

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020043202200067
合同编号:	(2022)渝铜法委评字第172号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重华信资评(2022)062号
报告名称:	重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于铜梁县南城街道办事处温泉路12、14、16号2-1住宅用房市场价值评估项目资产评估报告书
评估结论:	268,900.00元
评估机构名称:	重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	周兴河 (资产评估师) 会员编号: 50210068 罗玮 (资产评估师) 会员编号: 50000267



(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08月29日

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

重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于
铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房
市场价值评估项目资产评估报告书

重华信资评（2022）062 号

（本报告共一册）

重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司

2022 年 8 月 23 日

目 录

声 明	3
资产评估报告书摘要	5
资产评估报告书	7
一、委托人及其他评估报告使用人	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	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序的实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
附 件	22

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、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。

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由委托人委托并经其采用盖章或法律允许的其他方式确认；根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

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实地调查；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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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。

八、我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，

并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、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。

重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于
铜梁县南城街道办事处温泉路12、14、16号2-1住宅用房
市场价值评估项目
资产评估报告书摘要

重华信资评（2022）062号

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司接受重庆市铜梁区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照中国《资产评估准则》，对重庆市铜梁区人民法院委估的被执行人朱绍荣所有的位于铜梁县南城街道办事处温泉路12、14、16号2-1住宅用房在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考意见。

二、评估对象与范围：被执行人朱绍荣所有的位于铜梁县南城街道办事处温泉路12、14、16号2-1住宅用房，包含房屋室内外装修价值、与房屋不可分割的附属设施设备价值、分摊的土地使用权价值，不含室内动产价值，也不含交易过户税费。

三、评估基准日：2022年8月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

经评估，重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房市场价值按市场法计算价值为 26.89 万元（大写：人民币贰拾陆万捌仟玖佰元整）。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

评估结论成立条件：评估结论是根据本报告书所述原则、依据、假设、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、假设存在的条件下，以及委托人和相关当事人提供的所有原始文件都是真实、完整与合法的条件下成立。评估结果没有考虑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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

报告评估结果经资产评估主管机关备案或核准后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

本报告书正文中的“特别事项说明”、“评估设定的评估假设以及限制条件”对可能影响本评估报告结论的有关事项作出了披露，本报告的委托人、相关当事人应充分关注，并对可能存在的风险独立作出判断。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的以及报送资产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开本报告书。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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。同时提请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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于
铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房
市场价值评估项目**

资产评估报告书

重华信资评（2022）062 号

重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司接受重庆市铜梁区人民法院的委托，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，对委托人确定财产处置参考价涉及的位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房，在 2022 年 8 月 17 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人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、委托人及其他评估报告使用人

（一）委托人和相关当事人

1、委托人：重庆市铜梁区人民法院

2、相关当事人

1) 申请执行人：曹胜容 公民身份号码：

2) 被执行人：朱绍荣 公民身份号码：

本评估报告的背景情况简介：根据（2022）渝铜法委评字第172号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》，重庆市铜梁区人民法院在受理曹胜容与朱绍荣借款纠

纷一案中，需要确定财产的处置参考价而委托本评估公司对被执行人朱绍荣所有的位于重庆市铜梁区（原铜梁县）南城街道办事处温泉路12、14、16号2-1（产权证号：209房地证2014字第24686号）住宅用房的 market 价值进行司法评估。

（二）委托人和产权持有人的关系

根据本评估目的所对应的经济关系，委托人为评估对象财产处置人，产权持有人为被执行人。

（三）其他评估报告使用者简介

本资产评估报告仅供重庆市铜梁区人民法院、相关当事人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 的住宅用房提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 的住宅用房。

（二）评估范围

为被执行人朱绍荣所有的位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房，包含房屋室内外装修价值、与房屋不可分割的附属设施设备价值、分摊的土地使用权价值，不含室内动产价值，也不含交易过户税费。

1、本次评估对象基本情况（来源于《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件）

名称	坐落	产权持有人	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	共有土地使用权面积 (m ²)	建筑结构	楼层
住宅用房	铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1	朱绍荣	129.9	109.89	125.70	混合	第 2 层

2、评估对象具体情况

房屋实物状况：根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件及实地调查，评

估对象位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1，房屋用途为成套住宅，建筑面积 129.9 平方米，套内建筑面积 109.89 平方米，总高 3 层，位于第 2 层，层高约 3 米，朝西，为混合结构。外墙为条形瓷砖，室内装修情况为：入户防盗铁门，铝合金窗，地面铺地板砖，墙面和天棚刷漆；卫生间和厨房地面铺地板砖，墙面贴墙面砖，天棚刷漆。通水、电、气，自然采光和通风一般，约建于 2001 年。目前为空置，墙面乳胶漆有发泡、破损情况，室内无人维护。

