

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

遂宁市船山区人民法院受理
申请人赵庆元与被执行人唐忠华民间
借贷纠纷案件涉及的住宅房产评估项目

资产评估报告书

川万资评报字[2018] 第 11-04 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估机构名称: 四川万方资产评估有限责任公司

报告提出日期: 2018 年 11 月 22 日

目 录

声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
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.....	12
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.....	14

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对其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 评估对象涉及的相关资料由委托人提供；委托人和其他相关当事人依法对提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

(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。

(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

遂宁市船山区人民法院受理
申请人赵庆元与被执行人唐忠华民间
借贷纠纷案件涉及的住宅房产评估项目
资产评估报告书摘要

川万资评报字[2018] 第 11-04 号

一、委托人

委托人为遂宁市船山区人民法院。

二、评估目的

委托人因审理申请人赵庆元与被执行人唐忠华民间借贷纠纷一案，委托我公司对涉案的住宅房地产进行评估，评估目的系为委托人审理案件提供价值参考。

三、评估对象和范围

根据委托人的评估委托书和相关权证证明资料，评估对象和范围为唐忠华所有的位于遂宁市船山区旗山路1号保利江语城6栋1单元3层305号的住宅房产1套，建筑面积124.41平方米。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年11月9日。

五、评估方法

评估人员在本次评估中根据评估目的和委托评估资产的实际情况采用了市场比较法进行评定估算。

六、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

七、评估结论

本公司对影响评估对象房地产市场价值的因素进行了综合分析，经采用市场比较法进行价值测算，评估对象在评估基准日 2018 年 11 月 9 日的市场价值评估结果如下：

评估面积：124.41 平方米；

评估单价：9264.00 元/平方米；

评估总价：115.25 万元(取整至百元)

大 写：人民币壹佰壹拾伍万贰仟伍佰元整。

备注：经查询，评估对象为合同备案，尚未取得《不动产权证》，本评估结果尚未扣除评估对象取得产权应缴纳的相关税费以及评估对象欠缴的物业费。

八、评估报告使用限制

本评估报告仅为评估报告载明的经济行为提供价值参考，评估结论的有效期自评估基准日起为一年，即 2018 年 11 月 9 日至 2019 年 11 月 8 日有效。

以上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。

遂宁市船山区人民法院受理
申请人赵庆元与被执行人唐忠华民间
借贷纠纷案件涉及的住宅房产评估项目
资产评估报告书

川万资评报字[2018]第 11-04 号

遂宁市船山区人民法院：

四川万方资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对贵院审理申请人赵庆元与被执行人唐忠华民间借贷纠纷案件涉及的住宅房地产在 2018 年 11 月 9 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

1、委托人

本评估项目委托人为遂宁市船山区人民法院。

2、其他评估报告使用人

根据遂宁市船山区人民法院（2018）船山法技委字第 328 号司法评估委托书，其他资产评估报告使用人包括申请人赵庆元与被执行人唐忠华，除此之外无知悉的其他评估报告使用者。

二、评估目的

委托人因审理申请人赵庆元与被执行人唐忠华民间借贷纠纷一案，委托我公司对涉案的住宅房地产进行评估，评估目的系为委托方审理案件提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围

评估对象和范围为位于遂宁市船山区旗山路1号保利江语城6栋1单元3层305号住宅房地产，建筑面积124.41 m²，以及占用（或应分摊）的土地使用权。

2、评估对象权属状况

根据委托人提供的《商品房买卖合同登记备案证明》，评估对象权属登记状况如下：

评估对象权属登记状况一览表

商品房预（销）售许可证号	遂房售字第 A00000361 号	合同编号	YS0099237	业务编号	586510
开发企业	遂宁保信投资有限公司				
买受人姓名/名称	唐忠华				
买受人身份证号/营业执照注册号	510921197509243252				
项目名称	保利江语城				
房屋坐落	船山区旗山路1号保利·江语城6栋1单元3层305号				
建筑面积	124.41m ²	总价	583297 元	合同签订时间	2014-10-19
结构	钢筋混凝土结构	设计用途	住宅	合同备案时间	2015-3-11 15:17:49
备注	该证明用于办理房屋产权登记交易业务，请妥善保管				

