

涉执资产处置司法评估报告

渝海特【2022】评鉴字第063号

报告出具日：2022年3月30日

重庆海特土地房地产估价资产评估评估有限责任公司

CHONGQING HEIGHT LAND REAL ESTATE ASSET APPRAISAL CO., LTD

目 录

| | |
|---|----|
| 第一部分 声明 | 2 |
| 第二部分 资产评估报告摘要 | 4 |
| 第三部分 资产评估报告正文 | 8 |
| 一、委托人、申请人、产权持有人(被执行人)和委托人以外的其他评估报告使用者 | 8 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象、评估范围 | 9 |
| 四、评估价值类型及其定义 | 13 |
| 五、评估基准日 | 14 |
| 六、评估依据 | 14 |
| 七、评估方法 | 16 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 | 19 |
| 九、评估假设 | 19 |
| 十、评估结论 | 21 |
| 十一、特别事项说明 | 21 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 23 |
| 十三、评估报告提出日期 | 23 |
| 第四部分 附件 | 24 |

第一部分 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、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。

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评估对象可实现价格的保证。

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、评估涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方法确认；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。

第二部分 资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，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。

奉节县人民法院：

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司（以下简称“重庆海特评估公司”）接受奉节县人民法院的委托，根据国家有关法律及资产评估的规定，本着客观、独立、公正原则，按照公认的资产评估方法，对中国工商银行股份有限公司奉节支行与被执行人王圣俊金融借款合同纠纷一案中所涉及的房地产及室内家具、家电、白酒在评估基准日 2022 年 3 月 24 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值。

评估对象和范围：评估对象为所涉及的房地产及室内家具、家电、白酒在评估基准日的市场价值，评估范围为权属于王圣俊，位于奉节县永安镇竹枝路 655 号 2 幢 1-2，建筑面积为 150.75 平方米的住宅用房及分摊的土地使用权及室内家具、家电、白酒。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 3 月 24 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、替代原则等操作性原则，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：住宅用房采用市场法，家具家电采用成本法，白酒采用市场法。

评估结论：截至评估基准日，位于奉节县永安镇竹枝路 655 号 2 幢 1-2，建筑面积为 150.75 平方米的住宅用房及分摊的土地使用权及室内家具、家电、白酒市场价值为：

评估总值：¥77.95 万元

大写（人民币）：柒拾柒万玖仟伍佰元整

评估明细表：

| 估价对象 | 产权证号 | 权利人 | 坐落 | 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
|------|-------------------------------|-----|-------------------------|------|------------------------|------------------------|---------|
| 1 | 301 房地证 2015 字第 02988 号 | 王圣俊 | 奉节县永安镇竹枝路 655 号 2 幢 1-2 | 成套住宅 | 150.75 | 4980 | 75.07 |
| 2 | 家具及家电评估价值 | | | | | | 0.71 |
| 3 | 白酒评估价值 | | | | | | 2.17 |
| 合计 | | | | | | | 77.95 |

评估报告日：2022年3月30日

本次评估需说明的事项：

1、评估人员对评估对象进行了现场勘查，但仅对评估对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象内部结构进行测试和设施检验的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

2、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用者到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失。

3、估价委托人未提供本次评估范围内的家电家具的清单，此次评估范围内家电、家具、白酒的数量、规格型号等是申请方与评估人员现场查勘清点得来，具体详见附件，提请报告使用者注意。

4、本次评估价值未考虑家具家电拍卖后拆卸、运输等费用，提请报告使用者

注意。

5、经估价人员实地查勘及现场调查，了解到截止评估基准日当月，估价对象有欠付的物管费及公摊费合计9828元，提请报告使用人注意。

6、本报告仅为人民法院确定财产处置市场价值提供参考，不当被视为评估目的实现的价格保证。建议委托人及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

7、本报告书是应委托人要求，为本报告书所列明的目的而作，并专为委托人使用。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；

8、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日起一年内实现时，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。

9、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的市场价值，没有考虑评估对象所涉及资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中基本原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

10、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，委托人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，委托人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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

11、本报告书正文中的“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，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效期一年（自二〇二二年三月二十四日起，至二〇二三年三月二十三日止有效）。本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