土地实物状况：根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件及实地调查，评估对象土地用途为城镇住宅用地，系划拨取得，土地级别为重庆市铜梁区住宅用途 3 级。评估对象未记载分摊土地使用权面积，共有使用权面积 125.70 平方米。土地四至：东临厦成路，南、北接其他住宅，西临通道。地形地势较平坦，土地开发程度为宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）。

区位状况：根据实地调查，评估对象位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1，面临厦成路，距离桐梓园公交站约 100 米，有 101 路、603 路、601 路、903 路等公交线路停靠；距铜梁汽车南站约 5.8 公里，便捷性与可及性一般。所在区域内水、电、气、讯等基础设施保证度较高，周边主要有玄天湖风景区、家乐汇家居装饰广场、重庆市铜梁区妇幼保健院等相关服务性产业，公共设施配套一般，商业繁华程度较差。

3、评估对象权益情况

1) 所有权情况：

根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件，房屋所有权人为朱绍荣。

2) 查封情况：根据《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》，评估对象已被查封。

3) 抵押情况：根据《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》及《重庆市房地产抵押合同》，评估对象有抵押。

4) 出租或占用情况

根据实地调查，评估对象在评估基准日为空置。

具体评估范围详见（2022）渝铜法委评字第 172 号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》和《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》。

没有证据表明纳入评估范围的资产与委托评估时确定的经济行为、评估对象不一

致。

四、价值类型及其定义

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

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，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为委托人确定财产处置参考价提供铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房市场价值参考意见，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值在此被定义为：有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖委估资产所能实现的合理交易价格，买卖双方对委估资产和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。

五、评估基准日

根据（2022）渝铜法委评字第 172 号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》，以现场勘验日为评估基准日，委托人及评估人员实地调查日为 2022 年 8 月 17 日，故本项目资产评估基准日确定为 2022 年 8 月 17 日。评估中采用的取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、经济行为

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：

（一）法律依据

- 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、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 5、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）专业规范

- 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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 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、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 12、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
- 13、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 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、《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）；
- 18、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，2016 年 5 月 1

日起施行)；

19、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定(试行)》的通知(渝高法发〔2012〕1号)；

20、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)；

21、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)；

22、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

23、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

24、《重庆市铜梁区规划和自然资源局关于公布铜梁区国有建设用地使用权土地级别和基准地价更新成果的通知》(铜规资发〔2022〕32号)；

25、《重庆市铜梁区国土房管局关于公布铜梁区土地收益系数的通知》(铜国土房管发〔2016〕67号)；

26、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

(三) 经济行为文件

(2022)渝铜法委评字第 172 号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》。

(四) 权属依据

《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件；

(五) 取价依据

- 1、实地调查记录及拍照；
- 2、收集的评估基准日类似房地产市场交易案例；
- 3、评估人员调查所取得的资料：评估对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、讯等基础设施状况的调查资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

委托评估资产评估的方法一般有收益法、市场法和成本法。注册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，分析收益法、市场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

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比参照物进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

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

2、收益法

资产评估中的收益法，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，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将贬值从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。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

本次评估选取的方法为市场法。理由如下：

1、本次评估采用市场法。评估对象为住宅用房，经过对估价对象及同类型房地产的市场调查，该区域范围内类似住宅用途市场交易状况较活跃，能收集到同类型住宅用途出售交易案例，适宜采用市场法进行评估。

2、本次评估不采用收益法。评估对象处于城市边缘区域，多为农房及还建房，周边类似住宅用途出租的房地产交易案例极少，且租金交易情况不易取得，不适宜选用收益法进行评估。

3、本次评估不采用成本法。评估对象为住宅用房，住宅价格与成本关联性较弱，房地产的开发成本不能够准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

(三) 市场法

市场法是以评估对象同一地区或类似地区类似房地产的近期市场交易价格为基

准，通过比较修正，据以确定评估对象价格的一种估价方法。其计算的一般公式为：

比较单价=可比参照物单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

估价结果=建筑面积×评估对象比较单价。

市场法的估价步骤：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比参照物；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

八、评估程序的实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和原则，按照委托人提交的（2022）渝铜法委评字第172号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》，我公司已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对被评估单位的资产进行了必要的产权验证及对资产的实地核对，进行了我们认为有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受法院委托、明确资产评估业务基本事项

接受法院委托，听取委托人对评估对象的情况介绍，在了解基本情况后，以现场查勘日确定为评估基准日，收集资产评估所需资料。

（二）编制资产评估计划

我公司承接该评估业务后，成立了资产评估项目组，确定了相关专业的资产评估人员，并指派具有相关工作经验的人员开展评估前调查工作，在收集充分必要的信息资料后，组织资产评估师编制了资产评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（三）评估实地调查