3、建筑物状况

评估基准日时，在委托人工作人员陪同下经评估人员现场查看，评估对象实物状况详见下表：

评估对象实物状况一览表

坐落	船山区旗山路1号保利·江语城6栋1单元3层305号				
备注	委托人委托评估对象建筑面积124.41平方米，小区未见门牌号				
登记用途	住宅	实际用途	居住	建筑面积（平方米）	124.41
总层数	24，含地下1层	所在层数	3	建筑功能	成套住宅
建筑面积公摊率	\	工程质量	表观无明显缺陷	住宅类型	高层
建筑结构	钢筋混凝土结构	外墙	马赛克纸皮砖	房屋属性	商品房
单元户数	2梯5户	单元电梯数量	2	楼房外观	现代高层
建成时间	2015年	平面布置	4室2厅1厨2卫	朝向	东
通风采光	较好	室内装修档次	清水	完损状况	完好
临窗景观	小区绿地、无特殊景观	室外公共配套	游泳池、健身场所等	维护保养状况	较好
临街状况	不临街	设施设备	通上下水、电、气、讯		
室内装修状况		地面	内墙	天棚	
	公共空间	地砖地面	墙砖	石膏板吊顶刷乳胶漆	
	客厅	水泥浆砂找平	水泥浆砂抹面	水泥浆砂抹面	
	卧室	水泥浆砂找平	水泥浆砂抹面	水泥浆砂抹面	
	厨房	水泥浆砂找平	水泥浆砂抹面	水泥浆砂抹面	
卫生间	未回填	水泥浆砂抹面	水泥浆砂抹面		

	门窗	进户防盗门, 室内塑钢窗, 无门。		
小区状况	小区名称	保利·江语城	所在片区	船山区
	小区入住率	约 70%	小区档次	中高档小区
	小区环境	绿化较优, 地面整洁	物业管理	保利物业 1.8 元/平方米.月
	车位	地下停车位, 充足	其他	/

4、评估对象土地状况

本次评估未取得评估对象土地相关信息, 现场查看, 评估对象所在项目用地地形规则, 东临德水北路, 南临旗山路、西临五彩缤纷路、北临市政道路, 地势平坦, 无起伏, 地质稳定, 未见下沉等缺陷, 地块工程地质条件一般, 无异常地质体存在。评估对象实际开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯, 场地平整)。

5、评估对象区域位置

经现场查勘, 评估对象区位状况详见下表:

评估对象区域状况一览表

地理位置	该评估对象位于船山区旗山路, 属于遂宁市船山区新区, 临涪江。
交通	区域主要道路有东平北路、旗山路、东升路、五彩缤纷路等主次街道, 分布有 6、20、201、18A、18B 路等多条公交线路, 公交便捷度好。
环境	区域环境较优, 临五彩缤纷湿地公园、生态体验广场, 周边分布有慈音寺小区、弗莱明戈、碧桂园天誉、遂宁联福家园等众多住宅楼盘。
配套设施	附近分布有遂宁市政府、遂宁市人民检察院、遂宁市公安局、遂宁市中心医院河东院区、遂宁国际会展中心、遂宁万达广场、河东实验小学、遂宁市红花幼儿园、遂宁外国语学校、安居育才卓同国际学校高中部, 以及邮局、各银行分理处等生活配套设施。

四、价值类型及其定义

本次评估采用的价值类型为市场价值。所谓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

本项目资产评估基准日为 2018 年 11 月 9 日。该基准日为现场勘

查日。评估中对资产价值的取价标准均为评估基准日有效的价格标准，该基准日价格有效的条件是委估资产真实可靠。

六、评估依据

（一）行为依据

1、遂宁市船山区人民法院司法评估委托书（2018）船山法技委字第 328 号。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》。

（三）准则依据

- 1、财政部财资（2017）40 号《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会中评协（2017）30 号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中国资产评估协会中评协（2017）31 号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 4、中国资产评估协会中评协（2017）32 号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 5、中国资产评估协会中评协（2017）38 号《资产评估执业准则—不动产》；
- 6、中国资产评估协会中评协（2017）47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 7、中国资产评估协会中评协（2017）48 号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）取价依据

- 1、评估人员市场调查、收集、查询、整理的其他与评估相关的资

料;

- 2、评估人员对资产的现场勘察记录;
- 3、其他有关文件、资料等。

七、评估方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法和成本法三种。

市场法即市场比较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各种评估技术方法的总称。采用市场法评估需要满足两个最基本的条件：其一是要有一个活跃的公开市场；其二是公开市场上要有可比的资产及其交易。

收益法是依据资产未来预期收益折现或本金化处理来估测资产价值的一种评估方法。应用收益法必须具备的前提条件是：第一，被评估资产的未来预期收益可以用货币衡量；第二，资产所有者获得收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；第三，被评估资产预期获利年限可以预测。

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损因素，并将其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。采用成本法评估资产的前提条件是：第一，被评估资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。第三，形成资产价值的耗费是必须的。

考虑到被评估资产的现实状况，经相应的市场调查和客观分析，委托评估的住宅房产，由于区位、楼层、室内个别差异原因，难以收集类似物业的公允出租价格，收益法的许多重要参数又难以准确把握致使测算的结果误差较大等诸多因素，故本次评估不宜采用收益法；由于房地产的价格与其未来若干年的价格变化趋势，与其建造成本关系不大，且成本法测算结果与现实差别较大，故本次评估不宜采用成

本法；被评估房产所在区域类似房产交易相对活跃，便于收集评估所需案例，故本次评估适宜采用市场比较法进行价值估计。

评估方法的选择思路：由于本项目评估对象为住宅小区内成套住宅房产，经过对评估对象所处市场环境的调查分析，遂宁市房地产市场交易比较活跃，与评估对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易案例方便寻找，满足市场比较法评估的条件，故本次评估经上述分析，采用市场法即市场比较法进行价值估算。