第三部分 资产评估报告正文

渝海特[2022]评鉴字第063号

奉节县人民法院：

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司（以下简称“重庆海特评估公司”）接受奉节县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正原则，按照公认的资产评估方法，对中国工商银行股份有限公司奉节支行与被执行人王圣俊金融借款合同纠纷一案中所涉及的房地产及室内家具、家电、白酒市场价值进行了评估。本次评估，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评估机构的责任；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。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、市场调查与询价，对委估资产在评估基准日2022年3月24日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、申请人、产权持有人（被执行人）和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人：

- 1、委托人：奉节县人民法院

（二）申请人

- 1、名称：中国工商银行股份有限公司奉节支行

（三）产权持有人（被执行人）：

1、姓名：王圣俊

2、联系电话：-

(三) 其他评估报告使用者：

相关当事人和有权审查本评估报告的主管部门。

二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值。

三、评估对象、评估范围

评估对象为所涉及的房地产及室内家具、家电、白酒在评估基准日的市场价值，评估范围为权属于王圣俊，位于奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2，建筑面积为150.75平方米的住宅用房及分摊的土地使用权及室内家具、家电、白酒。

(一)、房地产部分

1. 建筑物状况

所在大楼状况：评估对象所在大楼共25层，外墙贴墙砖，建成时间约为2010年。

评估对象情况：

名称：清河水岸；

权利人：王圣俊；

坐落：奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2；

所在楼层：第1层；

层高：约3米；

建筑面积：150.75平方米；

套内面积：130.12平方米；

建筑结构：钢混；

用途：成套住宅；

空间布局：平层结构，六室两厅一厨一卫，采光通风良好；

装饰装修：入户防盗门，塑钢窗，室内地面铺木地板，墙面刷乳胶漆、部分贴墙纸（墙体多处有浸水痕迹，存在局部破损），顶棚未吊顶；厨卫地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶棚扣板吊顶；

设施设备状况：2部电梯垂直联系大楼交通，水电、消防、通讯设施齐全；

维护状况：自用，房屋及装修使用、维护和保养状况一般。

2、土地状况

土地坐落：奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2；

土地用途：住宅用地；

土地使用权面积：未记载；

共有使用权面积：未记载；

土地等级：奉节县住宅3级；

土地使用权类型：出让（根据土地使用权终止日期设定）；

土地形状：不规则多边形；

四至：东临其他建筑物，南、西、北均临道路；

土地使用权终止日期：2078年3月5日；

土地平整程度：有一定坡度；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“场地平整”、宗地外“六通”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水），为已开发熟地。

3、区位状况

位置：估价对象位于奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2，属于清河水岸小区；

交通条件：估价对象紧邻下王家坪公交站，沿途有114、奉节110路、奉节302路等多路公交车经过，人、车流量较大，交通便捷度较高；

住宅聚集程度：估价对象位于奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2，附近有百里清水湾小区、环彬白帝天下、三合园等小区，区域内住宅聚集程度较高；

环境条件：估价对象附近无污染的企业，周围污染主要为交通噪音和生活污染；

公共设施：估价对象附近有香山公园、奉节仁爱医院、奉节县技工学校、中国石油等相关配套设施，区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施以及配套设施完善。

4、权益状况

4.1、产权状况

根据估价委托人提供的“重庆市奉节县不动产登记中心档案查询线索”记载，估价对象土地使用权和房屋所有权均属于王圣俊。

4.2、他项权利状况

根据估价师调查了解，评估对象已设定抵押权。

4.3、查封状况

根据估价师调查了解，估价对象已被司法查封。

(二)、室内家具、家电、白酒部分

家具家电主要为室内可移动的家具家电，家具家电共 35 项，明细如下：

| 序号 | 名称 | 材料/规格/型号 | 数量 | 单位 |
|----|-----|-----------------------------------|----|----|
| 1 | 办公椅 | 铁架、皮质 | 14 | 把 |
| 2 | 塑胶凳 | | 17 | 把 |
| 3 | 茶水几 | 铁架、玻璃 | 12 | 个 |
| 4 | 茶几 | 木质 | 2 | 张 |
| 5 | 茶几 | 玻璃圆形 | 1 | 张 |
| 6 | 麻将机 | 雀康（无法确定是否还能使用） | 5 | 台 |
| 7 | 空调 | 海尔挂机 KFR-26GW/036FC12（无法确定是否还能使用） | 2 | 台 |
| 8 | 空调 | 海尔柜机（无法确定是否还能使用） | 1 | 台 |
| 9 | 空调 | 美的挂机（无法确定是否还能使用） | 3 | 台 |
| 10 | 置物柜 | 木质四层三门 | 1 | 个 |

