

资产评估报告书目录

川嘉评报[2019]字第 43 号

评估机构：四川嘉盛资产评估事务所

报告日期：2019 年 12 月 17 日

- 【1】 评估机构和评估人员声明
- 【2】 资产评估报告书摘要
- 【3】 资产评估报告书
- 【4】 附件

评估机构和评估人员声明

为促进资产评估工作的发展,提高资产评估行业的执业水平,规范资产评估行为,完善资产评估工作程序和审核标准,确保客观、公正、合理地进行资产评估,我们承诺如下:

1、遵守《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》、《资产评估操作规范意见(试行)》。

2、本作独立、客观、公正的宗旨进行资产评估活动,遵循资产评估的一般原则和技术原则。

3、评估操作符合相关法律、行政法规和行业规范的要求,力求评估结果的公允性,保护评估行为相关各方的合法利益。

4、资产评估报告内容真实完整,不作虚假陈述,不带任何诱导恭维和推荐性的陈述。

5、本项评估工作的报酬绝对与本报告中的评估价值无关,在目前或可预见的未来内,和所评估的资产都没有任何利害关系和偏见。

6、在本报告所有假设条件成立的情况下,我们对出具的资产评估结论承担相应的法律责任。

四川嘉盛资产评估事务所

法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:



2019年12月17日

资产评估报告书摘要

四川省青神县人民法院：

以下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。

四川嘉盛资产评估事务所接受贵院的委托，对段华君、罗丽娟申请执行周水明、赵建均、周小兰、赵勇民间借贷纠纷一案〔（2018）川1425执610号之九〕，因需对涉案财产进行司法评估。主要采用了重置成本法、市场法等方法，遵循了独立性、客观性、科学性等工作原则，估价时点、持续经营、资产替代、公开市场等操作原则，通过对资产进行清查、核实、鉴定、市场调查与询证、评定估算、确认等评估程序，得出评估结论如下：

在实施了上述资产评估程序和方法后，委托方用于本报告所列评估目的所申报的资产在2019年11月12日的评估总价值：资产为：2,639,554.00元（大写人民币：贰佰陆拾叁万玖仟伍佰伍拾肆元整）。

四川嘉盛资产评估事务所



法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年十二月十七日

四川嘉盛资产评估事务所

川嘉评报(2019)43号



评估报告书

四川省青神县人民法院:

我所接受贵院的委托,依据有关法律、法规及现行国家政策,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对四川省青神县人民法院受理段华君、罗丽娟申请执行周水明、赵建均、周小兰、赵勇民间借贷纠纷一案[(2018)川1425执610号之九],因需对涉案财产进行司法评估。本所评估人员按照必要的评估程序,实施了实地查勘、市场调查,对贵院委托评估资产作出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下:

一、资产评估机构:

四川嘉盛资产评估事务所位于乐山市夹江县馮城镇新华大道新华公寓2-1号,资产评估资格证书编号:No:51020126,批准文号:川财企[2012]76号,发证机关:四川省财政厅。

二、委托日期:2019年11月12日

三、委托事项:本次资产评估价值鉴定工作是四川省青神县人民法院受理段华君、罗丽娟申请执行周水明、赵建均、周小兰、赵勇民间借贷纠纷一案[(2018)川1425执610号之九],提供公

允价值参考依据之目的而进行的。对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性、可行性，本所未作研究，故对此而造成的任何后果本所不负责任。

四、鉴定范围和对象：本次评估价值鉴定的范围和对象系指四川省青神县人民法院委托的对司法评估委托书上涉案的财产进行评估。

五、评估目的：确认委评资产的现行市场公允价格，拟用于四川省青神县人民法院受理段华君、罗丽娟申请执行周水明、赵建均、周小兰、赵勇民间借贷纠纷一案[(2018)川1425执610号之九]，提供价值参考，不得用于其他目的。

六、评估基准日：2019年11月12日。

七、评估过程：本项目评估从2019年11月12日至2019年12月17日结束。

主要步骤：

- 1、听取委托方的情况介绍，接受委托；
- 2、根据评估目的和要求，制定评估工作方案；
- 3、指导委托方清查财产，收集与被评估资产相关资料，填写评估申请表；
- 4、现场核实、鉴定被评实物，审核有关资料；
- 5、收集与被评资产相关价格资料，评定估算；
- 6、整理复核工作底稿，出具资产评估报告书。

八、评估原则和方法：

在评估工作中，参照国家国有资产管理及评估的有关规定，

本所遵循客观、独立、公正、科学的工作原则，估价时点操作原则，资产替换原则，以及其他一般公允的评估原则。按照本次评估特定目的主要采用了重置成本法、市场法等方法结合资产评估师的经验进行评估。做到计算有据，数据可靠，不重不漏。

九、鉴定依据

（一）、行为依据

四川省青神县人民法院出具的（2019）青神法技委字第 42 号《四川省青神县人民法院司法评估委托书》、《四川省青神县人民法院委托评估移送表》。

（二）、法律法规依据

1. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）；
2. 国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布的《资产评估操作规范意见(试行)》；
4. 中国注册会计师协会 2001 年发布的《中国资产评估行业规范》；
5. 中国注册会计师协会发布的会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》
6. 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见的通知》。

(三)、取价依据

- 1、相同房屋的市场价值。
- 2、鉴定人员通过实地勘查、市场调查获得的有关资料。

十、评估结果：

在实施了上述资产评估程序和方法后，委托方用于本报告所列评估目的所申报的资产在 2019 年 11 月 12 日的评估总价值：资产为：2,639,554.00 元（大写人民币：贰佰陆拾叁万玖仟伍佰伍拾肆元整）。

十一、资产评估报告书的实用范围：

未经我所同意，本资产评估报告书及其附件不得向委托方和评估报告审查部门外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

十二、特别事项说明

1、本鉴定报告系在委托人或被鉴定资产占有人提供相关鉴定资产资料的基础上，经过法定程序，反映鉴定资产价值状况，得出本鉴定结论。

2、原告或被告或当事人未提供相关鉴定证据，视为举证不能或无证据提供，致使本鉴定结论未反应鉴定对象价值的，责任由未提供鉴定证据一方负责。

3、在鉴定基准日后，有效期以内资产数量及作价标准发生变化不能直接使用本鉴定报告时，应按以下原则处理：

- (1) 资产数量发生变化时，应根据原鉴定方法对资产额进行

相应调整，若鉴定方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。

(2) 资产价格发生变化时，并对资产鉴定价格产生明显影响时，委托方应及时聘请鉴定机构重新确定鉴定资产价值。

4、本鉴定结论反映鉴定资料并为本次委托鉴定目的服务，根据公开市场原则确定的现行市场公允价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当前述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，鉴定结果一般会失效。

5、本鉴定结论仅供四川省青神县人民法院受理段华君、罗丽娟申请执行周水明、赵建均、周小兰、赵勇民间借贷纠纷一案〔(2018)川1425执610号之九〕，提供公允价值参考依据之目的而进行的。本鉴定报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可或超本委托目的，第三人不得使用，鉴定机构不得随意向他人提供和公开（法律法规规定的应当提供的除外）。

6、本鉴定结论系鉴定人员按照法定程序并依据国家有关规定出具，具有法律规定效力。

7、本次评估依据四川省青神县人民法院出具的(2019)青神法技委字第42号《四川省青神县人民法院司法评估委托书》。

8、本鉴定结论的有效使用期，按现行规定有效期为1年，即提交报告之日起。在此期间内实现本报告载明之目的，可以以本资产价值鉴定结果作为参考依据，超过上述有效期应重新进行资产价值鉴定。

9、本报告书附件与正文均以加盖鲜章为正式报告书，未加盖鲜章的报告书和报告书复印件所引起的经济或法律纠纷，本评估事务所不负一切责任。

10、报告书正文和附件不可分割，并构成完整的法律文件。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2019 年 12 月 17 日

附件：1、评估机构营业执照复印件；

2、资产评估机构资格证书及评估人员资格证书复印件。

四川嘉盛资产评估事务所



资产评估师：



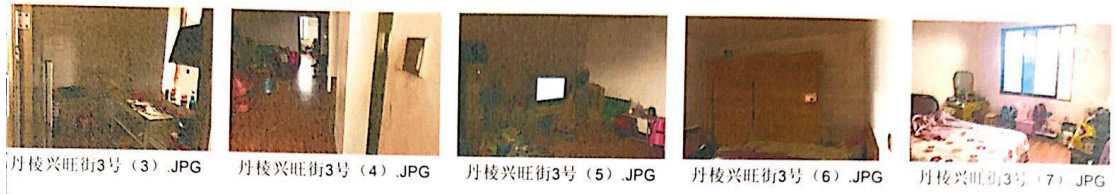
法定代表人：



资产评估师：



二〇一九年十二月十七日



资产评估专用章



地凯旋广场住宅 (4) .JPG 地凯旋广场住宅 (5) .JPG 地凯旋广场住宅 (6) .JPG 地凯旋广场住宅 (7) .JPG 地凯旋广场住宅 (8) .JPG



地凯旋广场住宅 (9) .JPG 地凯旋广场住宅 (10) .JPG 地凯旋广场住宅 (11) .JPG 地凯旋广场住宅 (12) .JPG 地凯旋广场住宅 (13) .JPG



