区人民法院委托评估胡筱婧所有的位于江津区几江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢121号的住宅（含室内装修）及室内动产，至评估基准日，资产为空置，经评估人员现场勘查，评估对象维护保养情况一般，厨房门损坏掉落，墙面有部分受损。由于室内动产资料缺乏，经委托方同意按以下方式处理：

1、 室内动产以委托方和评估人员现场清点结果作为评估依据；

2、 室内动产中所有家具电器按普通旧家具电器评估；

3、 难以移动或移动后对价值有负面影响的家电或家具作为装修的一部分，不单独评估。

（三）评定估算及综合处理阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，测算委托评估资产的公允市场价值。

按照本公司规范化要求组织专业人员编制相关资产的评估说明。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：二〇二二年四月二十日。

九、评估假设

（一）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。

（二）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、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。假设评估对象均处于公开市场中。

（三）假设评估对象在产权发生变动后将在原地正常使用。

（四）假设委托方和相关当事方所提供的评估对象的法律资料具有真实性、合法性。

（五）评估对象处于正常的经营管理下并得到最高最佳利用。

（六）由于未提供评估对象产权证书，本次评估对象产权信息以委托方提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件所载信息为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（七）本次评估范围内的部分家电家具无铭牌，委托方未提供相关资料，经委托方同意，本次评估假设无铭牌家具为普通家具，无铭牌家电为普通品牌，其规格、型号、数量等以评估人员现场勘查及委托方确认为准。

（八）委托方提供的相关资料未记评估对象载建筑物的建成年份信息，本次评估对象建筑物的建成年代参照评估人员调查结果进行设定，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（九）经与委托方确认，《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（（2017）渝 0110 刑初 247 号）所述“重庆市江津区水木年华（青木苑）5 幢 121 号”即为《重庆市土地房屋权属登记申请书》所载“江津区几江瑞安南路 25 号祥瑞水木年华青木苑 5 幢 121 号”，本次评估均以“江津区几江瑞安南路 25 号祥瑞水木年华青木苑 5 幢 121 号”进行描述。

（十）由于提供的相关资料未记载评估对象房屋结构，经与委托方沟通，本次评估假设其房屋结构为混合结构。

（十一）委托方提供的相关资料未记载评估对象土地使用权终止日期，根据委托方提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》，评估对象土地使用权类型为出让，又根据《民法典》第三百五十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”及《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712 号）：“在尚未对住宅建设用地等土地使用权到期后续期作出法律安排前，少数住宅建设用地使用权期间届满的，可按“两不一正常”过渡性办法处理，即：一、不需要提出续期申请；二、不收取费用；三、正常办理交易和登记手续”，评估对象土地到期后自动续期，且不考虑续期费用等或有关事项对评估对象价值的影响，经与委托方沟通，本次评估假设评估对象土地使用权与建筑物经济寿命同时结束。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设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评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，对重庆市江津区人民法院委托的资产价值进行司法评估，在评估基准日（2022 年 4 月 12 日）所表现的市场价值为：**¥95.49 万元（大写：人民币玖拾伍万肆仟玖佰元整）**。（具体详见《资产评估明细表》）

十一、特别事项说明

（一）本次评估中，评估人员未考虑评估对象是否存在抵押、担保，查封等可能影响其价值的限制事项，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（二）评估报告中涉及的有关资料由委托方提供，这些文件的提供者对其真实性承担法律责任。本报告对委估的资产发表价值意见，不具有证明产权归属的法律属性。

（三）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单价对评估总价进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（四）本次评估对象装修包含难以移动或移动后对价值有负面影响的家具或电器，提请报告使用者注意。

（五）由于委估室内动产资料缺乏（无购买发票、购置日期不明、生产厂家和规格型号不全），经委托方同意按以下方式处理：室内动产以委托方、评估人员现场清点结果作为评估依据；难以移动或移动后对价值有负面影响的家具或电器作为装修的一部分，不单独评估；室内动产中所有家具电器按普通旧家具电器评估；由于该部分资产价值量相对很小，不到总评估值的 1%，所以我们认为这种处理方式对评估结果的影响很小。如果委托方在报告使用前能提供相关详细资料，评估公司可以据此修改报告。