| | | | | |
|----|------|------------------------------|---|---|
| 11 | 办公桌 | 木质 | 1 | 张 |
| 12 | 餐桌 | 木质折叠 | 1 | 张 |
| 13 | 电视机 | 新宝 EM320YS (无法确定是否还能使用) | 1 | 台 |
| 14 | 电饭锅 | (无法确定是否还能使用) | 2 | 台 |
| 15 | 洗衣机 | 荣事达 XPB65-192S (无法确定是否还能使用) | 1 | 台 |
| 16 | 洗衣机 | 美菱 MP120-90XTWS (无法确定是否还能使用) | 1 | 台 |
| 17 | 冷冻柜 | TCL KC-238BD (无法确定是否还能使用) | 1 | 台 |
| 18 | 吸油烟机 | 万事发 (无法确定是否还能使用) | 1 | 台 |
| 19 | 风扇 | 格力 (无法确定是否还能使用) | 2 | 个 |
| 20 | 饮水机 | 航迪电器 (无法确定是否还能使用) | 1 | 个 |
| 21 | 冰箱 | 康拜恩 BCD-163 | 1 | 台 |
| 22 | 电磁炉 | 美的、格力 (无法确定是否还能使用) | 2 | 个 |
| 23 | 电暖器 | 美的 (无法确定是否还能使用) | 1 | 个 |
| 24 | 微波炉 | 美的 | 1 | 台 |
| 25 | 电热水桶 | 松野 380 | 1 | 个 |
| 26 | 铝锅 | | 1 | 个 |
| 27 | 炒锅 | | 2 | 个 |
| 28 | 床 | 木质 1500mm*2000mm | 1 | 架 |
| 29 | 床 | 皮质木架 1800mm*2000mm | 1 | 架 |
| 30 | 床垫 | 弹簧 | 2 | 张 |
| 31 | 上下床 | 木质 1200mm*2000mm | 1 | 架 |

| | | | | |
|----|----|------|---|---|
| 32 | 衣柜 | 木质三门 | 1 | 个 |
| 33 | 衣柜 | 木质四门 | 1 | 个 |
| 34 | 沙发 | 三人位 | 2 | 个 |
| 35 | 沙发 | 双人位 | 1 | 个 |

室内存放的白酒共10项，明细如下：

| 序号 | 名称 | 材料/规格/型号 | 数量 | 单位 |
|----|-------------|----------|----|----|
| 1 | 稻花香一珍品一号 | 38%vol | 1 | 瓶 |
| 2 | 贵州茅台一贵宾接待用酒 | 53%vol | 3 | 瓶 |
| 3 | 小酒保酒一礼节 | 52%vol | 11 | 瓶 |
| 4 | 小酒保酒一红富贵 | 52%vol | 2 | 瓶 |
| 5 | 小酒保酒一醴 | 52%vol | 1 | 瓶 |
| 6 | 小酒保酒一蓝嘉宾 | 52%vol | 2 | 瓶 |
| 7 | 小酒保酒一礼宾（五星） | 52%vol | 5 | 瓶 |
| 8 | 小酒保酒一礼宾 | 52%vol | 15 | 瓶 |
| 9 | 小酒保酒一贵宾 | 52%vol | 24 | 瓶 |
| 10 | 小酒保酒一银典 | 52%vol | 11 | 瓶 |

于评估基准日，以上家具、家电、白酒均存放于奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2内，家具能正常使用，外观较好，未见明显的质量缺陷，日常维护保养较差；家电现场无法确定是否可以正常使用，本次评估假设均能正常使用，未见明显的质量缺陷，日常维护保养较差；白酒外包装较完整（部分存在破损），外观标识较清晰，外观未见明显缺陷。

