

本报告依据中国资产评估准则编制

赤水市人民法院因案件执行涉及的赤水市  
巨洋房地产开发有限公司待售房地产价值评估

## 资产评估报告书

成经瑞评报字[2022]第 0704 号

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司

四川·成都

二〇二二年六月

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5151020033202200023
合同编号：	(2022)赤法委评字第13号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	成经瑞评报字[2022]第0704号
报告名称：	赤水市人民法院因案件执行涉及的赤水市巨洋房地产开发有限公司待售房地产价值评估
评估结论：	8,941,625.00元
评估机构名称：	成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司
签名人员：	余小春 (资产评估师) 会员编号：51000291 周德艳 (资产评估师) 会员编号：51050045
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年07月29日

# 目录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
备查文件	19

# 声 明

一、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资产评估职业道德准则编制。

二、委托方或者其他资产评估报告使用应当按照法律、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；委托方或者其他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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托方、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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、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。

七、评估对象涉及的资产清单由被评估单位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方和相关当事方的责任。

八、我们在评估过程中已对评估对象的法律权属状况进行了必要的关注，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估专业人员执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的产权状况及法律权属发表意见，亦不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司

2022年06月25日





# 成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司

Chengdu Jingwei Ruifeng certified public value Co.,Ltd

成经瑞评报字[2022]第 0704 号

赤水市人民法院因案件执行涉及的赤水市  
巨洋房地产开发有限公司待售房地产价值评估

## 资产评估报告书摘要

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司接受赤水市人民法院的委托，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，按照必要的评估程序，对赤水市人民法院委估房产于 2022 年 05 月 05 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：评估委估房地产的价值，为赤水市人民法院的案件执行提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象：赤水市人民法院因案件执行涉及被执行人赤水市巨洋房地产开发有限公司开发修建的涉案房地产的价值；

评估范围：赤水市巨洋房地产开发有限公司开发修建的“赤水市巨洋国际商住楼”的 17 套涉案房产，建筑面积总计 1272.95 平方米。详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

三、评估基准日：2022 年 05 月 05 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法、收益法。

六、评估结论：经评估，委估房产于评估基准日的公允价值为 1,941,625.00 元，大写人民币：捌佰玖拾肆万壹仟陆佰贰拾伍元整）。

七、评估结果有效期为一年，自评估基准日 2022 年 05 月 05 日起计算。

八、特别事项说明：



1、委托方及产权所有者未提供委估房产相关的建设用地规划许可证、土地使用证、施工许可证、预售许可证以及竣工验收文件等相关资料，本次评估我们仅根据委托方提供的有限资料、将被评估资产作为赤水市巨洋房地产开发有限公司所有的待出售商品房进行评估；并以委估房产现状及资产评估师专业技术能力所了解的达到交房条件且不影响办理不动产权证为前提；如因委托方及产权所有者提供资料不充分或不真实而造成评估值失实，估价机构和资产评估师不承担相应责任。

2、评估结论为含税价值，但不包含房地产司法处置过程发生的处置费用和税金。

九、评估报告提出日期：2022年06月25日。

#### 重要提示

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。



成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司  
Chengdu Jingwei Ruifeng certified public value Co.,Ltd

成经瑞评报字[2022]第 0704 号

赤水市人民法院因案件执行拟处置  
赤水市巨洋房地产开发有限公司待售房地产  
资产评估报告书

赤水市人民法院：

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，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，对赤水市人民法院因案件执行涉及被执行人赤水市巨洋房地产开发有限公司开发修建的“赤水市巨洋国际商住楼”相关资产进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估房产于 2022 年 05 月 05 日在处置前提下的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方概况

赤水市人民法院。

(二)产权持有者

赤水市巨洋房地产开发有限公司。

(三)其他评估报告使用者：除委托方外，本评估报告使用者仅限产权持有者及国家相关管理部门及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

评估委估房地产的价值，为赤水市人民法院的案件执行提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象：赤水市人民法院因案件执行涉及被执行人赤水市巨洋房地产开发有限公司开发修建的涉案房地产的价值；