（六）截止本报告提出日期，评估人员未发现对评估结论有重大影响的评估基准日期后重大事项。

（七）本报告书及列明结论仅对应本报告注明的评估目的，其他用途的运用均属无效。

（八）委估资产中的动产可能因事故而损坏，甚至毁损，存在灭失的风险，提请报告使

用者注意。

以上特别事项可能会对评估值产生影响，敬请报告阅读者和报告使用者予以关注，并对作价时可能存在的风险做出独立的判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本次评估结果是在强制变现前提下的价值，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工作原则和技术原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）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、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。

（三）根据国家有关部门规定，本评估结论有效期为一年，即从 2022 年 4 月 12 日至 2023 年 4 月 11 日。超过本次评估结果有效期，要以评估结果作为底价或作价依据，需重新聘请评估机构进行资产评估。

（三）本报告所称“评估值”是依据所评估资产现有用途不变、持续使用和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下的市场价值，我公司对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。

（四）在本次评估结果有效期内，若资产数量或资产价格发生变化，应根据原评估方法进行相应调整。

（五）以上鉴定结论仅用于重庆市江津区人民法院执行案件时使用，不能用作其他用途。如由于使用不当造成的不良后果，与司法鉴定机构及鉴定人员无关。

十三、资产评估报告日

评估报告日为：二〇二二年四月二十日。

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

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：中国资产评估师　　史仕军

中国资产评估师　　陈先艳

评　估　助　理　　陈昊宇

二〇二二年四月二十日

附　件

1、资产评估明细表；

2、评估对象现状照片；

3、评估对象所在位置图；

4、司法鉴定委托书及相关资料；

5、评估机构营业执照复印件；

6、估价资质证书复印件；

7、估价师注册证书复印件。

资产评估明细表

委托方：重庆市江津区人民法院　　评估基准日：2022 年 4 月 12 日　　单位：人民币

评估对象	资产名称	不动产用途	土地使用权类型	建筑面积（㎡）	建筑面积评估单价（元/㎡）	总价值（万元）
1	江津区几江瑞安南路 25 号祥瑞水木年华青木苑 5 幢 121 号（含室内装修）	住宅	出让	186.50	5110	95.30
2	室内动产	/	/	/	/	0.19
合计		/	/	/	/	95.49
备注：根据委托方要求，本次评估包含室内动产，评估总价值为 0.19 万元，具体详见附件《资产评估明细表-室内动产》。						

资产评估明细表-室内动产（为上表备注明细）

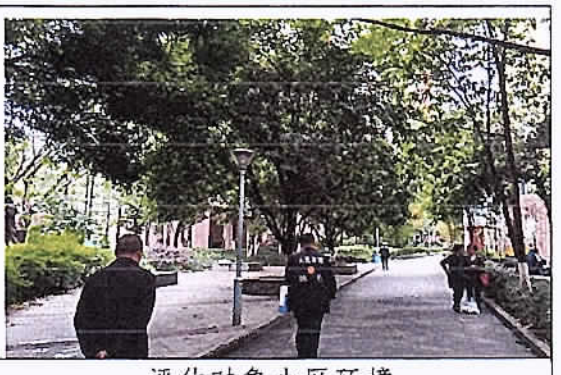
评估对象	资产名称	规格型号	计量单位	数量	评估单价（元/个、台、套）	评估价值（元）
1	空调	美的牌	台	4	350	1400
2	沙发	1+3+贵妃椅	套	1	200	200
3	电视机	长虹牌，对角线 110cm	台	1	150	150
4	电视柜	270×65×55cm	个	1	100	100
5	茶几	150×80×50cm	个	1	50	50
合计		/	/	8	/	1900（取整至佰元位）

