

遂宁市船山区人民法院拟案件审理事宜涉及的
高长福、宋桂荣产权所有的部分房地产
资产评估报告

川天信评报字[2018] 314 号

四川天信资产评估有限公司

二〇一八年十月二十日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	18
评估报告附件.....	19

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人和法律、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、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、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。

六、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。

七、评估对象涉及的单项资产清单由委托人、产权持有者申报并经其签章确认；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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

九、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

遂宁市船山区人民法院拟案件审理事宜涉及的 高长福、宋桂荣产权所有的部分房地产 资产评估报告摘要

川天信评报字[2018] 314 号

遂宁市船山区人民法院:

四川天信资产评估有限公司接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估执业准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对遂宁市船山区人民法院因案件审理需对申请人曹泽为与被执行人高长福民间借贷纠纷一案涉及的高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产在 2018 年 10 月 10 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下:

一、经济行为:根据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 187 号],遂宁市船山区人民法院因案件审理需对申请人曹泽为与被执行人高长福民间借贷纠纷一案涉及的高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产的市场价值进行评估。

二、评估目的:确定高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产在评估基准日的市场价值,为遂宁市船山区人民法院案件审理提供价值参考意见。

三、评估对象:高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产于评估基准日的市场价值。

四、评估范围:高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产。房屋所有权证编号:遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号;房屋建筑面积 100.19 m²,土地使用权证编号:遂开国用(2011)第 00420 号,土地分摊面积 25.28 m²。具体以遂宁市船山区人民法院《司法评估委托书》中载明的评估事项为准。

五、价值类型:市场价值。

六、评估基准日:2018 年 10 月 10 日,一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估房地产在持续使用的假设前提下的市场价值评估值为 **65.12 万元**（大写人民币：**陆拾伍万壹仟贰佰元整**）。

资产评估结果一览表

产权持有者：高长福、宋桂荣

金额单位：人民币元

房屋所有权证编号	土地使用权证编号	坐落	建筑面积 m ²	评估价值
遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号	遂开国用（2011）第 00420 号	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号	100.19	651,200.00

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项说明：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵

高长福、宋桂荣纳入评估范围的房地产共计 1 项，房屋所有权证编号：遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号；房屋建筑面积 100.19 m²，规划用途为商业用房。土地使用权证编号：遂开国用（2011）第 00420 号，土地分摊面积 25.28 m²，土地为出让方式取得，地类为商服用地。委托人相关当事人未提供委估房地产的《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用权证》原件，故委估房地产权属以委托人遂宁市船山区人民法院所提供《房地产登记信息查询情况说明》以及申请人曹泽为所提供《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用权证》复印件为参考依据。如果委估资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

依据委托人遂宁市船山区人民法院所提供《房地产登记信息查询情况说明》所记载，委估房地产存在抵押情况，抵押信息详见下表：

抵押信息表

抵押权人	遂宁市遂州农村信用合作联社佳和北城分社	不动产权证号	遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号、遂开国用（2011）第 00420 号
债务人	高长福、宋桂荣	坐落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号
不动产权证明号	2015/4/20	债务履行期限	2012/05/23-2022/05/22
抵押面积（m ² ）	100.19	被担保债权数额（元）	42 万元
抵押方式	一般抵押	登记时间	/

除上述信息外，委托人及相关当事人未提供其他资料证明纳入评估范围的委估资产不涉及其他未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估为司法鉴定用途，故本次评估未考虑评估对象的抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

（三）重大期后事项

委托人及被执行人未提供资料证明纳入评估范围的委估资产，在评估基准日期后，评估报告出具之前，是否存在重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 本报告结论是进行司法案件审理的参考依据。评估结论不应当被认为是对评估对象处置时可实现价格的保证。委托人和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用本报告结论。建议报告使用者在参考本报告结论的基础上，结合相关经济活动发生时的实际情况和市场状况，进行合理决策及变动。