四、评估价值类型及其定义

1、评估价值类型：

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。

本评估报告价值类型为市场价值类型。

2、评估价值类型定义：

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。

3、评估价值类型选取理由：

根据本次评估目的，并基于资产评估价值类型指导意见，本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 3 月 24 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。

评估基准日为评估机构现场勘察之日，主要考虑尽可能与评估目的实现接近，以使评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成影响。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

1、行为依据

(1)、《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)；

(2)、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)；

(3)、奉节县人民法院委托书：(2020)渝0236执813号之一。

2、法规依据、部门规章

(1)《中华人民共和国民法典》；

(2)《中华人民共和国资产评估法》；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》；

(5) 与本次评估目的相关的其他法律依据。

3、准则依据

(1) 财政部发布的《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号)；

(2) 中国资产评估协会2017年发布的《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

(3) 中国资产评估协会2018年发布的《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

(4) 中国资产评估协会2018年发布的《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

(5) 中国资产评估协会2017年发布的《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

(6) 中国资产评估协会2018年发布的《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

(7) 中国资产评估协会2019年发布的《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

(8) 中国资产评估协会2017年发布的《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；

(9) 中国资产评估协会2017年发布的《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

(10) 中国资产评估协会2017年发布的《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

(11) 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)。

4、产权依据；

产权相关资料复印件。

5、取价依据

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》;
- (2) 国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料及价格信息资料;
- (3) 评估机构收集的有关询价资料和取价资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、市场法

市场法,也称比较法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同,并将类似的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

其使用的基本前提有:

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

2、收益法

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值,借以确定被评估的资产价格的一种常用的评估方法。其使用前提有:

- (1) 评估对象使用时间较长且具有连续性,能在未来相当年内取得一定收益;
- (2) 评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量;
- (3) 预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法也称重置成本法,就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。确定评估值也可先估算被评估资产与其全新状态相比求出成新率,然后用重置成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。即:

评估价值 = 重置成本 × 成新率

(二) 评估方法的选择:

本次评估对象为住宅用途房地产和室内家具家电，结合评估目的，评估人员根据评估对象实际状况，分析选择适用的评估方法。

1、住宅用房

由于评估对象属已建成房产，成本构成难以反映真实的市场价值（房地产效用），故不适宜采用成本法。

本次评估对象为住宅用房，类似地区、类似物业、类似出租较少，租金案例不易于获取，且住宅物业的租赁情况容易受其他条件影响，长期、稳定的收益流难以形成，故不宜选用收益法进行评估。

由于评估对象作为住宅用房，类似地区、类似物业、类似交易的近期交易案例较多，代表性较强，故宜选用市场法进行评估。

根据以上情况及本项目的实际情况，故本次评估住宅用房采用市场法进行评估。

市场法是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价值或价格的方法。

市场法（也称比较法）

A、原理：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价值或价格的方法。

B、计算公式： $P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$

其中：P—评估对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第i个可比实例的成交价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第i个可供比较实例的交易情况修正系数、市场状况、房地产状况的调整系数。

2、室内家具家电

市场法评估资产的前提条件是要有一个活跃的市场，而纳入本次评估范围的家具家电，二手交易市场不活跃，故本次评估不采用市场法。

收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的机器设备，而纳入本次评估范围的家具家电不具有独立获利能力，故本次评估不采用收益法。

本次评估范围内的家具家电为原地按现用途持续使用，全新资产可以通过购买取得，符合成本法的使用前提，故本次评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法原理：

重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。确定评估值也可先估算被评估资产与其全新状态相比求出成新率，然后用重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。即：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

3、室内存放的白酒

由于评估对象属最终消费品，成市场上白酒种类，成本构成差异较大，无法获取其配方，无法确定其成本构成，故不适宜采用成本法。

本次评估对象为白酒，为消费品，无法形成长期、稳定的收益流，故不宜选用收益法进行评估。

由于评估对象作为白酒，类似地区、类似物业、类似交易的近期交易案例较多，代表性较强，故宜选用市场法进行评估。

根据以上情况及本项目的实际情况，故本次评估住宅用房采用市场法进行评估。

市场法是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价值或价格的方法。

市场法（也称比较法）

A、原理：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价值或价格的方法。

B、计算公式： $P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$

其中：P—评估对象价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第i个可比实例的成交价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第i个可供比较实例的交易情况修正系数、市场状况、实