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司　　填表日期：2022 年 4 月 20 日

评估对象现状照片

评估基准日：2022-4-12

评估对象单元号及勘查人员照



评估对象小区环境

评估对象大楼外观

评估对象门牌

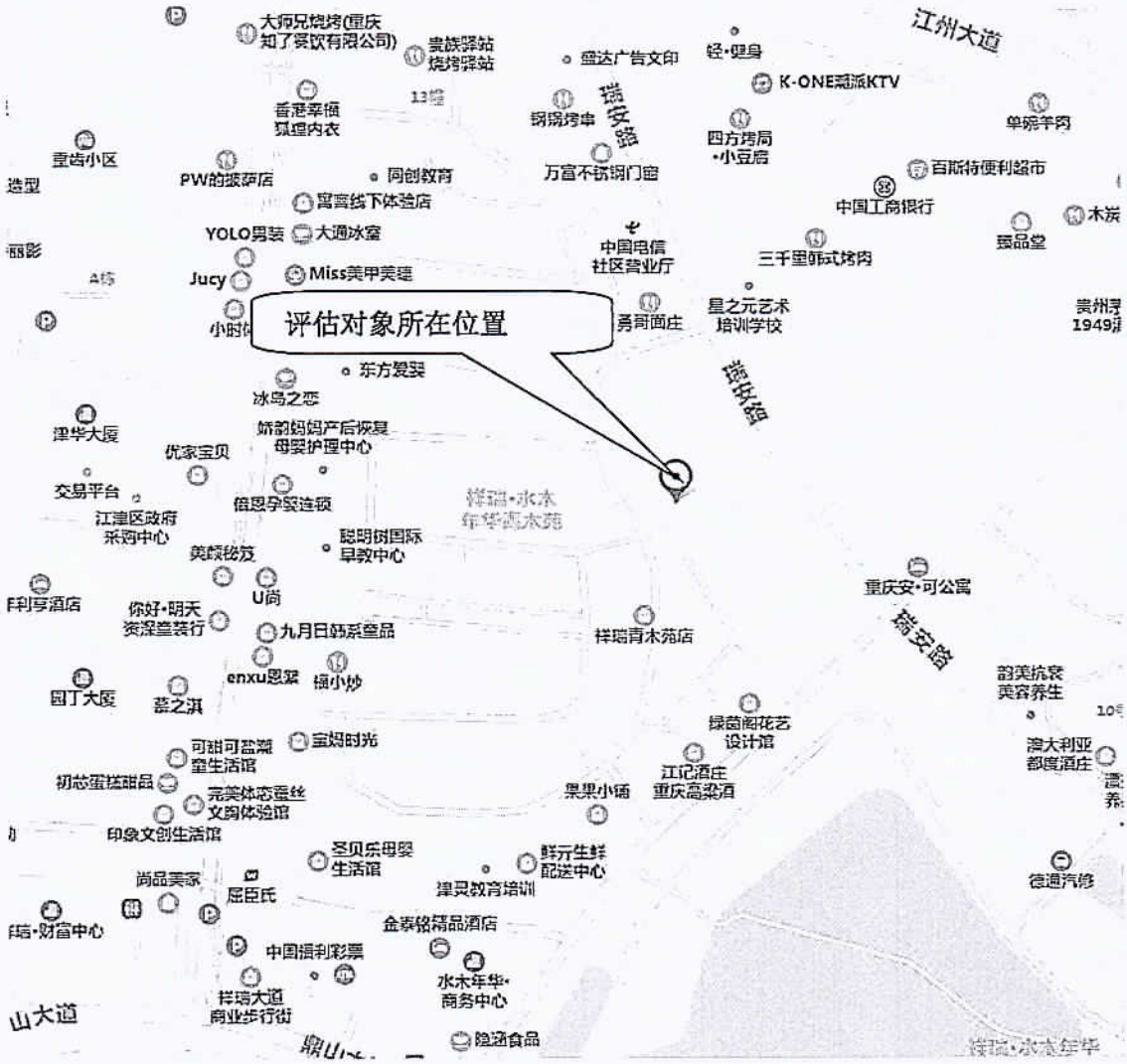
评估对象现状

评估对象现状

评估对象现状

评估对象现状

评估对象位置示意图


评估对象所在位置
江州大道
瑞安路
瑞安路
瑞安路
大师兄烧烤(重庆知了餐饮有限公司)
贵族驿站烧烤驿站
盛达广告文印
轻·健身
K-ONE潮派KTV
香港幸福狐狸内衣
13幢
钢锅烤串
四方烤局·小豆扉
单碗羊肉
壹齿小区
PW的披萨店
同创教育
万宫不锈钢门窗
百斯特便利超市
造型
宫宫线下体验店
中国工商银行
木炭
YOLO男装
大通冰窑
中国电信社区营业厅
三千里韩式烤肉
Jucy
Miss美甲美睫
皇之元艺术培训学校
勇哥面庄
东方爱婴
冰鸟之恋
津华大厦
娇韵妈妈产后恢复母婴护理中心
优家宝贝
交易平台
倍思孕婴连锁
江津区政府采购中心
聪明树国际早教中心
美颜秘笈
U尚
你好·明天资深壹装行
九月日韩系壹品
enxu恩爱
国丁大厦
蓉之淇
宝妈时光
可甜可盐潮童生活馆
初芯蛋糕甜品
完美体恋壹丝文胸体验馆
印象文创生活馆
圣贝乐母婴生活馆
鲜亦生鲜配送中心
尚品美家
居臣氏
津灵教育培训
金泰铭精品酒店
中国福利彩票
水木年华·商务中心
祥瑞大道商业步行街
隐涵食品