2. 评估价值未考虑评估对象所涉及资产已经存在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的影响，也未考虑委估资产交易时所花费的费用。

3. 本次评估中，评估专业人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房地产评估结论是在假定相关当事人提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

4. 根据最高最佳利用原则，评估结果应为在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用原则是评估对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予评估对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量。只是因为房地产市场，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。本次评估依据合法确定按房地产产权登记用途评估为符合规划条件下的最高最佳利用。

5. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

6. 本次评估，房地产评估价值为房地合一价值，价值内涵包括分摊的土地价值及房地产装饰装修价值，不涉及该项房地产中可移动的动产和债权债务等其他财产或权益。

7. 委估房地产房屋所有权证登记用途为商业用房，于评估基准日，产权持有者

将其作为住宅自用。

十、报告使用有效期：评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 10 月 10 日起至 2019 年 10 月 9 日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2018 年 10 月 20 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

遂宁市船山区人民法院拟案件审理事宜涉及的 高长福、宋桂荣产权所有的部分房地产 资产评估报告正文

川天信评报字[2018] 314 号

遂宁市船山区人民法院：

四川天信资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对遂宁市船山区人民法院拟案件审理需对申请人曹泽为与被执行人高长福民间借贷纠纷一案涉及的高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产在 2018 年 10 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估内容报告如下：

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托人为遂宁市船山区人民法院，产权持有者为高长福、宋桂荣，委托人以外的其他评估报告使用者为案件审理事宜所涉及的相关主管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：遂宁市船山区人民法院

统一社会信用代码：11510802008494148Q

地址：四川省遂宁市船山区和平西路 199 号

（二）产权持有者概况

房屋所有权人：高长福

身份证号码：5109221963****3893（基于信息保密）

房屋所有权人：宋桂荣

身份证号码：5109021963****9064（基于信息保密）

委估房地产为高长福、宋桂荣共同共有。

（三）其他评估报告使用者概况

其他评估报告使用者为案件审理事宜所涉及的相关主管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

确定高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产在评估基准日的市场价值，为遂宁市船山区人民法院案件审理提供价值参考意见。

该经济行为已于 2018 年 5 月 29 日获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 187 号]文件的批准。

三、评估对象和评估范围

评估对象为被执行人高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产于评估基准日的市场价值。评估范围为高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产。房屋所有权证编号：遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号；房屋建筑面积 100.19 m²，土地使用权证编号：遂开国用（2011）第 00420 号，土地分摊面积 25.28 m²。具体以遂宁市船山区人民法院《司法评估委托书》中载明的评估事项为准，凡列入评估范围内并经我司评估人员、委托人工作人员和相关当事人现场盘查确认的资产项目均在本次评估范围内。

（一）估价对象权益状况

根据委托人遂宁市船山区人民法院提供的委估房地产《房地产登记信息查询情况说明》及相关资料，评估对象其权属、用途等基本情况详见下表：

房屋所有权登记信息表

房屋所有权证编号	遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号		
房屋坐落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号		
房屋所有权人	高长福、宋桂荣	登记时间	2011/03/16
所有方式	共同共有	结构	混合
规划用途	商业用房	建筑面积	100.19 m ²
幢号	38	房屋总层数	4
所在层数	1	房号	2

土地使用权登记信息表

土地使用权证编号	遂开国用（2011）第 00420 号		
坐落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号		
土地使用权人	高长福、宋桂荣	登记时间	/
地号	01-001-011-0004	图号	3380.00-553.75

遂宁市船山区人民法院拟案件审理事宜涉及的高长福、宋桂荣产权所有的部分房地产·资产评估报告

地类	商服用地	使用权类型	出让
终止日期	2023年02月17日	分摊面积	25.28 m ²

(二) 他项权状况

依据委托人遂宁市船山区人民法院所提供《房地产登记信息查询情况说明》所记载，委估房地产存在抵押情况，抵押信息详见下表：

抵押信息表

抵押权人	遂宁市遂州农村信用合作联社佳和北城分社	不动产权证号	遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号、遂开国用(2011)第 00420 号
债务人	高长福、宋桂荣	坐落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号
不动产权证明号	2015/4/20	债务履行期限	2012/05/23-2022/05/22
抵押面积 (m ²)	100.19	被担保债权数额 (元)	42 万元
抵押方式	一般抵押	登记时间	/