物状况的调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

评估程序实施过程和情况主要划分为以下六个阶段：

第一阶段：接受委托阶段

向委托人了解委托评估资产基本情况，取回委托书。

第二阶段：编制评估计划阶段

根据前期了解的具体情况结合工作需要、编制评估计划。

第三阶段：使用情况调查阶段

根据委托人提供的委托书等资料，评估人员对评估对象产权进行权属验证；并在相关当事人见证下，到评估对象的使用地点收集、核查相关资料、对评估对象现状进行记录；并向相关人员了解评估对象的现状及维护保养情况。

第四阶段：评定估算阶段

在使用情况调查后，根据所得资料进行整理加工。并查阅其他相关资料后及进行市场询价后，根据国家有关部门关于资产评估的评估规范、原则及评定方法，采用成本法进行评估。

第五阶段：评估汇总阶段

根据评估小组对评估对象的初步评估结果，进行汇总分析工作，确定评估工作中没有发生遗漏、误评的情况，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。

第六阶段：提交报告阶段

- 1、项目负责人对评估结论进行分析，撰写资产评估报告书与评估说明。
- 2、公司内部进行三级复核。
- 3、评估机构向委托人正式提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一）、基本假设

1、本次评估假设评估对象处于交易过程中，根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、本次评估假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，该交易的买卖双方是自愿买方和自愿卖方，他们在各自理性行事且未受任何强迫的情况下进行交易。

3、本次评估假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）、评估对象假设

1、本次评估假设评估对象无产权纠纷，已抵押，本次评估未考虑抵押权存在对估价结果的影响。

2、本次评估假设评估对象所涉及资产均符合国家有关法律法规规定；假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清；假设资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

3、本次评估假设评估对象所涉及资产的购置、取得等均符合国家有关法律法规规定；假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制等；无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

（三）、评估环境假设

1、本次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、本次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。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据上述假设条件确定的公允价值，没有考虑评估对象所涉及资产将来可能承担的抵押、担保事宜以及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它不可抗力对资产价格的影响。当前述假设

情况发生变化时，评估结论会失效。

十、评估结论

经评定估算：截至评估基准日，位于奉节县永安镇竹枝路 655 号 2 幢 1-2，建筑面积为 150.75 平方米的住宅用房及分摊的土地使用权及室内家具、家电、白酒市场价值为：

评估总值：¥ 77.95 万元

大写（人民币）：柒拾柒万玖仟伍佰元整

评估明细表：



| 估价对象 | 产权证号 | 权利人 | 坐落 | 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
|------|-------------------------------|-----|-------------------------|------|------------------------|------------------------|---------|
| 1 | 301 房地证 2015 字第 02988 号 | 王圣俊 | 奉节县永安镇竹枝路 655 号 2 幢 1-2 | 成套住宅 | 150.75 | 4980 | 75.07 |
| 2 | 家具及家电评估价值 | | | | | | 0.71 |
| 3 | 白酒评估价值 | | | | | | 2.17 |
| 合计 | | | | | | | 77.95 |

十一、特别事项说明

1、评估人员对评估对象进行了现场勘查，但仅对评估对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象内部结构进行测试和设施检验的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

2、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用者到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失。

3、估价委托人未提供本次评估范围内的家电家具的清单，此次评估范围内家电、家具、白酒的数量、规格型号等是申请方与评估人员现场查勘清点得来，具体详见附件，提请报告使用者注意。

4、本次评估价值未考虑家具家电拍卖后拆卸、运输等费用，提请报告使用者注意。

5、经估价人员实地查勘及现场调查，了解到截止评估基准日当月，估价对象有欠付的物管费及公摊费合计9828元，提请报告使用人注意。

6、本报告仅为人民法院确定财产处置市场价值提供参考，不当被视为评估目的实现的价格保证。建议委托人及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

7、本报告书是应委托人要求，为本报告书所列明的目的而作，并专为委托人使用。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。

8、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日起一年内实现时，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。

