


中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050040006202200027
合同编号:	重鑫资评报字(2022)第029号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重鑫资评报字(2022)第029号
报告名称:	重庆市长寿区人民法院因财产处置需要涉及张容所属的成套住宅资产评估项目
评估结论:	476,400.00元
评估机构名称:	重庆鑫凯源资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	胡勇 (资产评估师) 会员编号: 50020033 李崴 (资产评估师) 会员编号: 50210090
 (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09日

重庆市长寿区人民法院

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆市长寿区人民法院因财产处置需要涉及
张容所属的成套住宅资产评估项目

资产评估报告书

重鑫资评报字(2022)第029号

重庆鑫凯源资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年七月二十二日

目 录

声 明.....	3
摘 要.....	4
正 文.....	6
一、 委托方、产权持有者及其他评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设.....	11
十、 评估结论.....	11
十一、 特别事项说明.....	11
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、 资产评估报告日.....	14
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	15
附 件.....	16

估价对象位置图



渝(2016) 长寿区 不动产证明第 000181011号

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构(章)
2016年 03月 21日

中华人民共和国国土资源部监制
编号NQ 50000556321

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	中国农业银行股份有限公司重庆长寿支行
义务人	张容
坐落	长寿区渡舟街道朝阳路333号2幢30-1
不动产单元号	500115 003021 GB00048 F00020265
其他	债权数额: 180000元 权证书号: 渝(2016)长寿区不动产权字第000070178号 业务编号: 201603181190121
附记	

与原件核对相符
核对人: 张容

渝(2016) 长寿区 不动产证明第 000181011号

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构(章)
2016年 03月 21日

中华人民共和国国土资源部监制
编号NQ 50000556321

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	中国农业银行股份有限公司重庆长寿支行
义务人	张容
坐落	长寿区渡舟街道朝阳路333号2幢30-1
不动产单元号	500115 003021 GB00048 F00020265
其他	债权数额: 180000元 权证书号: 渝(2016)长寿区不动产权第000070178号 业务编号: 201603181190121
附记	