根据评估业务具体情况，评估人员于2022年8月17日对评估范围内的资产进行了

实地调查，评估人员与委托人及相关当事人进行现场核对及调查，确定本次评估对象的具体范围，并对评估对象状况进行检查、记录并收取评估相关资料。

1、调查核实过程如下：

1) 在确定本次评估对象具体范围的基础上，收集委估资产的产权归属证明文件资料等。

2) 现场实地调查

依据评估对象具体范围，评估人员对委估资产实施实地调查等评估程序。针对房地产的性质及特点，采取相应的勘察方法。

3) 补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地调查结果，进一步确认评估对象范围。

4) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请委托人核实并补充。

2、资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状和评估基准日状况，关注评估对象法律权属。

(四) 收集整理评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1、直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

2、资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

(五) 评定估算

资产评估师按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

(六) 编制和提交评估报告

将专业评估小组对资产的初步评估结果进行汇总，核查评估工作底稿，验证评估依据和评估计算过程，确定初步评估结论，起草资产评估报告初稿。初步评估结论及相关资产评估报告初稿按照本公司内部质量控制制度规定的程序进行内部审核后，与委托人、被评估单位就评估报告初稿有关内容进行必要沟通。评估人员对沟通情况进行独立分析，在全面考虑有关意见后，对初步评估结论进行必要的调整、修改和完善，

然后重新按本公司内部质量控制制度规定的程序进行内部审核后，提交公司法定代表人及其授权人签发，最后打印装订后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

本次评估的预测建立在下述假设之上，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和前提条件改变时，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。本次评估采用的主要假设为：

（一） 评估基本假设

1、本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设。本报告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经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

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

3、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

（二） 关于评估对象的假设

1、若评估对象的实体状况、利用状况、土地开发利用状况、处置方式等影响房地产价值的因素发生变化，本估价报告应用人应根据不同的市场行情和评估对象实际情况作相应调整。

2、评估对象为所在建筑物的一部分，本次评估以评估对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

3、我们无法确保评估对象的建筑面积、土地面积和房地产权属状况与房地产权属登记机构“房屋登记簿”中所记载的内容有无差异，故本报告不能作为确定评估对象确权的依据。

4、由于受专业限制，我们未对评估对象房屋建筑面积及其占用的土地使用权面积进行专业测量，本次评估假设评估对象房屋建筑面积及其占有的土地使用权面积与《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载面积一致。

5、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

6、除评估师所知范围之外，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。

7、本报告涉及的评估范围与评估对象系根据（2022）渝铜法委评字第172号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件及评估人员和委托人现场调查确认。

8、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，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。

9、评估人员已对评估对象从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大弊端，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

10、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

11、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响，我们亦未考虑未来市场变化风险和短期强制处分以及特殊的交易方式等因素对评估结果的影响。

12、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

十、评估结论

经评估，重庆市铜梁区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于铜梁县南城街道办事处温泉路 12、14、16 号 2-1 住宅用房市场价值按市场法计算价值为 26.89 万元（大写：人民币贰拾陆万捌仟玖佰元整）。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

评估结论的有关说明：

1、除评估人员特别声明外，本评估结论未能考虑评估对象及所涉及资产在形成、续存中可能存在的欠缴税款，以及在实施评估目的相关经济行为过程发生资产交易

时，可能需要支付的各种交易税费、手续费等对其价值的影响，也未对资产评估增减值额作任何纳税调整准备。假设在评估基准日通过司法拍卖的方式处置评估对象，司法费用、拍卖佣金、律师代理费等变现费用将先于评估当事人受偿。我们未将该项变现费用作为其法定优先受偿权利事项。

2、评估结果包含房屋室内外装修价值、附属设施设备价值、土地使用权价值，不含室内动产价值，也不含交易过户税费。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件、资产所有权文件等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托人负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3) 对评估基准日后，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，进行相应调整。

十一、特别事项说明

(一) 我们在评估过程中发现的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、委托人未提供评估对象的《不动产权证书》，仅提供了《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件，我们根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件确认房屋所有权申请人为朱绍荣，本评估报告不得成为确权的依据。

2、本评估报告中描述的评估对象房屋坐落为根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件描述，“铜梁县”现已改为“铜梁区”。

(二) 我们在评估过程中发现委托人未提供的其他关键资料：

1、委托人未提供评估对象相关建成年份资料，经评估师现场了解本次评估对象

约建成于 2001 年，本次评估对象的建成年份仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用及不对建成年份作任何保证。

2、由于查询资格的限制，评估对象是否拖欠物管费、水、电、气、通讯费不详：由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考意见，因此本次是对评估对象的市场价值进行估价，未考虑评估对象水、电、气、通讯、物业管理费的拖欠的情况对评估结果的影响。但上述费用若拖欠在评估对象处置后仍需缴纳，提请报告使用者关注。