评估范围：赤水市巨洋房地产开发有限公司开发修建的“赤水市巨洋国际商住楼”的17套涉案房产，建筑面积总计1272.95平方米。

#### (二) 评估对象描述

纳入本次评估的对象和范围：

序号	房号	房屋所有权人	房屋类别	房屋产权证	房屋坐落	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	3-1-1-1	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	77.79
2	3-1-1-2	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	30.62
3	3-1-1-3	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	29.64
4	3-1-1-5	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	45.74
5	3-1-1-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	41.47
6	3-1-1-7	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	30.62
7	3-1-1-8	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	74.24
8	3-2-1-5	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	141.19
9	3-2-1-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	87.98
10	3-2-1-12	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	41.57
11	3-2-1-13	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	29.87
12	3-2-1-14	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	53.96
13	3-2-1-15	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	53.25



序号	房号	房屋所有权人	房屋类别	房屋产权证	房屋坐落	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
14	3-2-1-16	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	119.42
15	3-3	赤水市巨洋房地产开发有限公司	成套住宅	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	138.53
16	3-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	成套住宅	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	138.53
17	4-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	成套住宅	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	138.53
合 计							1,272.95

### 1、评估对象现状：

房屋所有权人：赤水市巨洋房地产开发有限公司；无房产证，房产面积根据委托方提供的赤水市房屋面积测绘报告《房产预测报（2019）第 00002 号》确认，房屋坐落：赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区；17 套房地产结构为钢筋混凝土（其中商业用房 14 套、成套住宅 3 套），全部为毛坯房。

### 2、评估对象区位条件：

区位状况包括委估房产所处的位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。

坐落：评估对象坐落于赤水市赤水巨洋国际商住小区。临街巷。

商业繁华：距离城市中心繁华较远，主要为零星商业点，商业繁华度较劣，附近有向阳农贸市场，尚未正式投入使用。

交通：委估房产区域内设有 2 班较近公交车站（4 路、8 路），区域内交通无管制，区域内道路通达度及交通便捷度一般，区域内交通方便；停车便捷。

环境：委估房产所在区域内均无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，其余区域环境状况较好；

配套设施：委估房产所在区域为次干道，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全。区域内各类生活设施一般，公共配套设施较一般，市政基础设施较完善。

资产现状及详细情况参见后附的图片资料。

本次评估是根据（2022）赤法委评字第 13 号《贵州省赤水市人民法院评估委托书》，委托本公司对申请人赤水市人民政府办公室申请执行被执行人赤水市巨洋房地产开发有限公司行政非诉纠纷一案涉及位于赤水市巨洋国际商住楼的 17 套（其中商业用房 14 套、成套住宅 3 套）涉案房屋进行价值评估。本次评估范围与评估业务委托书约定的评估范围一致，凡列入表内的资产均在本次评估范围之内。

#### 四、价值类型及其定义

（一）本资产评估所选取的价值类型为：依据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估的价值类型为市场价值。

（二）价值类型选取的理由及依据：

委托方拟处置委估房产，因此本评估报告采用价值类型为市场价值。

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

本次估价的价值时点为 2022 年 05 月 05 日。

评估基准日是评估结论成立的特定时点，所选取评估基准日尽量避免了被评估资产基准日后的重大调整事项，且与评估目的实现日接近，本次评估采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等相关规定，结合本次估价目的，确定本次估价的价值时点为资产评估师完成委估房产实地查勘之日，即：2022 年 05 月 05 日。

本项目评估基准日是由委托方根据其案件执行工作的时间计划确定的。

#### 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、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）经济行为依据

（2022）赤法委评字第 13 号《贵州省赤水市人民法院评估委托书》。

## (二) 法律法规依据

- 1、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》，2005 年国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号；
- 5、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文《国有资产评估管理办法》施行细则；
- 6、《国务院办公厅转发财政部关于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》（国办发[2001]102 号）；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》，2016 年国务院国资委、财政部令第 32 号；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 10、《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，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）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号发布，2017 年 11 月 19 日中华人民共和国国务院令第 691 号修订）；
- 12、《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，2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订）
- 13、《企业会计准则》和其他相关会计制度；

