

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

**安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司
城西支行与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同
纠纷一案涉及龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区
三宗住宅用地土地使用权资产评估报告**

川嘉资报字（2022）第26号

四川嘉汇房地产土地资产评估事务所有限公司

二〇二二年六月十七日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	6
三、评估对象、评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	18
资产评估报告附件	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，本资产评估机构及评估人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、相关当事人和法律、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对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、当事人双方与资产评估专业人员共同清查并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。委托人、当事人双方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，对已经发现的问题进行了如实披露。

十、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。

十一、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。

(本页以下无正文)

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，请仔细阅读资产评估报告正文。

安岳县人民法院：

四川嘉汇房地产土地资产评估事务所有限公司接受贵院的委托，依据《中华人民共和国资产评估法》和其他相关法律、法规及中国资产评估准则的要求，坚持独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案涉及的龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权于评估基准日 2022 年 4 月 12 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：为安岳县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象：本次评估对象为安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案涉及的龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权。

三、评估范围：本次纳入评估范围的资产根据委托人出具的《司法评估委托书》确定，具体为龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权，使用权面积共计 6720.37 m²，详见《资产评估明细表》。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 4 月 12 日。

六、评估方法：基准地价系数修正法、市场比较法。

七、评估结论：经采用公认的评估方法评估后确定，在满足本报告评估

假设与限制条件下，安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案涉及的龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权于评估基准日 2022 年 4 月 12 日的评估价值为人民币 **1037.14 万元**（大写：**壹仟零叁拾柒万壹仟肆佰元整**），详见《资产评估明细表》。

八、评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 4 月 12 日起至 2023 年 4 月 11 日的期限内有效。

九、特别事项：

资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响：

（一）本《资产评估报告》送达之后，若当事人双方提供且经委托人认可的能影响评估结论的合法有效资料，本项目需重新进行评估，并另行收取评估费用。

（二）根据评估人员现场查看，结合四川耀升测绘有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》，委估宗地 1、委估宗地 3 于评估基准日被顺城大道北延线分别占用 291.61 m²和 359.27 m²，合计 650.88 m²。根据委托人和申请执行人现场商议，本次评估不扣除宗地 1、3 现状道路退让面积，按《国有土地使用证》证载土地使用权面积进行评估。

（三）委托人及相关当事人未提供委估宗地规划设计条件通知书、规划红线图等资料。本次评估宗地规划指标根据委托人提供委估宗地《安岳县地价评估事务所国有土地出让评估核算表》确定，具体为容积率 1F，建筑密度 35%。

（四）评估对象担保物权设立、查封等形式限制权利情况

根据评估人员到安岳县不动产登记中心查询获取的评估对象《宗地登记信息查询情况说明》、《宗地抵押信息查询情况说明》及委托人提供的《执行裁定书》：

1、截止评估基准日，评估对象已设立抵押权，抵押人为龚述黎，抵押权人为四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行，担保债权数额合计 1300 万元；

2、截止评估基准日，评估对象已被安岳县人民法院查封，查封文号为分别为（2021）川 2021 执 3084、3085 号；

根据评估目的，本次评估未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，设定其为未查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的资产。

（五）本次评估利用了四川耀升测绘有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》（编号：20211224054、20211224055、20211224059）的测绘成果。

（六）本评估未考虑评估费、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。

（七）根据委托人及申请执行人现场明确评估对象交易税费负担方式，本次评估结论的交易税费负担设定为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费。

安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行
与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案涉及
龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权
资产评估报告正文

安岳县人民法院：

四川嘉汇房地产土地资产评估事务所有限公司接受贵院的委托，按照《中华人民共和国资产评估法》和其他相关法律、法规及中国资产评估准则的要求，坚持独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案涉及的龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权于评估基准日 2022 年 4 月 12 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

安岳县人民法院（以下简称“委托人”）

（二）产权持有人

龚述黎（以下简称“产权持有人”）

（三）委托人、当事人以外的其他资产评估报告使用人

委托人、当事人以外的其他资产评估报告使用人为国家法律法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为需要使用本报告的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据委托人出具的《司法评估委托书》[(2021)安岳法技委字第 155 号]，为安岳县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象、评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案涉及的龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权。

(二) 评估范围

本次纳入评估范围的资产根据委托人出具的《司法评估委托书》确定，具体为龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权，使用权面积共计 6720.37 m²。

(三) 评估对象涉及资产现状

1、权益状况

(1) 权属登记状况

根据委托人提供的评估对象《国有土地使用证》复印件及评估人员到安岳县不动产登记中心查询获取的评估对象《宗地登记信息查询情况说明》、《宗地抵押信息查询情况说明》，评估对象权属登记情况如下：