除上述信息外，委托人及相关当事人未提供其他资料证明纳入评估范围的委估资产不涉及其他未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估为司法鉴定用途，故本次评估未考虑评估对象的抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

(三) 估价对象状况

1. 实物状况描述

土地实物状况					
土地使用者	高长福、宋桂荣	座落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号		
面积 (m ²)	25.28	用途	商服用地		
四至	东临建筑物，南临建筑物，西临建筑物，北临建筑物。				
形状	较规则	地形地势	较平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑				
建筑物实物状况					
楼盘名称	/	坐落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号		
建筑结构	混合	建成年代	/	面积 (m ²)	100.19
临街状况	一面临巷	朝向	南北	基础	/
所在单元	38 栋 4 号	总楼层	4	所在楼层	1
户型	3 房 2 厅 1 厨 1 卫	层高	约 3 米	利用现状	住宅

遂宁市船山区人民法院拟案件审理事宜涉及的高长福、宋桂荣产权所有的部分房地产·资产评估报告

平面布置	功能明确, 布置合理	装修档次	简装	物业类别	/
套 型	成套	通风采光	一般	梯户比	一梯两户
设备设施	垂直交通	步行梯 1 部			
	安防系统	/			
	管 线	室外水电气光纤通讯管线室外明设; 室内水电光纤通讯管线暗敷			
	基础设施	小区道路、供水、排水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外 墙	贴墙砖			
	公共通道	楼梯间地面水泥砂浆抹面, 墙面水泥砂浆抹面			
	内 墙	墙砖、刷涂料			
	屋 顶	刷涂料, 厕所吊顶			
	地 面	铺地砖			
	门 窗	防盗门、卷帘门、铝合金窗			
建筑完损情况	结 构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	装饰装修维护保养情况较好, 可继续使用			
	设 备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物的综合成新率为 8 成。			
物业管理		/			

2. 区位状况描述

位置状况	坐 落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号
	方 位	飞虹街北段
	楼 层	所在楼层 1 层
	临街状况	临飞虹街巷道
商业繁华度	距商业中心	距步行街约 3.5KM
	经营业态	自用住宅
	营业店铺数量	周边商业店铺较少
	人流量	临近巷道, 人流量较少
交通状况	道路状况	由飞虹街、蜀秀东街、鸿发东街组成其交通网路
	公共交通	300 米内公交站
	距客运站	距离遂宁旅游集散中心、遂宁站火车站约 4.5KM
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	路边停车, 车位紧张
环境状况	自然环境	周围绿化一般
	人文环境	人文环境一般, 附近多为住宅小区

外部配套设施	基础设施	评估对象共用地块红线外“六通”，宗地内场地平整，通水、电、气、讯、网络。
	公共服务设施	附近为荣兴花园等多层住宅小区，附近有晶晶幼儿园(飞虹街)、爱森堡幼儿园等教育机构，遂宁商业银行 24 小时自助银行(蜀秀东街支行)、中国农业银行(遂宁分行)等金融机构，刘三副食、金辉超市(蜀秀东街)、蜀香园家常菜、蜀秀公寓、遂宁市中医院(天峰街院区)、遂宁市公安局交通警察支队车辆管理所、遂宁市政府政务服务分中心政务服务大厅等公服设施和公共配套设施齐全。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用在持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

(二) 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。不考虑委估资产拍卖(变卖)成交后的税费及税费的转移负担。

持续使用在本报告中是指被对象会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 根据与委托人及相关当事人之约定，本次评估的基准日为 2018 年 10 月 10 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托人、产权持有者根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估现场勘查日期相同，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