与原件核对相符
核对人: 张容

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

宗地编号: 500115003021GB00048

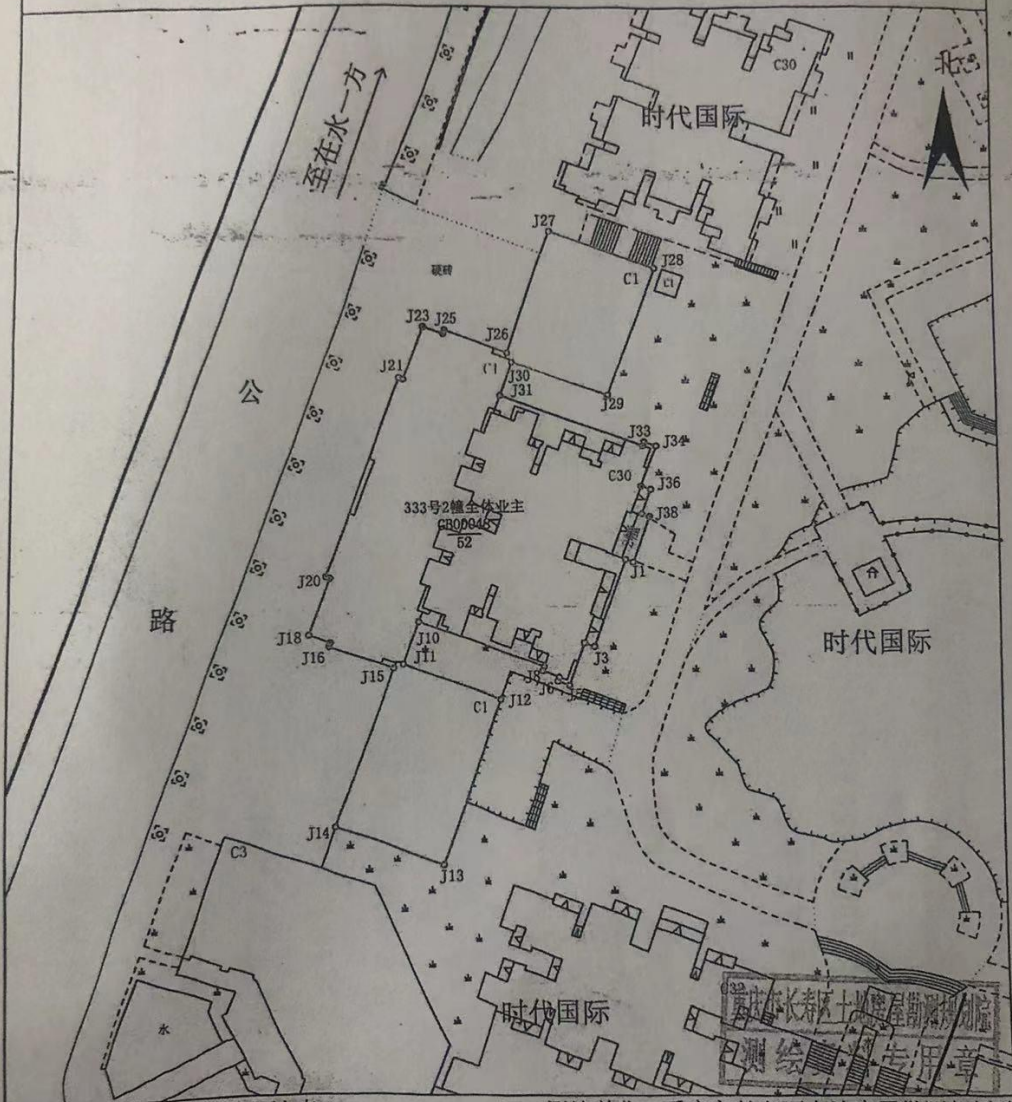
土地权利人: 长寿区渡舟街道朝阳路333号

2幢全体业主

所在图幅号: 3305.80-508.00

宗地面积: 2412.40

70



2015年5月解析法测绘界址点
绘图日期: 2015年5月26日
审核日期: 2015年5月26日

1:800

测绘单位: 重庆市长寿区土地房屋勘测规划院

制图者: 王海龙

审核者: 陈德凡

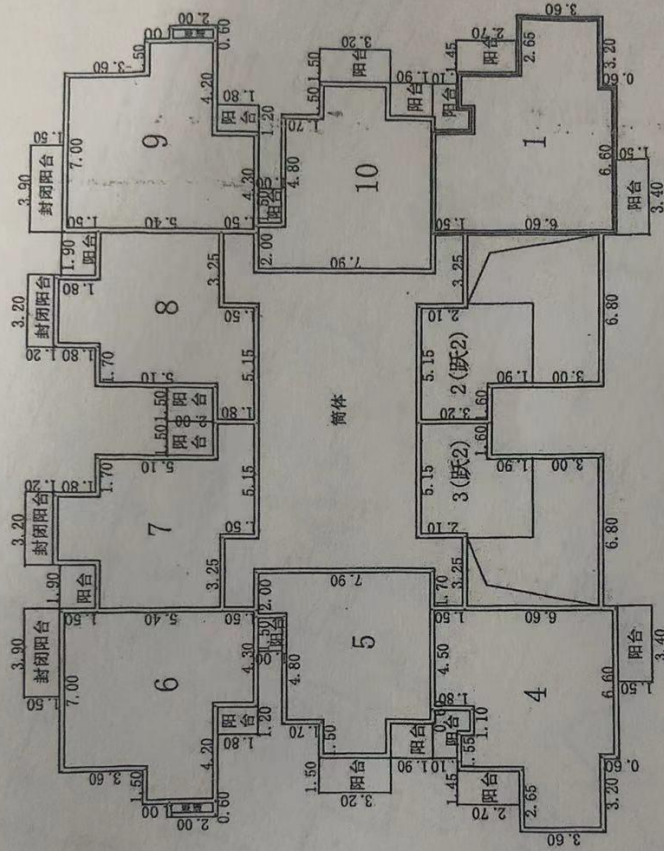
附图页

宗地代码: 500115003021CB00048

坐落: 长寿区渡舟街道朝阳路333号2幢

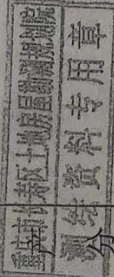
幢号:

编号: FC1501



第2幢第28-30层数层平面图

房号 / 房号 1 结构 钢混 建筑面积 86.46m² 专有建筑面积 69.19m² 分摊建筑面积



2015年12月

重庆市长寿区土地房屋勘

测单位

测单号

111

1

1

1

1

68

附 记

号

抵押人	中国农业银行股份有限公司长沙支行		
金额	1868	日期	20160318/190121
销日期		备注	

年

渝 (2016) 长寿区 不动产权第 000070178 号

权利人	500102198601036926 张容
共有情况	单独所有
坐落	长寿区渡舟街道朝阳路333号2幢30-1
不动产单元号	500115 003021 GB00048 F00020265
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 2412.4 m ² /房屋建筑面积 86.46 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2012年10月29日 起 2062年 10月28日 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 69.19m ² 所在层数: 30 业务编号: 201601061190044