《国有土地使用证》登记状况一览表

评估对象	土地使用权人	《国有土地使用证》证号	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)	其中分摊面积(m ²)
1	龚述黎	安国用(2013)第05562号	岳阳镇北坝开发区	23/1/9/272	住宅用地	出让	2043年6月7日	2700.00	2700.00
2	龚述黎	安国用(2013)第05563号	岳阳镇北坝开发区	23/1/9/273-1	住宅用地	出让	2043年6月7日	2061.14	2061.14
3	龚述黎	安国用(2013)第05564号	岳阳镇北坝开发区	23/1/9/273-2	住宅用地	出让	2043年6月7日	1959.23	1959.23
合计					/	/	/	6720.37	6720.37

2、权益状况

用途	评估对象证载用途为住宅用地，实际用途为未开发的建设用地；
规划条件	评估对象规划条件根据委托人提供委估宗地《安岳县地价评估事务所国有土地出让评估核算表》确定，具体为容积率 1F，建筑密度 35%。
所有权	评估对象土地所有权归国家所有；
土地使用权	评估对象土地出让年限终止日期为 2043 年 6 月 7 日，截止评估基准日剩余 21.15 年；
共有情况	评估对象为龚述黎单独所有；
用益物权设立情况	评估对象未设立用益物权；

担保物权设立情况	评估对象已设立抵押权，抵押人为龚述黎，抵押权人为四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行，担保债权数额合计 1300 万元；
租赁或占用情况	评估对象现闲置，未涉及出租等其他利用状况；
拖欠税费情况	委托人提供资料未显示评估对象存在拖欠税费情况；
查封等形式限制权利情况	评估对象已被安岳县人民法院查封，查封文号为川 2021 川 2021 执 3084、3085 号；
权属清晰情况	根据委托人提供及评估人员查询的权属资料，评估对象权属清晰。

2、实物状况

坐落	委估宗地坐落于安岳县岳阳镇北坝开发区新村 4 社；
四至	根据四川耀升测绘有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》（编号：20211224054、20211224055、20211224059）：宗地 1 北临徐安寨土地，东临黄有志土地，西临兰庆林土地，南临王孝英土地；宗地 2 北临空地，东临空地，西临空地，南临空地；宗地 3 北临空地，东临空地，西临空地，南临空地；；
面积	宗地 1 土地使用权面积 2700.00 m ² ；宗地 2 土地使用权面积 2061.14 m ² ，宗地 3 土地使用权面积 1959.23 m ² ；合计 6720.37 m ² 。
形状	根据评估对象《宗地图》及评估人员实地查看，宗地 1 形状规则，宗地 2、3 形状不规则；
地形、地势	评估对象地形有一定起伏；
地质、土壤	评估对象所在宗地地块平整，无不良地质现象；
开发程度	评估对象所在宗地外已达到“六通”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯），宗地内为生地（未进行基础设施建设及场地平整）。

3、区位状况

位置	坐落及方位	评估对象位于安岳县北坝开发区新村 4 社，地处安岳县城北；
	与相关场所距离	评估对象所在区域距离安岳县人民政府约 2.3 公里；
交通	道路通达度	评估对象所在区域周边有国道 319、顺城大道北延线、普州大道等城市主次干道，道路等级和路网密度较高，路面状况较好；
	公交便捷度	附近有 10 路、10 路外环等公交车通行，评估对象距离公交站较近；
	对外交通便捷度	评估对象所在区域距离成资渝高速/S 3 入口约 1.9 公里，距离安岳客运总站约 300 米；
	交通管制情况	评估对象所在区域周边无工作日限号情况，无单行线；
外部配套设施	城市基础设施	评估对象所在区域内通水、电、气、视、讯、路、宽带网等；
		教育文化：安岳县九韶小学、安岳县第五幼儿园、安岳县九韶初级中学(安岳中学九韶校区)等；
		医疗卫生：安岳县红十字中医院、安岳县第三人民医院等；
周围环境	自然环境	评估对象所在区域内无固定污染源，但周边环境一般，空气质量一般；
	人文环境	所在区域人流量较小，居民素质一般，治安一般，卫生条件一般；
	景观	区域内分布有千佛寨(森林公园)、南山公园、安岳石刻·圆觉洞景区等市政及旅游设施。

四、价值类型

（一）价值类型选择及其定义

本次评估选用的价值类型为市场价值，其定义为：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。

(二) 选择市场价值类型的理由。

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

委托人出具的《司法评估委托书》未明确评估基准日,本项目确定资产评估基准日为2022年4月12日,其理由为:

(一) 评估基准日为现场查看日期,便于评估取得价值依据,市场资料的搜集、分析和利用,有利于提高评估结论的合理性和准确性;

(二) 本次评估中选用的价格均是评估基准日的标准或相对接近评估基准日的公允价值。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、安岳县人民法院出具的《司法评估委托书》[(2021)安岳法技委字第155号];