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 187 号]。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
4. 《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 72 号）；
5. 《司法鉴定程序通则》（2007 年 08 月 07 日）；
6. 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》（川高法[2011]177 号）；
7. 《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）；
8. 国家、省、地方相关法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财[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—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 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—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38 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. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
12. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（四）权属依据

1. 《房地产登记信息查询情况说明》；
2. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
3. 《中华人民共和国国有土地使用权证》。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
2. 评估人员获得的市场调查资料；
3. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
4. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社出版）；
5. 遂宁市安居客、58同城等网络房地产交易信息。

（六）其他参考依据

1. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
2. 《司法评估委托书》[（2018）船山法技委字第 187 号]。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

1. 市场法适用性分析：

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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。本次委估房地产所在地的同类房地产出售市场信息丰富，成交案例较多，市场发展相对成熟，所以本次评估房地产宜采用市场法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象或价格的方法。此方法适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。委估房地产虽为经营性房地产，但实际利用用途为住宅，并且自用，所在区域的类似物业出租成交不活跃，出租案例较少，很难获取市场出租交易案例，所以本次评估房地产不采用收益法。

3. 成本法适用性分析：

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，

即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，作为流动性较好的部分房地产，影响价值高低主要的因素是房地产市场供求关系以及未来的预期收益，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度。故本次评估房地产不采用成本法。

根据委托人提供的资料、评估目的和评估对象特点，评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次评估对象为商业房地产，结合对资产评估的方法进行适应性分析后，确定采用市场法作为房地产价值评估方法。依据选定评估原则和方法，我们对委估资产进行了全面的现场踏勘和必要的核查及技术鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

（二）评估方法介绍

根据区域房地产市场发育状况、评估对象特点和目的等因素，依照前述分析，本次适宜采用市场法求取，本次评估应用公式及评估思路。

市场法，是根据替代原则，将同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出评估对象在价值时点的市场价格，即： $\text{房地产价值} = \text{比较案例房地产价格} \times (\text{正常交易情况指数} \div \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{待估房地产个别因素条件指数} \div \text{可比实例个别因素条件指数}) \times (\text{待估房地产区域因素条件指数} \div \text{可比实例区域因素条件指数}) \times (\text{待估房地产价格指数} \div \text{可比实例交易时价格指数})$

运用市场法评估应按下列步骤进行：

（1）选取可比实例，对可比实例进行情况说明。（2）建立价格可比基础。（3）进行交易情况修正。（4）进行市场状况调整。（5）区位状况调整。（6）实物状况调整。（7）权益状况调整。（8）求出比准价格。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于2018年10月10日开始，至2018年10月20日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

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，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于外部环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。
2. 交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。
3. 公开市场假设：公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无

重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 资料真实性假设：是假定委托人及资产占有方提供的资料信息真实、合法，本次评估资产评估师及评估助理人员对资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

7. 未定事项假设，根据申请人提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》复印件，委估土地使用权终止日期为 2023 年 2 月 17 日，本次设定评估对象土地使用权期满后，在补缴相应的土地出让金后能按相关政策规定得到正常延期为假设前提。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估房地产在持续使用的假设前提下的市场价值评估值为 **65.12 万元**（大写人民币：**陆拾伍万壹仟贰佰元整**）。

资产评估结果一览表

产权持有者：高长福、宋桂荣

金额单位：人民币元

房屋所有权证编号	土地使用权证编号	坐落	建筑面积 m ²	评估价值
遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号	遂开国用（2011）第 00420 号	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号	100.19	651,200.00

评估结论详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

高长福、宋桂荣纳入评估范围的房地产共计 1 项，房屋所有权证编号：遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号；房屋建筑面积 100.19 m²，规划用途为商业用房。土地使用权证编号：遂开国用（2011）第 00420 号，土地分摊面积 25.28 m²，土地为出让方式取得，地类为商服用地。委托人相关当事人未提供委估房地产的《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用权