祥瑞·水木年华西木苑
祥瑞青木苑店
重庆安·可公寓
韵美抗衰美容养生
绿茵阁花艺设计馆
澳大利亚都度酒庄
江记酒庄重庆高粱酒
果果小铺
德通汽修
祥瑞·财富中心
山大道

重庆市江津区人民法院

鉴定委托书

（2017）渝0110刑初247号

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司：

重庆市江津区人民法院刑庭移送执行重庆亨通食品有限责任公司、胡涛犯非法吸收公众存款罪责令退赔一案，要求对如下内容进行评估：1、登记在胡筱婧名下位于重庆市江津区水木年华（青木苑）5幢121号房屋，建筑面积186.5平方米（含室内装修）的市场价值进行评估；2、登记在胡筱婧名下位于贵州省习水县桃都嘉年楼4单元1-1号房屋，建筑面积52.95平方米的市场价值进行评估；3、登记在胡涛、何德萍名下位于贵州省习水县皇镇娄山南路希望城3幢26-1号房屋，建筑面积71.93平方米的市场价值进行评估，评估基准日为2022年4月12日。请委派具有专业知识和资格的人员进行鉴定，鉴定后及时出具书面鉴定意见书一式6份及电子版鉴定意见书1份。报告书中应包括以下内容：1、鉴定的依据及使用的科学技术手段；2、对鉴定过程的说明；3、有明确的鉴定结论；4、对鉴定人鉴定资质的说明；5、鉴定人员及鉴定机构签名盖章。

现将有关材料送来，请抓紧时间鉴定，鉴定报告书在2022年4月20日前完成交我院，以便我院及时审结案件。

联系人：曹列才　　电话：47586806、13896064699

重庆市江津区人民政府

二〇[illegible]