14、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》；
- 8、《资产评估执业准则——评估方法》；
- 9、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》；
- 12、《资产评估标准用语》；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

(四) 权属依据

1. 赤水市房屋面积测绘报告《房产预测报（2019）第 00002 号》；
2. 委托方提供的《贵州省赤水市人民法院评估委托书》；
3. 委托方提供的资产明细。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济出版社）；
2. 《工程造价信息》；
3. 当地房地产交易信息；

4. 评估人员现场勘察记录资料。

## 七、评估方法

资产评估师认真分析所掌握的资料，对委估房产进行实地查勘调查后，根据委估房产的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》及相关法规，经过反复研究，本次估价商业房地产采用“收益法”、住宅用房采用“市场法”计算委估房产价格。

(一) 选取评估方法的理由：

1、委估房产（成套住宅）设计用途为住宅，区域内同类型房地产市场交易相对较多，交易成交案例较多，比较容易收集交易实例资料，因此本次估价宜采用比较法对委估房产房地产市场价格进行测算。

2、委估房产（商业用房）设计用途为商业房地产，属于收益型房地产，区域内同类型房地产租赁市场较为活跃，租赁活动较多，租金收益资料易于获取，因此本次估价还适宜采用收益法对委估房产房地产市场价格进行测算。

3、委估房产为住宅小区、商业用房的房地产，运用成本法测算的结果不能较好反映委估房产的市场价值，因此本次估价不适宜采用成本法对委估房产房地产市场价格进行测算。

综上所述，本次采用“比较法”和“收益法”两种方法分别求取委估房产的房地产市场的价格。

(二) 市场法的基本计算公式可表达为：

评估值 = 参照物市价 × 修正系数

= 建立比较基准后可比实例的市价 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

(三) 收益法计算基本公式

$$V=A/(Y-S) \left(1-\left[\frac{1+S}{1+Y}\right]^N\right)$$

其中：V 为委估房产的收益价格（人民币：元）；

A 为委估房产产生的年纯收益（人民币：元/平方米）；

Y 为委估房产的报酬率（%）；

S 为委估房产年收益递增比率（%）；

N 为委估房产未来可获得收益的年限。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了：明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告、整理归集评估档案等，我们在评估程序实施过程及情况简要说明如下：

### （一）明确评估业务基本事项、签订资产评估委托合同

听取被评估单位有关人员对被评估单位情况及委估房产历史和现状的介绍，进行前期现场调查、访谈调研工作。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估房产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，由委托方确定评估基准日，签定“资产评估委托合同”。

注：本次由赤水市人民法院直接发委托书。

### （二）编制评估计划

确定该项目总协调人和项目负责人，并选派相关专业的评估人员组建项目团队。根据“评估委托书”、结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请被评估单位作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

### （三）现场调查、收集评估资料

#### 1、资产清查

##### （1）清查组织工作

评估人员到达评估现场，对申报的评估资产进行现场清查。

根据被评估单位申报的评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘查作业工作成果。

## （2）清查主要步骤

1) 指导被评估单位相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的相关资料。

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导被评估单位相关的财务、资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表、评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归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进行收集。

### 2) 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

### 3) 现场实地勘查

针对资产性质及特点，采取相应的勘查方法。在现场勘查过程中，评估人员了解资产的使用及管理状况，鉴定房屋实体情况等事项。

### 4) 核实产权证明文件

根据评估范围内具体对象，收集相关权属资料，涉及法定登记的查询权属有效性文件其他证明资料。

## 2、有关资料的收集和分析

（1）对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并对与其有关数据进行核实；

（2）收集评估所需基础数据和相关资料。

#### （四）评定估算

评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估房产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

#### （五）编制和提交评估报告

- （1）对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- （2）将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- （3）根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- （4）撰写资产评估报告书；
- （5）按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- （6）根据复核意见，修正评估报告；
- （7）正式出具评估报告书并提交委托方。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）一般假设

##### 1、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估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按评估基准日的用途和使用的



方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二)特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、委托方所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、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；

4、本次评估假设交易双方正常负担各自相应税费；

5、评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，假设评估对象能够按评估基准日时的用途正常持续使用，评估对象的质量符合国家有关技术标准，并能良好维护；

6、估价委托方未明确委估房产是否存在欠缴税金及相关费用，经资产评估师的尽职调查也未掌握上述情况。故本次估价假设委估房产不存在欠缴税金、物业费、水电费及其滞纳金等相关费用。

7、估价委托方未明确委估房产存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经资产评估师的尽职调查，也未发现、掌握上述情况。本次估价假设委估房产不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

8、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料真实、准确、完整。

9、依据本次评估目的，本次评估不考虑已存在的抵押及担保、将来可能承担的抵押、担保及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

10、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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日成立，本资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设和限定条件

的限制,当上述条件发生变化时,评估结论一般会失效。当未来经济环境发生较大变化时评估人员不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

根据本次特定的评估目的、范围、原则、依据和过程,在符合本报告书所列的前提条件下,经评估,委托方委估房产于 2022 年 05 月 03 日所表现的公允价值为:8,941,625.00 元,大写人民币:捌佰玖拾肆万壹仟陆佰贰拾伍元整。(详细情况见评估明细表)。



## 十一、特别事项说明

以下为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。

1. 本评估报告是以评估基准日评估对象的现时情况和内外部条件作为基础,反映评估对象在本次评估目、满足处置假设条件前提下的委估房产在评估基准日处于待处置状态的市场价值。没有考虑到国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和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评估假设等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效。

2. 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》等相关规定,委托方和产权持有者等相关当事方,应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任;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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围,资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的权利和能力,故我们的评估人员在估价现场已适当地关注了评估对象法律权属情况,实施了收集和核对评估对象法律权属证明文件的评估程序。

3. 上述评估结果是建立在委托方及产权持有者提供给评估人员的产权证明文件、财务资料及其他有关评估资料之客观、真实、完整和准确的基础上。如果产权持有者提供的上述资料中存在虚假或隐瞒事实的情况,上述评估结果无效。

4. 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对委估房产价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对委估房产价值的影响。

5. 评估人员未对委估房产在评估基准日时的结构性能或技术参数做技术检测，评估人员在假定资产占有方提供的有关技术资料 and 记录是真实有效的前提下，借助相关方提供的资料及实地勘察做出判断。

6. 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，需要重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

7. 提醒报告使用者注意：委托方出具的《贵州省赤水市人民法院评估委托书》地址为赤水市巨洋国际商住楼，委托方及资产占有者未提供的委估房产《房屋所有权证》，经现场勘察，委估房产无门牌号，委估房产具体位置由估价委托方现场实地指认，本次估价以上述地址同一性、估价委托方领勘准确性为准，并以此为估价前提，若位置不一致，则该评估报告及结果不成立。委估房产面积是根据委托方提供的赤水市房屋面积测绘报告《房产预测报（2019）第 00002 号》确定的，如果委估房屋的实际面积与《房产预测报（2019）第 00002 号》所登载面积不一致，应以实际面积为准，并对评估结果进行调整。

8. 委托方及产权持有者未提供委估房产相关的建设用地规划许可证、土地使用证、施工许可证、预售许可证以及竣工验收文件等相关资料，本次评估我们仅根据委托方提供的有限资料、将被评估资产作为赤水市巨洋房地产开发有限公司所有的待出售商品房进行评估；并以委估房产现状及资产评估师专业技术能力所了解的达到交房条件且不影响办理不动产权证为前提；如因委托方及产权持有者提供资料不

充分或不真实而造成评估值失实，估价机构和资产评估师不承担相应责任。

9、评估结论为含税价值，但不包含房地产司法处置过程发生的处置费用和税金。

**★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

2、本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；除委托方、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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

4、本公司对委托方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专业人员不承担责任。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

5、本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、本评估结果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公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、以及特殊交易方式可能追加付出价格等对其评估价值的影响，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。如前所述条件及评估中遵循的原则发生变化时，评估结果一般会失效。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为2022年06月25日。