66



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




中华人民共和国国土资源部监制
编号NQD 50140011491

与原件核对相符
核对人：沈平

重庆市长寿区人民法院 委托书

(2022)渝 0115 执 1598 号

重庆鑫凯源资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司重庆长寿支行与张容  案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位置：长寿区渡舟街道朝阳路 333 号 2 幢 30-1 渝
(2016) 长寿区不动产权第 000070178 号。

2022 年 07 月 01 日



资产评估明细表

第1页, 共1页

评估基准日: 2022年7月21日

委托方: 重庆市长寿区人民法院

金额单位: 人民币

序号	权证编号	权利人	坐落	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	占用宗地性质	评估价值 (元)
1	渝 (2016) 长寿区不动产权第000070178号	张容	长寿区渡舟街道朝阳路333号2幢30-1	钢筋混凝土	2015	m ²	86.46	出让	5,510,000.00



附件

- 一、《资产评估明细表》；
- 二、《重庆市长寿区人民法院委托书》；
- 三、《不动产权证书》复印件；
- 四、《评估对象位置图》；
- 五、《评估对象实地查勘照片》；
- 六、资产评估师承诺函；
- 七、评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 八、资产评估机构备案公告；
- 九、签字资产评估师执业资格证书登记卡。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

重庆鑫凯源资产评估房地产土地
估价有限公司



中国*重庆

评估机构法人代表:



资产评估师:

李焱

资产评估师:

胡勇

二〇二二年七月二十二日

(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评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

(七) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自报告基准日起一年内, 即 2022 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 20 日。报告有效期内资产权属存量发生重大变化, 必须根据实际情况由估价机构调整有关参数甚至复估方可使用。超过壹年, 需重新进行资产评估, 我们对逾期使用本估价报告中的分析、意见和结论所造成的后果免责。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终形成时间为 2022 年 7 月 22 日, 即资产评估师专业意见形成日。

以下无正文!

力所能评定估算的有关事项：

(一) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人士的责任是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。资产评估专业人士对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人士的执业范围。

(三) 关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(四) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(五) 关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估未出现评估程序受到限制的情形。

(六) 关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(七) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1、抵押情况

至评估基准日，评估对象已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆长寿支行，因本次为司法评估，本次评估不考虑抵押权对评估值的影响。

2、查封情况

结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 评估仅在设定的以下假设条件下成立：

(一) 一般假设

1、本报告评估结论所依据、由委托方和产权持有者所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、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。

(二) 评估环境假设

1、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、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、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。

(三) 公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对评估对象及市场、以及影响评估对象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。

十、评估结论

本评估机构根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，确定评估对象在评估基准日 2022 年 7 月 21 日的市场价值为 47.64 万元，大写：人民币肆拾柒万陆仟肆佰元整（评估结论包含房屋不可移动部分装修价值）。

具体详见《资产评估明细表》。

上述评估结果受本报告所述特别事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能

的估价方法，评估对象用途为成套住宅，采用成本法测算的结果不能较好地反映市场状况对房地产的影响，客观性相对较差，故不宜采用该方法。

(三) 评估方法的定义及公式：

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产的客观合理价值。

评估对象价值=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

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和一般原则，我们对委托方提供的有关评估范围内资产的法律性文件以及其他相关资料进行了验证审核，对评估对象进行了实地勘查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

(一) 接受委托

我们于2022年7月21日正式接受委托从事本次资产评估项目。在接受委托后，我们即确定了有关的资产评估人员，并与委托方的相关人员就本次资产评估的评估目的、评估范围、资产的特点等评估的问题进行了认真讨论。

(二) 资产清查核实

根据委托评估资产的特点，有针对性进行评估方案的设计，组成资产评估现场工作小组对评估资产进行全面的现场勘查。

(三) 评估计算及综合处理阶段

1、评估结果的确定

根据评估对象的实际状况和特点，确定被评估资产的具体评估方法，并对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出评估测算，测算评估资产的评估价值。

2、评估结果的分析和评估报告的撰写

针对我们测算出的结论，按照我们规范化要求组织各专业组成员按规定程序进行三级复核，即首先初始报告由签字资产评估人审核，签字资产评估人审核后再提交质量管理部门审核，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。最后经公司总经理复核后由项目组完成并提交报告。

(四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人组织有关人员评估结论进行分析，认为对委托方委托评估对象评估

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。各方法介绍如下：

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

收益法是通过测算被评估的资产在未来经营期内各年的预期净收益按一定的折现率折算为现值，并累计求和得出被评估资产评估值。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象必须是经营性资产，而且具有持续获利的能力；
- (2) 评估对象是能够而且必须用货币衡量其未来收益的资产；
- (3) 评估对象未来经营风险也必须能用货币加以衡量。