(2017)渝0110刑初247号

004

重庆市土地房屋权属登记申请书

单位：平方米

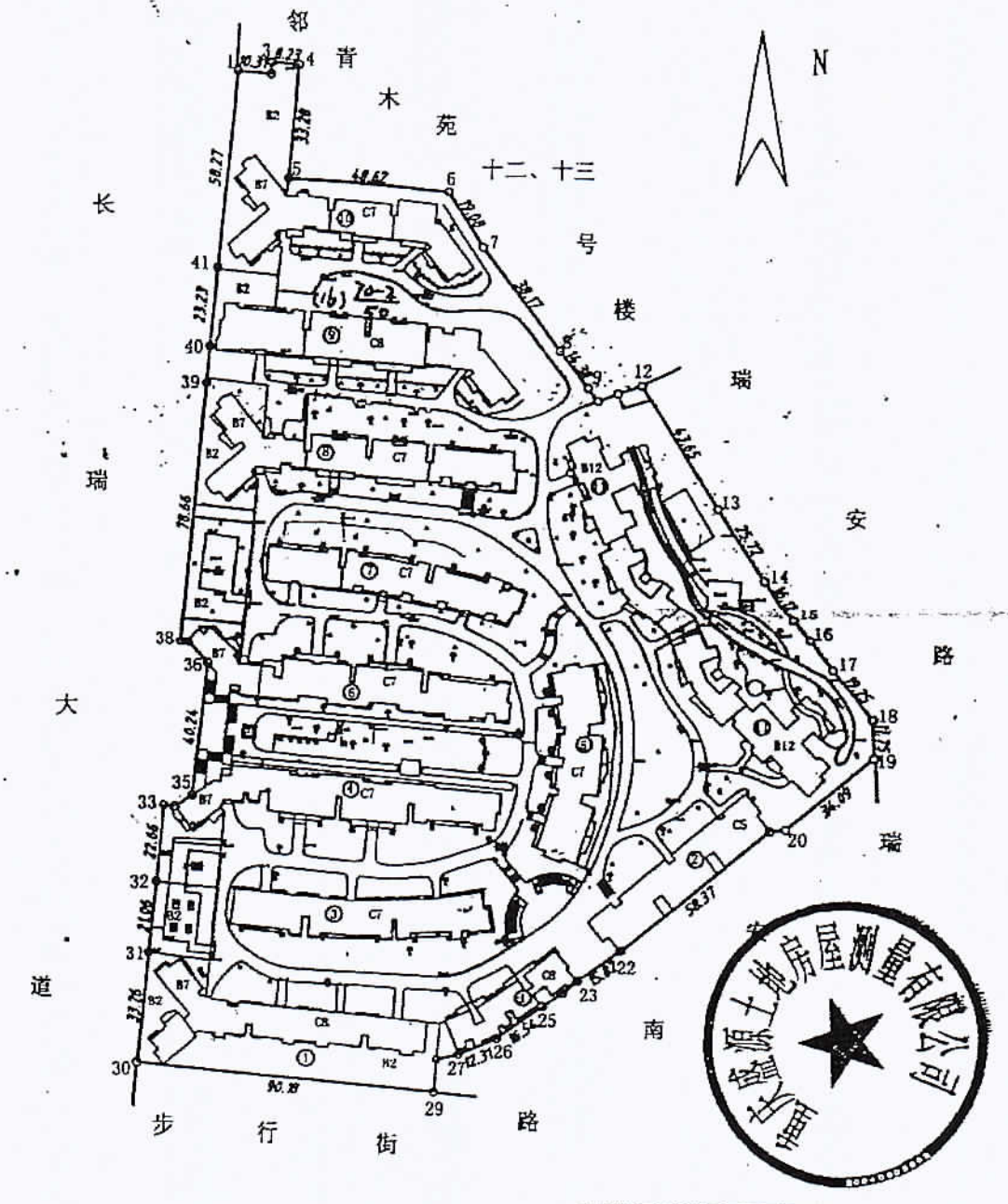
申请登记类别：□初始登记 ☑转移登记 □变更登记 □注销登记 □预告登记 □其它登记 □异议登记 □更正登记 □查封登记

座落	江津区四江瑞安南路25号祥瑞水木年华青木苑5幢12号.		
申请人 □土地所有权人 □房屋所有权人 □土地使用权人 □预告登记权利人 □土地房屋更正登记申请人 □土地房屋异议登记申请人 ☑土地房屋权利受让人 □其它（包括查封）			
名称	胡筱婧		
证件名称及号码	身份证 500381198711120228		
代理人名称		地址	重庆市江津区水木年华(青木苑)5幢12号.
证件名称及号码		联系电话	18725888285
申请人 □预告登记义务人 ☑土地房屋转让人 □其它			
名称	胡涛 胡筱婧		
证件名称及号码	胡涛身份证 510225197[illegible]3655 胡筱婧身份证 500381198711120228		
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
土地权利设立情况		土地使用权起止日期	
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积	31.83	土地房屋用途	城镇住宅用地，成套住宅
房屋建筑面积	186.5	房屋套内面积	163.4
共有情况说明			
以上房屋 个权利人共有，共有人有 共有方式为：□共同共有 □按份共有 按份共有的份额各自为：			

江津区国土资源和房屋管理局 不动产登记 专用章

重庆祥瑞.水木年华青木苑组团

（二）



绘图张字

图号40.60-501.00
40.80-501.00 41.00-501.00

面积：40062.34M²

江津市国土资源和房屋管理局
图件审查专用章

比例尺1：2000

江津市国土资源和房屋管理局制