2、《四川省安岳县人民法院执行裁定书》[(2021)川2021执3084号];

3、《四川省安岳县人民法院执行裁定书》[(2021)川2021执3085号];

4、《四川省安岳县人民法院民事判决书》[(2021)川2021民初3150号];

5、《四川省安岳县人民法院民事判决书》[(2021)川2021民初3151号];

6、四川省安岳县人民法院合议庭案件评议(2021年11月30日);

7、申请执行人出具的《评估拍卖申请书》等。

(二) 法律依据

1、《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,2021年1月1日起实施);

2、《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);

3、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》;

4、四川省高级人民法院川高法（2011）177号《关于印发〈四川省高级人民法院委托鉴定管理办法〉和〈四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法〉的通知》等；

5、《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）；

6、《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）；

7、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

8、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

12、《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）；

13、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)等。

（四）权属依据

- 1、委托人提供的《国有土地使用证》复印件；
- 2、委托人提供的《土地登记卡》、《国有土地使用权出让合同》等土地权属档案复印件；
- 3、评估人员到安岳县不动产登记中心查询的《宗地抵押信息查询情况说明》、《宗地登记信息查询情况说明》等。

（五）取价依据

- 1、委托人提供的委估宗地《安岳县地价评估事务所国有土地出让评估核算表》；
- 2、评估人员调查收集到的评估对象所在区域类似土地交易案例及房地产市场资料；
- 3、《安岳城区土地定级与基准地价更新技术报告》；
- 4、评估人员现场查看记录等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》和《城镇土地估价规程》，通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则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及评估目的等，选择适当的评估方法。

（二）评估方法选取

安岳县城区公告基准地价由政府有关部门测算并定期公布的，有完整的修正体系，有一定的权威性和参考价格，评估对象所在区域在其定级范围内，因此可选用基准地价系数修正法。

评估对象通过出让方式取得，地处安岳县城区范围内，作为住宅用地，该区域近年内同类用地交易的实例较多，市场上相应类型土地使用权均有交易案例，可以选用合适的比较实例进行测算，故此次评估可采用市场比较法。

评估对象现状被顺城大道北延线部分占用，未来开发利用存在不确定因素，且无明确详细的规划指标，不符合剩余法的适用范围。

评估对象作为住宅用地，其地价与未来的收益关系密切，不宜采取成本累加方式得出的积算价格来替代商业、住宅用地的价格水平，故此次评估不采用成本逼近法。

评估对象作为未开发利用的房地产项目用地，无现实收益，未来每年的正常收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故不宜采用收益还原法进行评估。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》有关要求，经过综合分析我们决定在本报告中将采用基准地价系数修正法和市场比较法法进行评估，在两种评估结果基础上结合市场行情进一步分析，最后综合确定其结果。

1、基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原理，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法的计算公式如下：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D \dots \dots \dots (1)$$

其中：

P：待估宗地地价；

P_{1b} ：某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数；

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D：土地开发程度修正值。

$$\sum_{i=1}^n K_i = K_1 + K_2 + \cdots + K_n \dots\dots\dots (2)$$

K_i : 宗地在 i 个因素条件下的修正系数

2、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实例与评估对象之间加以对照比较, 就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正, 求取评估对象在评估基准日价格的方法, 其公式为:

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中: P : 待估宗地价格;

P_B : 比较实例价格;

A : 待估宗地交易情况指数除以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除以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除以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除以比较实例宗地个别因素条件指数;

E : 待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

评估人员对基准地价系数修正法和市场比较法形成的初步评估结论进行分析比较, 对所使用评估资料、数据、参数的数量和质量等进行分析, 在此基础上分析不同评估方法评估结论的合理性以及不同方法评估结论差异的原因, 综合考虑评估目的、价值类型、评估对象现实状况等因素, 确定出最终的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后, 根据有关资产评估的准则和规定, 评估人员已实施了对资产的实地查看与核对, 并取得了相关的产权证明文件, 进行了必要的市场调查和交易价格的比较, 以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。具体程序如下:

(一) 评估准备阶段

1、接受委托后，评估人员通过与委托人沟通，明确了评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

2022年4月12日，评估人员、委托人经办法官、申请执行人和测绘机构人员到现场对评估对象进行了查看。评估人员在测绘机构人员的配合下确定了委估宗地的位置、四至，查看了宗地地形、地势、形状、开发程度等实务状况，查看了宗地所在区域的交通、市政基础设施、公共配套设施等区位状况。了解了宗地所在区域的房地产市场行情。评估人员拍摄了评估对象相关影像资料，填写现场查看记录并由委托人、申请执行人和测绘机构人员签字确认。