证》原件，故委估房地产权属以委托人遂宁市船山区人民法院所提供《房地产登记信息查询情况说明》以及申请人曹泽为所提供《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用权证》复印件为参考依据。如果委估资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

依据委托人遂宁市船山区人民法院所提供《房地产登记信息查询情况说明》所记载，委估房地产存在抵押情况，抵押信息详见下表：

抵押信息表

抵押权人	遂宁市遂州农村信用合作联社佳和北城分社	不动产权证号	遂房权证船山区字第 0172030 号、遂房权证船山区字第 0172029 号、遂开国用（2011）第 00420 号
债务人	高长福、宋桂荣	坐落	船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号
不动产权证明号	2015/4/20	债务履行期限	2012/05/23-2022/05/22
抵押面积（m ² ）	100.19	被担保债权数额（元）	42 万元
抵押方式	一般抵押	登记时间	/

除上述信息外，委托人及相关当事人未提供其他资料证明纳入评估范围的委估资产不涉及其他未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估为司法鉴定用途，故本次评估未考虑评估对象的抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

（三）重大期后事项

委托人及被执行人未提供资料证明纳入评估范围的委估资产，在评估基准日期后，评估报告出具之前，是否存在重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 本报告结论是进行司法案件审理的参考依据。评估结论不应当被认为是对评估对象处置时可实现价格的保证。委托人和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用本报告结论。建议报告使用者在参考本报告结论的基础上，结合相关经济活动发生时的实际情况和市场状况，进行合理决策及变动。

2. 评估价值未考虑评估对象所涉及资产已经存在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的影响，也未考虑委估资产交易时所花费的费用。

3. 本次评估中，评估专业人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房地产评估结论是在假定相关当事人提供的有关资料是

真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

4. 根据最高最佳利用原则，评估结果应为在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用原则是评估对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予评估对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量。只是因为房地产市场，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。本次评估依据合法确定按房地产产权登记用途评估为符合规划条件下的最高最佳利用。

5. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

6. 本次评估，房地产评估价值为房地合一价值，价值内涵包括分摊的土地价值及房地产装饰装修价值，不涉及该项房地产中可移动的动产和债权债务等其他财产或权益。

7. 委估房地产房屋所有权证登记用途为商业用房，于评估基准日，产权持有者将其作为住宅自用。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估报告中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估报告中载明的评估目的和用途。

（二）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师不承担责任。

（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）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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经遂宁市船山区人民法院同意后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以 2018 年 10 月 10 日为评估基准日时，对高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街 38 栋 4 号 1 层 2 号房地产的市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 10 月 10 日起至 2019 年 10 月 9 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，遂宁市船山区人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2018 年 10 月 20 日。

资产评估机构：四川天信资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

评估报告附件

附件一：评估明细表；

附件二：司法评估委托书（复印件）；

附件三：《中华人民共和国房屋所有权证》（复印件）；

附件四：《中华人民共和国国有土地使用权证》（复印件）；

附件五：《房地产登记信息查询情况说明》（复印件）；

附件六：现场查勘照片；

附件七：签字资产评估师的承诺函（原件）；

附件八：评估机构《企业法人营业执照》（复印件）；

附件九：评估机构《评估机构资格证书》（复印件）；

附件十：签字资产评估师资格证书（复印件）；

附件十一：参加本评估项目的人员名单。

资产评估师承诺函

遂宁市船山区人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位拟案件审理事宜涉及的高长福、宋桂荣产权所有的位于船山区飞虹街38栋4号1层2号房地产，以2018年10月10日为基准日进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年十月二十日

遂宁市船山区人民法院拟案件审理事宜涉及的
高长福、宋桂荣产权所有的部分房地产
参加评估人员名单

章怀龙	资产评估师
王瑞新	资产评估师
庞后诚	评估助理人员