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

本次评估采用市场法进行测算。

1、评估对象用途为成套住宅，区域内近期有较多的类似房地产交易案例，故宜采用市场法进行估价；

2、评估对象为成套住宅，其租金收益较低不能反映评估对象真实市场价值，故不宜采用收益法进行估价；

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
- 3、《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）；
- 4、《重庆市房地产交易管理办法》（重庆市人民政府令第78号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 6、《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）；
- 7、与本次评估目的相关的其他法律依据及资产评估规范和标准。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（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、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 11、资产评估协议发布其它相关准则。

（三）权属依据

- 1、委托方提供的《重庆市长寿区人民法院委托书》（2022）渝0115执1598号；
- 2、委托方提供的《不动产权证书》（渝〔2016〕长寿区不动产权第000070178号）复印件；

（四）取价依据

- 1、委托方提供的其他辅助资料和本所评估人员现场查勘，调查所得的资料；
- 2、本所收集的其他评估资料、参数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

二、评估目的

为委托方因财产处置需要提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为张容所有的位于长寿区渡舟街道朝阳路 333 号 2 幢 30-1 的成套住宅房地产。

产权证号：渝（2016）长寿区不动产权第 000070178 号，建筑面积 86.46 平方米，房屋用途为成套住宅。所在小区为“时代国际”，其建筑年代为 2015 年，建筑结构为钢筋混凝土，建筑外墙为外墙漆，建筑物共 32 层，地上 30 层，地下 2 层，每层 10 户，评估对象位于第 30 层。户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，客厅阳台为东南朝向，层高约 3 米。电梯：安装有 2 部客梯，水、电、气、讯、闭路、消防等配套设施设备齐备，公共部分已进行装修。室内装饰装修：入户为防盗门，安装塑钢窗；室内客厅地面地砖、墙面贴墙纸、天花石膏吊顶；卧室地面为木地板、墙面贴墙纸、天花装饰吊顶；厨房及卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶棚铝扣板吊顶。采光通风较好，现自用，建筑物维护状况较好。

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。

四、价值类型

本评估报告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

本次评估基准日为 2022 年 7 月 21 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

在本次资产评估中，评估机构采用的主要评估依据如下：

（一）评估行为依据

委托方出具的《重庆市长寿区人民法院委托书》（2022）渝 0115 执 1598 号。

（二）法律法规依据

重庆市长寿区人民法院因财产处置需要涉及张容所属的
成套住宅资产评估项目

资产评估报告

正文

重鑫资评报字(2022)第029号

重庆市长寿区人民法院：

重庆鑫凯源资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、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，对重庆市长寿区人民法院关于“中国农业银行股份有限公司重庆长寿支行与张容借款”财产处置需要涉及的成套住宅在2022年7月21日进行了评估。

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、计算并发表专业意见，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方和相关当事方的责任。

本公司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、委托方、产权持有者及其他评估报告使用人

(一) 委托方

名称：重庆市长寿区人民法院
地址：重庆市长寿区桃源大道21号

(二) 产权持有者

姓名：张容
身份证：500102198601036926

(三) 其他评估报告使用人

除委托方外，本评估报告仅供资产评估委托合同中约定的其他估价报告使用人以及国家法律法规所规定的资产评估报告使用人使用。

效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括：评估委托人，或为评估委托书中约定的其他估价报告使用人，以及国家法律法规所规定的估价报告使用人。

3、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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、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，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

5、本评估报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的评估目的（即：为委托方因财产处置需要提供参考依据而评估房地产市场价值），不得作任何其它用途，如征收、抵押、分割、合并、涉税、作价入股、财务入帐、租赁、损害赔偿、保险、争议调处、对外投资、资产重组、资产清算、估价复核等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

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。

重庆市长寿区人民法院因财产处置需要涉及张容所属的 成套住宅资产评估项目 摘 要

重鑫资评报字(2022)第029号

重庆市长寿区人民法院:

重庆鑫凯源资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托,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,对贵单位因财产处置需要涉及的成套住宅在评估基准日进行了评估。

评估目的:为委托方因财产处置需要提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2022年7月21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等操作性原则,并用以上原则指导评估项目人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。评估项目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实地查勘、市场调查等必要的评估程序,在评估过程中评估项目人员恪守职业道德和规范。

评估方法:市场法。

评估结论:本评估机构根据评估目的,遵循评估原则,按照评估程序,采用科学合理的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,确定评估对象在评估基准日2022年7月21日的市场价值为47.64万元,大写:人民币肆拾柒万陆仟肆佰元整(评估结论包含房屋不可移动部分装修价值)。

具体详见《资产评估明细表》。

重要提示:

- 1、本报告自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时,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。
- 2、本报告书仅在特定的报告使用者实施评估目的所对应的经济行为时产生法律