房地产市场比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值的一种评估方法。

使用公式：

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

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作时间从2018年11月9日起至2018年11月22日止，经过了接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总，提交报告等过程。具体如下：

1、接受委托人评估项目委托，根据经济行为的性质与委托人方协商确定评估基准日，明确评估目的，确定评估范围与对象。

2、了解评估对象基本情况，收集相关权属资料，评估项目负责人据此制定评估方案。

3、评估人员在委托人相关人员陪同下到评估对象所在地对评估对象进行清查核实，准确掌握评估对象基本情况。

4、根据本次评估目的及资产的实际情况，评估人员开展相应的市场调查，收集相关的市场信息，在此基础上分析选择适当的评估方法

及标准，进行价格估算，初步得出委托评估资产的评估值。

5、评估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，并在评估机构内部进行复核。

6、向委托人提交评估报告征求意见稿，交换评估结果意见。

7、资产评估机构向委托人正式提交资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估的假设主要包括公开市场假设和继续使用假设，即评估后的房产将按照合法用途继续使用。

1、本次评估系在公开市场假设条件下进行，即评估结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性；

2、评估采用持续使用假设条件，即评估对象作为住宅房地产，得到正常维护保养、能够按照设计用途持续有效地使用为假设前提；

3、房屋所有权人在取得或在形成被评估资产时所涉及的价款或费用已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕；

4、评估人员对申报评估房产的现场察看仅限于其外观和作用状况，对被遮盖、未暴露及肉眼难以接触的部分，本报告假设其满足国家有关技术质量规范，符合国家有关安全使用标准要求。

十、评估结论

经过采用市场比较法分析测算，委托评估房产截至评估基准日2018年11月9日的市场价值评估结果如下：

评估单价：9264元/平方米；

评估面积：124.41 平方米

评估总价：115.25 万元(取整至百元)

大 写：人民币壹佰壹拾伍万贰仟伍佰元整。

该评估结论根据以上各项所述评估工作得出。

十一、特别事项说明

1、至评估基准日时评估对象尚未取得《不动产权证》，本次评估房产信息来源于委托人提供的《商品房买卖合同登记备案证明》，若最终评估对象办理权证的建筑面积与本报告不一致，以遂宁市不动产中心登记权证面积为准，本报告评估结果将会进行调整。

2、评估对象为合同备案，尚未取得《不动产权证》，经评估人员调查后无法取得被执行人是否缴纳办理产权应缴纳的相关税费的证据，故本评估结果未扣除评估对象取得产权应缴纳的相关税费。

3、评估人员走访了评估对象所在小区的物业公司，了解到评估对象截止 2018 年 12 月 31 日欠缴物业费 11000 元，本评估结果未扣除评估对象欠缴的物业费。

4、根据《商品房买卖合同登记备案证明》记载，评估对象房屋坐落船山区旗山路 1 号保利·江语城 6 栋 1 单元 3 层 305 号，现场查看未见小区门牌号，本次评估设定评估对象现场查勘地址与《商品房买卖合同登记备案证明》所载是同一地址。本次评估以现场查勘房屋坐落与《商品房买卖合同登记备案证明》登记的房屋坐落对应一致为评估前提。

5、资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象于评估基准日的市场价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，因此不对评估对象的法律权属提供保证。

6、本报告所称“评估价值”是评估基准日被评估资产在满足本报

告假设条件对应于本报告评估目的的现行市场价值，它不是评估资产在评估基准日的实际交易价格。当前述条件以及评估中遵循的相关原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

7、上述评估结果中的评估价值，建立在评估目的涉及的相关当事人提供给资产评估专业人员的资产价值依据及其他有关资料客观、真实、准确、完整的基础上所评估的公允价值。

8、评估报告在评估基准日期后的重大事项

(1) 评估基准日后报告有效期以内若资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行调整。

(2) 资产价值标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新确定评估价值。

9、本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力影响。

提请资产评估报告使用人对本特别事项说明予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估评估报告只能用于本报告载明的评估目的，仅为委托人实现评估目的而作，用于其他目的和用途无效。

2、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专业人员不承担责任

3、除委托人、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。

4、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、未征得本资产评估机构同意，任何单位和个人不得对资产评估报告的内容进行摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2018 年 11 月 9 日起计算，至 2019 年 11 月 8 日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告报告日为 2018 年 11 月 22 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：四川万方资产评估有限责任公司

法定代表人： 胡安华

资产评估师

资产评估师

附 件

- 1、遂宁市船山区人民法院司法评估委托书(2018)船山法技委字第328号;
- 2、评估对象《商品房买卖合同登记备案证明》复印件;
- 3、评估对象照片;
- 4、评估对象位置图;
- 5、四川万方资产评估有限责任公司营业执照复印件;
- 6、四川万方资产评估有限责任公司资产评估机构备案资料复印件;
- 7、四川万方资产评估有限责任公司签字资产评估师执业资格证书登记卡复印件。