

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

蓬溪县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的
冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新
区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2
号住宅房地产

资 产 评 估 报 告

川博达评字[2022]第 002 号
评估基准日:2022 年 09 月 01 日
资产评估报告日: 2022 年 09 月 19 日
(共 1 册, 第 1 册)

四川博达房地产土地资产评估有限公司

地址: 成都市草市街 38 号

邮政编码: 610017

电话: 028-86638681

传真: 028-86636381

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程及情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
评估报告附件	15

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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

七、本资产评估报告的签字资产评估师已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、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。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

蓬溪县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的
冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新
区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2
号住宅房地产
资产评估报告·摘要

川博达评字[2022]第 002 号

四川博达房地产土地资产评估有限公司接受蓬溪县人民法院的委托，就其拟确定财产处置参考价涉及的冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2 号住宅房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、**评估目的：**为蓬溪县人民法院确定财产处置参考价提供资产市场价值参考依据。

二、**评估对象及评估范围：**本报告涉及的评估对象为住宅房地产的市场价值，评估范围为冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2 号住宅用房（建筑面积 113.98 平方米）及其占用的国有出让城镇住宅用地（土地面积 24.20 平方米）。

三、**价值类型：**市场价值。

四、**评估基准日：**本项目资产评估基准日是 2022 年 09 月 01 日。

五、**评估方法：**市场法。

六、**评估结论及其使用有效期：**

蓬溪县人民法院委托评估的冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2 号住宅房地产在评估基准日 2022 年 09 月 01 日的评估总价为：人民币 302,047.00 元，大写：人民币叁拾万零贰仟零肆拾柒元整（详见

下表)。

评估结果明细表

评估对象	《不动产权证书》 证号	权利人	坐落	用途	房屋建筑 面积 (m ²)	评估单 价(元/ m ²)	评估总价 (元)
1	川(2017)蓬溪县不动产权第0001040号	冯洲、 卿晓妍	蓬溪县赤城镇城东新区(锦绣阳光城)“山语涧”一期28幢1单元7楼2号	成套住宅	113.98	2,650	302,047
合计							302,047

评估结论使用有效期：自2022年09月01日起至2023年08月31日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项说明：

根据委托方提供的《不动产登记证明》、《房产查封信息查询情况说明》记载，评估对象存在抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬溪县支行；且评估对象已被蓬溪县人民法院查封。依据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》记载，“资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当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，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估”。故本次评估不考虑抵押权、查封对评估对象价值的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

**蓬溪县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的
冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区
(锦绣阳光城)“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2 号
住宅房地产
资产评估报告·正文**

川博达评字[2022]第 002 号

蓬溪县人民法院：

四川博达房地产土地资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法评估，按照必要的评估程序，对贵院拟确定财产处置参考价涉及的冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2 号住宅房地产在评估基准日 2022 年 09 月 01 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况

1、本次评估的委托方：蓬溪县人民法院

2、产权持有单位：冯洲、卿晓妍

3、其他评估报告使用者：包括本次评估目的所涉及到的国家法律、法规规定的有关行政管理部门。

二、评估目的

为蓬溪县人民法院确定财产处置参考价提供资产市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、本报告涉及的评估对象为住宅房地产的市场价值，评估范围为冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2 号住宅用房（建筑面积 113.98 平方米）及其占用的国有出让城镇住宅用地（土地面积 24.20 平方米）。

2、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。

3、估价对象情况：

纳入评估的房地产位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区“锦绣阳光城山语涧”28栋1单元7楼702号。评估人员在委托方工作人员的陪同下于2022年09月01日进行了现场查勘。

权益状况见下表：

《不动产权证》号	房屋坐落	房屋所有权人	土地使用权类型/地类(用途)	分摊土地使用权面积	共有情况	所在层数	建筑面积(m ²)	规划用途
川(2017)蓬溪县不动产权第0001040号	遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区(锦绣阳光城)“山语涧”一期28幢1单元7楼2号	冯洲、卿晓妍	出让/城镇住宅用地	24.20	共同共有	7	113.98	住宅

实物状况见下表：

证载地址	遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区(锦绣阳光城)“山语涧”一期28幢1单元7楼2号
实地查勘地址	遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区“锦绣阳光城山语涧”28栋1单元7楼702号
建筑面积	113.98 m ²
规划用途	住宅
总楼层	7层
所在楼层	7层
建筑结构	混合结构
层高	约3米
户型	3室2厅1厨2卫,布局合理
临街状况	临街
通风、采光	通风采光较好
装修状况	外墙面为墙砖 室内装修情况为：入户安装防盗门，室内安装木门、塑钢窗。客厅、餐厅：地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆；卧室：地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆；厨房及卫生间：地面铺地砖，内墙面贴墙砖到顶，天棚为铝扣板吊顶
设施设备	光纤、电话、网络综合布线
维护保养状况	维护保养较好
利用现状	空置
物业管理	专业物管
备注	/