评估人员到安岳县不动产登记中心查询的《宗地抵押信息查询情况说明》、《宗地登记信息查询情况说明》。

（三）评定估算阶段

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析评估方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核、征求意见及出具报告

初步资产评估报告经我公司内部审核程序进行修改和完善，形成资产评估报告征求意见稿提交委托人及当事人进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交资产评估报告正式稿。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）前提和基本假设

1、交易假设：是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：指资产可以在充分竞争的市场上自由交易，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的交易双方对资产的价值判断。

3、最佳使用假设：是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使该项资产实现其最高价值的使用。

4、本报告设定产权持有人在取得或在形成委估资产所涉及的价款或费用已付清，并且对委估资产拥有占有、使用、处分和收益等权利。

（二）具体假设

1、根据评估人员到安岳县不动产登记中心查询获取的评估对象《宗地登记信息查询情况说明》、《宗地抵押信息查询情况说明》及委托人提供的《执行裁定书》：

（1）截止评估基准日，评估对象已设立抵押权，抵押人为龚述黎，抵押权人为四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行，担保债权数额合计1300万元；

（2）截止评估基准日，评估对象已被安岳县人民法院查封，查封文号为分别为（2021）川2021执3084、3085号；

根据评估目的，本次评估未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，设定其为未查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的资产。

2、根据委托人及当事人双方现场明确评估对象交易税费负担方式，本次评估结论的交易税费负担设定为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费。

十、评估结论

经采用公认的评估方法评估后确定，在满足本报告评估假设与限制条件下，安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行与袁

振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案涉及的龚述黎所有位于安岳县岳阳镇北坝开发区三宗住宅用地土地使用权于评估基准日 2022 年 4 月 12 日的评估价值为人民币 **1037.14 万元**（大写：**壹仟零叁拾柒万壹仟肆佰元整**），详见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响：

本《资产评估报告》送达之后，若当事人双方提供且经委托人认可的能影响评估结论的合法有效资料，本项目需重新进行评估，并另行收取评估费用。

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的事项

本次评估未发现评估对象权属资料不全面或者存在瑕疵的情况。

（二）委托人未提供其他关键资料情况

委托人及相关当事人未提供委估宗地规划设计条件通知书、规划红线图等资料。本次评估宗地规划指标根据委托人提供委估宗地《安岳县地价评估事务所国有土地出让评估核算表》确定，具体为容积率 1F，建筑密度 35%。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

除涉及安岳县人民法院执行四川安岳农村商业银行股份有限公司城西支行与袁振江、李梅、龚述黎、刘汉军、王晓然借款合同纠纷一案外，委托人及当事人提供的资料未显示评估对象于评估基准日存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作或相关报告

本次评估利用了四川耀升测绘有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》（编号：20211224054、20211224055、20211224059）的测绘成果。

（五）重大期后事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（六）评估程序受到限制的事项

本次评估无评估程序受到限制的情况。

（七）其他需要说明的事项

1、本评估结论所依据的评估对象法律权属等资料系委托人及当事人提供，委托人及当事人对所提供法律权属等资料的真实性、完整性、合法性承担责任。

2、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资产评估专业人员执业范围，因此不对评估对象的法律权属提供保证。

3、根据评估人员现场查看，结合四川耀升测绘有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》，委估宗地 1、委估宗地 3 于评估基准日被顺城大道北延线分别占用 291.61 m²和 359.27 m²，合计 650.88 m²。根据委托人和申请执行人现场商议，本次评估不扣除宗地 1、3 现状道路退让面积，按《国有土地使用证》证载土地使用权面积进行评估。

4、评估基准日后报告有效期以内若因资产的市场价格等原因导致资产的价格变化，对资产评估结果产生影响时，相关方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

5、本评估未考虑评估费、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。

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资产评估报告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，资产评估机构及其评估人员不承担责任；

（三）除委托人、相关当事人和法律、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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之组成部分，与本报告书正文是一个完整的整体，且备查文件、评估说明和评估明细表与资产评估报告正文配套使用方为有效。未征得本公司同意，资产评估报告内容不得摘抄、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；

（六）本评估结论的使用有效期为自资产评估基准日起1年，即从2022年4月12日起至2023年4月11日的期限内有效。超过有效期，需重新进行资产评估；

（七）本《资产评估报告》经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、评估报告日

本项目资产评估报告日为评估结论形成的日期，即2022年6月17日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

四川嘉汇房地产土地资产评估事务所有限公司

二〇二二年六月十七日

资产评估报告附件

- 附件一、资产评估明细表；
- 附件二、评估对象部分图片；
- 附件三、评估对象权属资料；
- 附件四、评估目的对应的经济行为文件复印件；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、资产评估机构备案文件；
- 附件七、资产评估机构营业执照副本；
- 附件八、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡。