

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

四川省眉山市中级人民法院拟司法执行财产处置
涉及童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君被查封的壹宗国有
出让综合用地使用权市场价值评估

资产评估报告

川吉星评报字[2022]第 026 号

(共 1 册, 第 1 册)

四川吉星房地产土地资产评估有限公司

Sichuan Jixing Real Estate&Land Assets Appraisal Co., Ltd

2022 年 9 月 6 日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章.....	22
资产评估报告附件.....	23

声 明

1、本资产评估报告是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。

2、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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人、《四川省眉山市中级人民法院委托书》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。

4、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为对评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

7、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。

8、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。

9、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。

10、除已在资产评估报告中披露的利用专业报告外，评估过程中没有利用其它专业报告或专家的工作成果。

11、本资产评估机构及资产评估师执行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，并不承担相关当事人决策的责任。

12、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。

资产评估报告●摘要

四川吉星房地产土地资产评估有限公司接受四川省眉山市中级人民法院的委托（（2022）川14执恢39号），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、剩余法（二），按照必要的评估程序，对四川省眉山市中级人民法院拟司法执行财产处置事宜涉及童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君被查封的壹宗国有出让综合用地使用权在2022年8月4日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：因四川省眉山市中级人民法院在执行仁寿县志诚融资担保有限责任公司借款合同纠纷一案中，需对被查封的财产进行处置，本次评估的目的是为人民法院确定财产处置市场价值提供参考依据。

二、评估对象：童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君所属的壹宗国有出让综合用地使用权。

三、评估范围：评估范围为四川省眉山市中级人民法院提供的《四川省眉山市中级人民法院委托书》载明的位于仁寿县文林镇原红兵村八社壹宗国有出让综合用地使用权（使用权面积为5603.70平方米）。具体范围以《国有土地使用证》为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022年8月4日。

六、评估方法：市场比较法、剩余法（二）。

七、评估结论

在满足评估假设前提条件下，四川省眉山市中级人民法院拟财产处置事宜涉及的壹宗国有出让综合用地使用权在评估基准日的市场价值为人民币**2,235.88万元，大写贰仟贰佰叁拾伍万捌仟捌佰元整。**

八、评估结论的使用有效期：使用有效期为自评估基准日起一年（2022年8月4日至2023年8月3日）。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

四川省眉山市中级人民法院

拟司法执行财产处置涉及童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君 被查封的壹宗国有出让综合用地使用权市场价值评估项目

资产评估报告●正文

四川省眉山市中级人民法院：

四川吉星房地产土地资产评估有限公司接受四川省眉山市中级人民法院委托，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、剩余法（二），按照必要的评估程序，对四川省眉山市中级人民法院拟司法执行财产处置事宜所涉及童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君被查封的壹宗国有出让综合用地使用权在2022年8月4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、产权持有单位简介及报告使用者

（一）委托方

名称：四川省眉山市中级人民法院

地址：眉山市东坡区眉州大道东二段4号

联系电话：13547687181

（二）产权持有人

名称：童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君

（三）报告使用者

资产评估报告使用人为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方。

二、评估目的

因四川省眉山市中级人民法院在执行仁寿县志诚融资担保有限责任公司借款合同纠纷一案中，需对被查封的财产进行处置，本次评估的目的是为

人民法院确定财产处置市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君位于仁寿县文林镇原红兵村八社的壹宗国有出让综合用地使用权。

(二) 评估范围

1、童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君位于仁寿县文林镇原红兵村八社的壹宗国有出让综合用地使用权（使用权面积为5603.70平方米），无账面值。具体评估范围以委托方提供的《国有土地使用证》为准。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、委估资产主要情况。

(1) 权属情况

评估范围内的土地使用权为1宗，位于仁寿县文林镇原红兵村八社，土地使用权人为童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君，土地证载用途为综合用地，根据《眉山市不动产登记信息查询结果》，确定土地用途为城镇住宅用地，使用权面积5603.70平方米，使用权类型为出让，土地终止日期为2051年6月27日，该宗地未修建有永久性建筑物，现作为停车场使用。童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君以评估对象设置了抵押权，抵押权人仁寿县志诚融资担保有限责任公司；评估对象已被眉山市中级人民法院查封，查封期限2021年12月09日至2024年12月08日。评估对象权属主要情况如下表。

土地权属登记表

土地使用者	《国有土地使用证》编号	座落	地号	图号	地类(用途)	取得价格	使用权类型	终止日期	分摊的使用权面积(m ²)	其中	
										独用面积(m ²)	分摊面积(m ²)
童旭辉	仁国用(2006)第2171号	文林镇原红兵村八社	A-13-302-002	/	综合用地	/	出让	2051年6月27日	1400.70	/	1400.70

吕勇志	仁国用 (2006)第 2172号	文林镇 原红兵 村八社	A-13-3 02-001	/	综合用 地	/	出让	2051年6 月27日	1400.70	/	1400.70
张丽	仁国用 (2006)第 2173号	文林镇 原红兵 村八社	A-13-3 02-004	/	综合用 地	/	出让	2051年6 月27日	1400.70	/	1400.70
吕勇君	仁国用 (2006)第 2174号	文林镇 原红兵 村八社	A-13-3 02-003	/	综合用 地	/	出让	2051年6 月27日	1400.70	/	1400.70

(2) 实物状况

本次评估对象证载用途为综合用地，根据《四川省眉山市中级人民法院委托书》及《眉山市不动产登记信息查询结果》显示，土地用途为城镇住宅用地。本次依据《眉山市不动产登记信息查询结果》记载土地用途为准，确定为城镇住宅用地；因委托方未提供地块规划条件，且《国有土地使用权出让合同》中也未载明容积率等规划指标，故本次评估时依据《仁寿县城乡规划管理技术规定（2020年版）》第十四条：“…未明确容积率指标的，其容积率为1.8…”确定本次评估宗地容积率为1.8；评估对象土地开发程度为区域宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内“场平”（场地平整），该宗地未修建有永久性建筑物，现作为停车场使用。

(3) 区域状况

评估对象位于仁寿县文林镇原红兵村八社，路网较密集，作为住宅用地位置条件较好；该区域距离温州商贸城约0.3公里，距离汽车客运站约200米，有1、3、5、8、16路公交从附近经过或停靠，出行较便捷，交通通达程度较高；区域内有顺兴超市、银基超市等购物设施，商业聚集度较优；区域有仁寿中南医院、仁寿县人民医院、仁寿县第二高级职业中学等，距离仁寿城北公园约300米、距离柏林公园及水体公园约700米，相邻街道整洁，自然、人文环境较好，区域公共配套设施完善程度较高。

四、价值类型

本次评估选择的价值类型为市场价值，主要是基于评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素确定。

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

评估基准日是 2022 年 8 月 4 日。

评估基准日由委托人确定的。

本次资产评估的取价标准，原则上为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

四川省眉山市中级人民法院提供的《四川省眉山市中级人民法院委托书》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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 32 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第50号）；
- 9、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 11、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协〔2019〕14号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

- 13、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 14、其他有关准则、指南、指导意见等。

(四) 权属依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、《国有土地使用权出让合同》；
- 3、《眉山市不动产登记信息查询结果》；
- 4、《评估范围确认表》；
- 5、《土地使用权评估申报明细表》；
- 6、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、国家有关部门颁布的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
- 3、评估人员通过市场调查获得的有关资产现行价格和交易资料；
- 4、房地产市场调查资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

评估方法的选择应依据资产评估准则-评估方法，根据与委估资产相同或类似的资产市场的实际情况，并结合本评估项目的具体特点以及评估目的等，选择适当的评估方法。

资产评估的基本方法有市场法、收益法、成本法等。

市场比较法是根据替代原理，将评估对象与在评估时点近期有过交易的相同或类似的资产进行比较，分析比较参照对象的已知价格和交易条件，进行对比调整，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种方法。

收益法是指通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

成本法是以重新取得或重新开发、重新建造全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用和应纳税金之和为基础，再扣除评估对象的实体性贬值和经济性贬值来求取评估对象价格或价值的一种方法。

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的资料，在确定上述评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本次评估目的，决定用市场比较法和剩余法（二）测算评估对象地价。

（二）评估方法适用性分析

1、选用的评估方法说明

（1）选用市场比较法：仁寿县近年土地市场交易较活跃，评估对象类似区域同类型用地交易案例较多，可采用市场比较法进行评估。

（2）选用剩余法（二）：评估对象作为城镇住宅用地，尚未开发建设，相关规划建设指标基本明确，且区域内类似商品房的销售实例较多，土地开发价值明显，因此本次估价可采用剩余法（二）进行评估。

2、不选用的评估方法说明

（1）不选用收益还原法：评估对象作为城镇住宅用地，尚未开发建设，未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，本次评估不采用收益法进行评估。

(2) 不选用基准地价系数修正法：仁寿县建立了较为完善的基准地价体系，评估对象在仁寿县基准地价土地定级估价范围内，该基准地价经仁寿县人民政府同意于2019年12月26日公布实施，基准日为2019年01月01日。因此该基准地价基准日日离本次评估基准日已超过叁年，已不符合基准地价系数修正法使用条件，故不采用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 不选用成本逼近法：评估对象作为城镇住宅用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，不宜采用成本累加的方式得出积算价格来计算土地价格，故不采用成本逼近法进行评估。

通过以上评估方法适用性分析，本次估价选用市场比较法和剩余法(二)进行评估。

(三) 评估方法的具体运用

1、市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易案例与评估对象对照比较，就两者之间的交易情况、期日、区域个别因素和其它相关因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日地价的方法，其公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

P—待估宗地价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

F—待估宗地其它相关因素（如开发程度修正、土地权利状况等）修正

指数/比较实例修正指数

2、剩余法（二）

剩余法在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。其测算公式为：

$$P=A-B-C$$

P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本，包括房屋建造成本、购地税费、管理费用、投资利息、销售税费

C—客观开发利润

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们分别用市场比较法和剩余法（二）对估价对象的价格进行了测算。我们认为两种方法是通过不同计算途径评估地价的方法，评估结果具有价值的同一性，从而具备了可比性。可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主等方法中的一种确定估价结果。在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定估价结果。

八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估准则的相关规定，按照《四川省眉山市中级人民法院委托书》，已实施了对委托人提供的资料的验证审核，对资产进行了实地查勘与核对，进行了必要的市场调查和相关性比较以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。整个评估过程分四个阶段进行，资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围、价值类型等基本事项进行了沟通明确。根据《四川省眉山市中级人民法

院委托书》，确定资产评估报告的使用范围、评估双方的权利和义务等。

2、接受委托后，确定评估人员组建项目评估小组，依据初步调查了解的情况，制订出本次资产评估工作计划，拟定评估的总体方案和现场实施方案。

3、为使委托方单位人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，介绍资产评估的相关规定，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，对项目评估人员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(二) 资产核实和现场调查阶段

1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托方单位人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

3、现场调查阶段

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

根据资产评估申报表对固定资产进行逐一勘查核实，查阅、收集相关固

定资产的技术资料，对设备的使用状况、技术状况、维修制度进行了解。

4、资料收集

根据评估项目的具体情况，要求委托方单位提供评估所需的相关资料。根据现场勘查情况，调查、收集各类资产的价格信息资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员对收集的资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数对各类资产进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。对各类资产评估的初步结果进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结论进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

与委托人就评估结论交换意见，撰写资产评估报告，按资产评估机构资产评估报告内部三级复核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

(一) 基本假设

1、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

2、交易假设：交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。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、变现假设：本次是指资产非持续使用的前提下，未来在市场变现出售。

4、强制清算假设：强制清算假设是经营主体的清算不在其所有者控制之下，而是在外部势力的控制下按照法定的或者由控制人自主设定的程序进行，该清算经营主体的所有者无法干预。因此所谓强制清算假设，是假设经营主体在外部力量控制下进行的清算。

（二）一般假设

1、国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。

3、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（三）具体假设

1、本报告评估出的土地市场价值仅为本报告设定的评估目的服务，不得用于其它交易。

2、对于本评估报告中采用的权属依据由产权持有单位提供，本公司只是按照评估程序进行了独立审查，但对其真实性不做任何保证。

3、假设评估对象不存在对其价值有不利影响的有害物资，无附带影响其价值的权利瑕疵、负债限制；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估测算，取得的各项参数值不考虑通货膨胀因素的影响。

6、根据委托方提供的《国有土地使用证》显示，评估对象证载用途为综合用地，另根据《四川省眉山市中级人民法院委托书》及《眉山市不动产登记信息查询结果》载明用途为城镇住宅用地。本次依据《眉山市不动产登记

记信息查询结果》记载土地用途为准，确定为城镇住宅用地，并以此为假设评估前提。

7、因委托方提供的《国有土地使用权出让合同》未载明评估对象容积率，本次评估时依据《仁寿县城乡规划管理技术规定（2020年版）》第十四条：“…未明确容积率指标的，其容积率为1.8…”为准，即确定评估对象容积率为1.8，并以此为假设评估前提。

8、根据评估人员现场查勘，评估对象在评估基准日作为停车场使用。由于委托方未提供、评估人员亦无法核实评估对象是否存在土地闲置情况，本次评估中未考虑土地闲置情况对评估结果的影响，并以此为假设评估前提。若评估对象实际存在闲置情况，根据根据《闲置土地处置办法》相关规定，评估对象将面临被征收土地闲置费甚至被无偿收回的政策风险，在此特提请报告予以核实。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在满足评估假设前提条件下，四川省眉山市中级人民法院拟财产处置事宜涉及的壹宗国有出让城镇住宅用地使用权在评估基准日的市场价值为人民币2,235.88万元，大写贰仟贰佰叁拾伍万捌仟捌佰元整，详见评估结果明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）委托人提供的经济行为文件、产权持有单位提供的与评估相关的营业执照、权证明文件、资产明细表等资料是编制本报告的基础。委托人及

产权持有单位对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本公司对委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件、营业执照、权属证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(二) 评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果会失效。

(三) 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能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

1、评估人员对评估对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，对其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设评估对象处于完好状态并符合国家或行业有关技术、质量验收规范，此假设的评估价值有可能影响评估结论。

2、对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估不考虑拍卖费、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。

4、根据委托方提供的《国有土地使用证》显示，评估对象证载用途为综合用地，另根据《四川省眉山市中级人民法院委托书》及《眉山市不动产登记信息查询结果》载明用途为城镇住宅用地。本次依据《眉山市不动产登记信息查询结果》记载土地用途为准，确定为城镇住宅用地。在此提醒资产购买者在购买资产前仔细查询土地用途、规划条件等相关信息，因核实不细造成损失，本公司不承担任何责任。

5、根据委托方提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君以评估对象设置了抵押权，抵押权人仁寿县志诚融资担保有限责任公司；评估对象已被眉山市中级人民法院查封，查封期限 2021 年 12 月 09 日至 2024 年 12 月 08 日。结合评估目的，本次评估设定评估对象为作为闲置土地，不考虑查封、抵押等权利对评估结果的影响。

6、因委托方提供的《国有土地使用权出让合同》未载明评估对象容积率，本次评估时依据《仁寿县城乡规划管理技术规定（2020 年版）》第十四条：“…未明确容积率指标的，其容积率为 1.8…”为准，即确定评估对象容积率为 1.8。在此提醒资产购买者在购买资产前仔细查询核实规划条件相关信息，因核实不细造成损失，本公司不承担任何责任。

7、根据《国有土地使用证》记载，仁国用（2006）第 2171 号、仁国用（2006）第 2172 号、仁国用（2006）第 2173 号、仁国用（2006）第 2174 号涉及宗地为同一共用宗地，童旭辉、吕勇志、张丽、吕勇君 4 人分别拥有其约 1/4 分摊土地面积，即 1400.70 平方米，合计 5602.80 平方米，与《国有土地使用证》所附宗地图 5603.70 平方米不一致。本次评估按宗地作为整体进行评估，提请报告使用人注意。

8、根据评估人员现场查勘，评估对象在评估基准日作为停车场使用。由于委托方未提供、评估人员亦无法核实评估对象是否存在土地闲置情况，本次评估中未考虑土地闲置情况对评估结果的影响。若评估对象实际存在闲置情况，根据根据《闲置土地处置办法》相关规定，评估对象将面临被征收土地闲置费甚至被无偿收回的政策风险，在此特提请报告予以核实。

（四）本评估报告结论仅为人民法院确定财产处置市场价值提供参考依据，不作为真实处置时，可获得价值的绝对保证。

（五）中国资产评估协会颁布的《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，执行资产评估业务，对于法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的资产评估对象，资产评估专业人员应当对其法律权属予以

特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明，且应当明确告知委托人和其他相关当事人，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（六）评估基准日后重大事项

资产评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（八）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应对以上特别事项可能对评估结论产生的影响予以特别关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。

（二）除委托人、《四川省眉山市中级人民法院委托书》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。

(三) 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意, 资产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人另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年(2022年8月4日至2023年8月3日), 超过使用有效期不得使用本评估结论, 应当重新进行评估。

(五) 委托人或者其他资产评估报告使用人不按法律、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, 本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(六) 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。

(七) 在评估基准日以后的使用有效期内, 当资产状况和市场条件发生变化对评估结论产生影响时, 不能直接使用本评估结论, 应当对评估结论作相应调整或重新评估。

(八) 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项, 在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行资产评估程序仍无法获知的情况下, 本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2022年9月6日。

(此页以下无正文)

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估机构：四川吉星房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

资产评估报告附件

- 1、《四川省眉山市中级人民法院委托书》复印件；
- 2、《国有土地使用证》复印件；
- 3、《国有土地使用权出让合同》复印件；
- 4、《眉山市不动产登记信息查询结果》；
- 5、《评估范围确认表》；
- 6、评估对象现场照片；
- 7、《评估明细表》；
- 8、资产评估机构及主要评估人员资格证书复印件；
- 9、资产评估机构营业执照复印件。