地凯旋广场住宅 (14) .JPG 地凯旋广场住宅 (15) .JPG 地凯旋广场住宅 (16) .JPG 地凯旋广场住宅 (17) .JPG 地凯旋广场住宅 (18) .JPG



地凯旋广场住宅 (19) .JPG 地凯旋广场住宅 (20) .JPG 地凯旋广场住宅 (21) .JPG 地凯旋广场住宅 (22) .JPG 地凯旋广场住宅 (23) .JPG

房产广告专用章



地凯旋广场住宅 (24) .JPG 地凯旋广场住宅 (25) .JPG 地凯旋广场住宅 (26) .JPG 地凯旋广场住宅 (27) .JPG 地凯旋广场住宅 (3) .JPG

资产评估机构及评估师承诺函

四川省青神县人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院拟确认委评资产的现行市场公允价格委托评估所涉及的相关资产进行了认真的清查核实，评定估算，并形成了资产评估报告书，在所有假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1、资产评估的经济范围与经济行为与所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、所涉及评估的各类资产的清查、核实全面、准确；
- 3、选用评估方法恰当，选用的专业数据、材料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公正、客观、准确；
- 6、对所出具的资产评估报告承担相应的法律责任。

资产评估师签字：



执业机构（盖章）



二〇一九年十二月十七日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915111267208431029

名称 四川嘉盛资产评估事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 夹江县馊城镇新华大道
执行事务合伙人 王世英
成立日期 2000年02月22日
合伙期限 2000年02月22日至长期
经营范围 企业、事业、行政等单位和个人占有的各类资产评估业务及其他法定业务包括：无形资产（商标、科技成果除外）、有形资产、单项资产、整体资产的评估。

(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年 04 月 29 日

请于每年1月1日至6月30日年报。
企业出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息产生后应在20个工作日内公示。

企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.scaic.gov.cn>


中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

机构名称	四川嘉盛资产评估事务所
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	王世英
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。



资产评估 资格证书

(副本)

川财企[2012]76号

 2000年2月2日

批准文号:
 批准机关:
 证书编号:
 发证时间:

中华人民共和国国家发展和改革委员会

序列号: 00010536



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王世英

性别：女

登记编号：51000767

单位名称：四川嘉盛资产评估事务
所



初次执业登记日期：1998-06-12

年检信息：通过（2018-05-02）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：盖德仁

性别：男

登记编号：51000768

单位名称：四川嘉盛资产评估事务
所



初次执业登记日期：2001-09-04

年检信息：通过（2018-05-02）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

丹棱 房权证 监证 字第 0019070 号

房屋所有权人		周水明			
共有情况		共同共有			
房屋坐落		丹棱县兴旺街3号 (良种场综合楼) 1栋2单元6/6层6-2号			
登记时间		2011-10-12			
房屋性质					
规划用途		住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积	其他	
	6	/	/	/	/
	/	/	/	/	/
土地状况		地号	土地取得方式	土地使用年限	至 止

附 记

档案编号: 权0001183
 东界: 共墙
 西界: 共墙
 南界: 共墙
 北界: 共墙
 备注: 原地址: 丹棱县东升路 (良种场综合楼), 共同共有: 周水明; 赵建均;



丹棱 房权证 监证 字第 0019071 号

房屋所有权人	赵建均		
共有/有情况	共同共有		
房屋坐落	丹棱县兴旺街3号（良种场综合楼）1栋2单元6/6层6-2号		
登记时间	2011-10-12		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑总面积 (m ²)	其他
	6	103	/
	/	/	/
土地状况	土地使用年限	土地取得方式	至 止

附 记

档案保管号：权0001183
 东界：共墙
 西界：共墙
 南界：共墙
 北界：共墙
 备注：原地址：丹棱县东升路（良种场综合楼）
 共同共有：周水明；赵建均；



房产登记信息查询情况说明								
权利人	赵建均				共有方式	单独所有		
证件类型	身份证				证件号码	511131196203250025		
不动产权证号	川(2017)眉山市不动产权第0032980号				登记时间	2017-09-27		
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房		
房屋座落	眉山市东坡区苏源路435号华陆·新天地2幢1单元10层2号				房屋数	1		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
2	2	钢筋混凝土结构	10	32	78.09	住宅	现房未抵押、期房未抵押，现房已查封、期房未查封，现房无异议、期房无异议，未限制	未抵押未查封无异议
宗地代码	511401007003GB00701				宗地面积	9.83		
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让		
土地用途	起始时间				终止时间			
城镇住宅用地					2080-12-05			
其他商服用地					2050-12-05			