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型设定为市场价值。

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任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 09 月 01 日。

六、评估依据

本次资产评估工作所遵循的评估依据主要有：

（一）经济行为依据

蓬溪县人民法院司法鉴定委托书[(2022)川 0921 技委 63 号]。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；
- 3、《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》（川高法〔2011〕177 号）；
- 4、最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定（法释〔2019〕19 号）；
- 5、最高人民法院印发《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》的通知（法〔2020〕202 号）。

（三）评估准则依据

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—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
7. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
8. 《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。

（四）资产权属依据

蓬溪县人民法院委托书〔(2022)川0921技委63号〕。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘查及市场调查所得资料；
- 2、评估机构及评估人员掌握的其他相关信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为市场法。

（二）评估方法的选择理由

评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。

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。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为市场法。评估方法选择理由简述如下：

考虑评估对象房地产所属区域房地产市场交易活跃，市场化程度高，较易收集相关可比实例，故本次评估可以采用市场法；

评估对象作为住宅用房，区域内与评估对象类似的住宅用房主要以自住或转售赚取增值收益为主，其租金水平较低，不能体现出评估对象正常的市场价格，故本次评估不适宜采用收益法进行评估；

成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区，本次评估可以采用市场法，故成本法对求取评估对象价值适用性较差，本次评估不采用成本法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程及情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）接受评估委托书

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定接受委托书。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

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、监盘、勘查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。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材

料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一) 评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1) 市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续使用基准假设

持续使用假设是假设评估对象正处于使用状态，且这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

(二) 评估条件假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上合法交易。

2. 因本次评估项目为司法鉴定项目，委托方未能按照评估师要求提供评估对象《不动产权证》原件供核对，本次评估以委托方提供的复印件与原件一致为假设前提。

3. 委托方提供了评估对象的《不动产权证》复印件，我们对证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5. 资产评估师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6. 根据委托方提供的《不动产登记证明》、《房产查封信息查询情况说明》记载，评估对象存在抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬溪县支行；且评估对象已被蓬溪县人民法院查封。依据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》记载，“资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当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，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估”。故本次评估不考虑抵押权、查封对评估对象价值的影响。

十、评估结论

蓬溪县人民法院委托评估的冯洲、卿晓妍所有的位于遂宁市蓬溪县赤城镇城东新区（锦绣阳光城）“山语涧”一期 28 幢 1 单元 7 楼 2 号住宅房地产在评估基准日 2022 年 09 月 01 日的评估总价为：人民币 302,047.00 元，大写：人民币叁拾万零贰仟零肆拾柒元整（详见下表）。

评估结果明细表

评估对象	《不动产权证书》 证号	权利人	坐落	用途	房屋建筑 面积 (m ²)	评估单 价(元/ m ²)	评估总价 (元)
1	川(2017)蓬溪县不动产权第0001040号	冯洲、 卿晓妍	蓬溪县赤城镇城东新区(锦绣阳光城)“山语涧”一期28幢1单元7楼2号	成套住宅	113.98	2,650	302,047
合计							302,047

评估结论使用有效期：自2022年09月01日起至2023年08月31日止。

十一、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估不存在未提供的其他关键资料情况。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托方提供的《不动产登记证明》、《房产查封信息查询情况说明》记载，评估对象存在抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬溪县支行；且评估对象已被蓬溪县人民法院查封。依据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》记载，“资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，应当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，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估”。故本次评估不考虑抵押权、查封对评估对象价值的影响。

(四) 引用专家工作或评估机构出具报告情况

本次评估结论不存在引用其他专家或评估机构出具报告的情况。

(五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。本报告无重大期后事项。

(六) 评估程序受到限制的情形

在本次评估中，不存在因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序受限无法开展评估工作的情况。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二二年九月十九日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

四川博达房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：

中国·成都

二〇二二年九月十九日

资产评估师：

评估报告附件

- 附件一：委托方提供的《不动产权证》(复印件)；
- 附件二：蓬溪县人民法院委托书[(2022)川 0921 技委 63 号]；
- 附件三：评估对象实物照片；
- 附件四：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件五：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件六：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。