（三）我们在评估过程中发现未决事项、法律纠纷等不确定因素：

根据委托人提交的《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》，评估对象已被查封，并存在抵押情况。除此之外，我们无法确知评基准日评估对象是否存在出租、担保等他项权利，本次评估目的是为委托人确定财产处置参考价提供市场价值参考意见，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

（四）我们在评估过程中未利用其他专家工作及其他重要报告。

（五）评估实地调查日至评估报告日期间我们未发现重大期后事项，委托人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）我们在评估过程中发现评估程序受限的情况：

委托人未能提供评估对象涉及的权属证明原件，评估人员虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得该资料原件，评估人员仅以委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》作为评估依据。

（七）其他需要说明的事项：

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。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。本专业意见是重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、委托人提供给评估机构及评估人员的（2022）渝铜法委评字第 172 号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件是编制本报告的基础。如委托人提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等情况，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托人负责，本公司不承担任何责任。

3、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象所涉及土地状况进行实地调查；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，但我们仅对评估对

象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。本次评估是根据委托人提供的（2022）渝铜法委评字第 172 号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件进行的。

4、恰当地使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

5、本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现行市场价值，没有考虑抵押、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

6、因评估对象拍卖或变卖之日与评估基准日不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与拍卖或变买时的相应状况不一致，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、本评估结果包含房屋（含与房屋不可分割的附属设施设备）和占用范围内应分摊的出让土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置，本评估结果无效。

8、委托人的案件经办人、评估人员已于 2022 年 8 月 17 日共同进行了实地调查。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托人、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告仅供用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用。

（二）委托人未按照法律、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专业人员不承担责任。

（三）除委托人和法律、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。

（四）委托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对评估对象可实现价格的保证。

（五）根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即

自 2022 年 8 月 17 日至 2023 年 8 月 16 日有效。评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(六) 因评估对象拍卖或变卖之日与评估基准日不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与拍卖或变买时的相应状况不一致，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(七) 其他因评估程序受限造成的限制。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 8 月 23 日。

重庆华信资产评估房地产土地估价



中国 · 重庆

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年八月二十三日

附件

1. (2022) 渝铜法委评字第 172 号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》复印件、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》复印件
2. 《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件
3. 委估资产现状照片
4. 资产评估人员资格证书复印件
5. 资产评估机构备案文件复印件
6. 评估机构营业执照复印件

证号: 209-2014-24686

重庆市土地房屋权属登记审核表

3

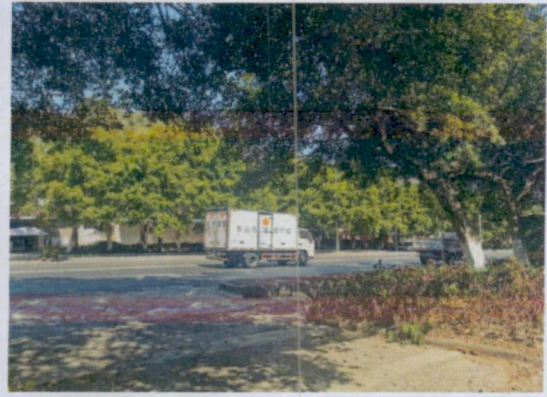
座落	铜梁县南城街道办事处温泉路12、14、16号2-1			
登记类别	<input checked="" type="checkbox"/> 初始登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 抵押登记 <input type="checkbox"/> 地役权登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 其他登记 (异议登记、更正登记、查封登记)			
申请人情况	登记申请人			
	土地所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权人 土地使用权人 土地房屋抵押权人 供役地权利人 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 其他 (包括查封)			
	名称 (姓名)	朱绍荣		
	证件名称及号码	身份证:		
	法定代表人		联系电话	
	登记申请人			
	土地房屋抵押人 需地权利人 土地房屋权利转让人 预告登记义务人 其他			
	名称 (姓名)			
	证件名称及号码			
	法定代表人		联系电话	
土地房屋情况	房地籍号	TL00300501510000010100100020001	图号	
	土地性质	国有土地使用权	土地使用权类型	划拨
	使用权面积		独用	
			分摊	
	共有土地使用权面积	125.70	土地用途	城镇住宅用地
	房屋产别	私有 (自有) 房产	房屋结构	混合结构
	房屋总层数	3	所在层数	2
	房屋建筑面积	129.90	房屋套内面积	109.89
	房屋用途	成套住宅	所在层用途	成套住宅
	土地使用权起止日期	至	土地权利设立情况	地表
共有或共用设施及部位	外廊、楼梯间			



委估资产现状照片



外观



周边环境



楼梯及入口



入户门



卧室



卧室



卧室



客厅