以上信息查询时点为2019-09-18 11:00:57，仅供参考。

经办人：郭懿

房产登记信息查询情况说明									
权利人	周小兰 赵勇				共有方式	按份共有			
证件类型	身份证 身份证				证件号码	513825198408084229 510602198201157955			
不动产权证号	眉市国用(2013)第18529号 监证 0173627 监证0173626 眉市国用 (2013)第18529号				登记时间	2013-04-23			
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房			
房屋座落	眉山市东坡区东坡大道南一段69号 凯旋广场19幢2单元-1至1层1号				房屋数	4			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态	
19栋	1	钢筋混凝土结构	-1至1层	10	249.88	住宅	现房未抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制	未抵押 未查封 无异议	
宗地代码	511401008001GB00014				宗地面积	73.41			
权利类型					权利性质	出让			
土地用途	起始时间				终止时间				
城镇住宅用地	2005-12-27				2075-12-26				
其他商服用地	2005-12-27				2045-12-26				

以上信息查询时点为2019-09-18 11:02:30, 仅供参考。

房产登记信息查询情况说明								
权利人	周小兰 赵勇			共有方式	按份共有			
证件类型	身份证 身份证			证件号码	513825198408084229 510602198201157955			
不动产权证号	监证0212932 眉市国用(2014)第10949号 监证0212931			登记时间	2014-04-24			
产别	私有房产			房屋性质	市场化商品房			
房屋座落	眉山市东坡区东坡大道南一段69号 凯旋广场1号地下车库幢-1层247号			房屋数	4			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
1号地下车库	247	钢筋混凝土结构	-1	1	23.31	其它	现房未抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制	未抵押 未查封 无异议
宗地代码	511401008001GB00014			宗地面积	6.84			
权利类型				权利性质	出让			
土地用途	起始时间			终止时间				
城镇住宅用地	2005-12-27			2075-12-26				
其他商服用地	2005-12-27			2045-12-26				

以上信息查询时点为2019-09-18 11:05:41, 仅供参考。

经办人: 郭懿

房产登记信息查询情况说明								
权利人	周小兰 赵勇			共有方式	按份共有			
证件类型	身份证 身份证			证件号码	513825198408084229 510602198201157955			
不动产权证号	监证0212938 眉市国用(2014)第10948号 监证0212937			登记时间	2014-04-24			
产别	私有房产			房屋性质	市场化商品房			
房屋座落	眉山市东坡区东坡大道南一段69号 凯旋广场1号地下车库幢-1层248号			房屋数	4			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
1号地下车库	248	钢筋混凝土结构	-1	1	23.31	其它	现房未抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制	未抵押 未查封 无异议
宗地代码	511401008001GB00014			宗地面积	6.84			
权利类型				权利性质	出让			
土地用途	起始时间			终止时间				
城镇住宅用地	2005-12-27			2075-12-26				
其他商服用地	2005-12-27			2045-12-26				

以上信息查询时点为2019-09-18 11:06:50, 仅供参考。

经办人: 郭懿

房产登记信息查询情况说明								
权利人	周小兰 赵勇				共有方式	按份共有		
证件类型	身份证 身份证				证件号码	513825198408084229 510602198201157955		
不动产权证号	监证0212945 眉市国用(2014)第11038号 监证0212944				登记时间	2014-04-24		
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房		
房屋座落	眉山市东坡区东坡大道南一段69号 凯旋广场1号地下车库幢-1层249号				房屋数	4		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
1号地下车库	249	钢筋混凝土结构	-1	1	21.99	其它	现房未抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制	未抵押 未查封 无异议
宗地代码	511401008001GB00014				宗地面积	6.46		
权利类型					权利性质	出让		
土地用途	起始时间				终止时间			
城镇住宅用地	2005-12-27				2075-12-26			
其他商服用地	2005-12-27				2045-12-26			

以上信息查询时点为2019-09-18 11:04:41, 仅供参考。

经办人: 郭懿

说明

周水明、赵建均监证 0019070、监证 0019071 的房屋，
房产证上地址为丹棱县兴旺街3号(良种场综合楼)1栋2单元
6层2号，经实际调查，现场所贴门牌号为6-1号。

周水明、赵建均监证 0019072、监证 0019073 的房屋，
房产证上地址为丹棱县兴旺街3号(良种场综合楼)1栋2单元
6层1号，经实际调查，现场所贴门牌号为6-2号。

特此说明

丹棱县不动产登记中心

2019年12月4日



证明

原丹棱县丹棱镇兴旺街3号，现变更为丹棱县丹棱镇兴旺街1号。

特此证明

丹棱县丹棱镇东升社区居委会
2019年12月4日