9、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的市场价值，没有考虑评估对象所涉及资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中基本原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

10、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，委托人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，委托人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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

11、本报告书正文中的“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，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估结论有效的其他条件

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据前述资产评估假设、依据、方法、程序得出的，是评估对象在评估基准日的价值反映，评估结论只有在上述依据、假设前提条件下成立。没有考虑评估对象所涉及资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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它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。

2、评估结论的有效使用期限

本资产评估报告书有效期为一年，自至评估基准日2022年3月24日起计算，至2022年3月27日止。超过2022年3月27日需重新进行资产评估。

3、资产评估报告书的使用范围

本报告书是应委托方要求，为本报告书所列明的目的而作，并专为委托方使用。未经委托方同意，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、法律、法规规定以及相关当事方另有约定的情况除外。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2022年3月30日。

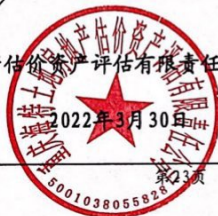
谨此报告！

评估机构法人代表：







郭松

签字资产评估师：

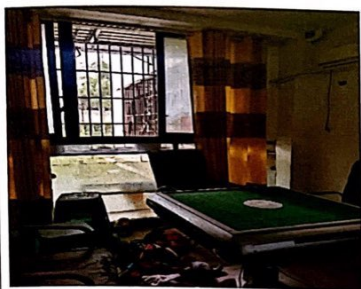
签字资产评估师：



评估对象现状照片

| | | | |
|------|--|----|--|
| 房屋外观 |  | 室内 |  |
| 室内 |  | 室内 |  |
| 室内 |  | 室内 |  |

家具家电



家具家电



家具家电



家具家电



白酒



白酒



评估机构及签字资产评估师 承 诺 函

奉节县人民法院：

我们受贵院委托，在评估基准日2022年3月24日对贵院所委托的中国工商银行股份有限公司奉节支行申请执行被执行人王圣俊金融借款合同纠纷一案，位于奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2，建筑面积为150.75平方米的住宅用房及分摊的土地使用权及室内家具、家电、白酒市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在报告中所述假设前提和条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、具备相应的职业资格；
- 2、按委托评估的对象及范围进行评估；
- 3、对委估资产进行了实物查看；
- 4、根据资产评估准则和相应评估规范选用评估方法；
- 5、根据本次评估目的，评估价值合理；
- 6、评估工作未受到干预并独立进行。

签字资产评估师：

签字资产评估师：



重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司



重庆市奉节县不动产登记中心档案查询线索

(住房登记查询线索, 仅供参考)

申请人信息:

| 申请人 | 证件号码 | 申请人类型 |
|-----|------|-------|
| 王圣俊 | | 申请人 |

通过对房屋登记系统(含合同备案系统)进行查询, 查得得住房登记情况查询结果如下:

| 权利人 | 房屋坐落 | 建筑面积 | 套内面 | 产权证号 | 结构 | 用途 | 抵押 | 查封 |
|-----|--------------------|--------|--------|--------------------|---------|------|----|----|
| 王圣俊 | 奉节县永安镇竹枝路655号2幢1-2 | 150.75 | 130.12 | 301房地证2015字第02988号 | 钢筋混凝土结构 | 成套住宅 | 是 | 是 |

本次查询范围为重庆市奉节县不动产登记中心所存现有档案资料。本次查询截止时间: 2019年10月27日15时30分28秒

备注: 备注: 公检法等国家机关办案。由奉节县人民法院查封。抵押权人为中国工商银行股份有限公司奉节支行。。

特别告知:

、如查询结果与实际不动产登记信息不一致的, 请立即与我中心联系核实, 未经核实导致的一切后果由不动产权利人及申请人自行承担。电话023-56555771,

、如需验证证明真伪, 请关注奉节县不动产登记中心微信公众号fx56554223, 或使用微信扫描左下角二维码。关注公众号后, 点击业务办理, 进入证明查验, 扫描证明二维码即可。

、更多功能如业务办事指南、业务申报、业务预约、权证邮寄、证明打印请关注奉节县不动产登记中心微信公众号fx56554223或使用微信扫描左下角二维码。