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司



资产评估师：



法定代表人：刘勇



资产评估师：



## 备查文件

- 1、固定资产—房屋建筑物评估明细表
- 2、（2022）赤法委评字第 13 号《贵州省赤水市人民法院评估委托书》
- 3、相关权属资料
- 4、资产评估师承诺函
- 5、评估对象图片
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）
- 7、资产评估机构资格证书（复印件）
- 8、资产评估人员资格证书（复印件）

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年05月05日

委托方：贵州省赤水市人民法院  
产权持有者：赤水市巨洋房地产开发有限公司

单位：元

序号	房号	房屋所有权人	房屋类别	房屋产权证	房屋坐落	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值	备注
1	3-1-1-1	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	77.79	9,100.00	707,889.00	
2	3-1-1-2	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	30.62	9,100.00	278,642.00	
3	3-1-1-3	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	29.64	9,100.00	269,724.00	
4	3-1-1-5	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	45.74	9,100.00	416,234.00	
5	3-1-1-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	41.47	9,100.00	377,377.00	
6	3-1-1-7	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	30.62	9,100.00	278,642.00	
7	3-1-1-8	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	74.24	9,100.00	675,584.00	
8	3-2-1-5	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	141.19	8,650.00	1,221,293.50	
9	3-2-1-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	87.98	8,650.00	761,027.00	
10	3-2-1-12	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	41.57	9,550.00	396,993.50	
11	3-2-1-13	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	29.87	9,550.00	285,258.50	
12	3-2-1-14	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	53.96	9,100.00	491,036.00	
13	3-2-1-15	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	53.25	8,650.00	460,612.50	
14	3-2-1-16	赤水市巨洋房地产开发有限公司	商业用房	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	119.42	8,650.00	1,032,983.00	
15	3-3	赤水市巨洋房地产开发有限公司	成套住宅	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	138.53	3,100.00	429,443.00	
16	3-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	成套住宅	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	138.53	3,100.00	429,443.00	
17	4-6	赤水市巨洋房地产开发有限公司	成套住宅	无	赤水市三十里河滨大道西路赤水巨洋国际商住小区	钢筋混凝土	138.53	3,100.00	429,443.00	
	合计						1,272.95		8,911,225.00	

评估机构：成都经纬瑞丰资产评估有限公司



# 贵州省赤水市人民法院 评估委托书

(2022)赤法委评字第13号

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司：

本院受理申请人赤水市人民政府办公室申请执行赤水市巨洋房地产开发有限公司行政非诉纠纷一案，在执行过程中，因被执行人未能履行法律文书规定的义务，现因案件执行需对被执行人赤水市巨洋房地产开发有限公司开发修建的“赤水市巨洋国际商住楼”3-1幢1-1号、1-2号、1-3号、1-5号、1-6号、1-7号、1-8号商业用房；3-2幢1-5号、1-6号、1-12号、1-13号、1-14号、1-15号、1-16号商业用房以及3-3号、3-6号、4-6号住宅用房的价值进行评估。本院为维护当事人的合法权益，特委托你公司指派专业技术人员对被执行人赤水市巨洋房地产开发有限公司开发的上述房产进行当前价值评估，并于三十日内作出书面评估报告一式五份，加盖单位公章并附评估人员资质证明后，寄来我院。

联系人：陈德军

联系电话：180 8523 6670

二〇二二年五月五日





# 赤水市房屋面积测绘报告

房产预测报（2019）第 00002 号

项目名称：赤水巨洋国际商住小区 3-1\3-2 幢\  
4#商业楼

委托单位：赤水市巨洋房地产开发有限公司

测绘单位：贵州云集测绘服务有限公司（盖章）

测量日期：2019 年 1 月 25 日

# 说 明

房产测绘是我国的法定测绘。房产测绘必须符合《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房产测绘管理办法》、《贵州省测绘管理条例》的规定。

## 贵州云集测绘服务有限公司郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本报告中所涉及的测量成果和计算成果是客观、公正、准确、规范的。
- 3、我们与本宗房屋的委托单位没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房产测量规范》GB/T17986.1-2000 及《贵州省房产测绘实施细则》进行测量和计算并撰写本报告。
- 5、本宗房屋面积测绘按房产面积精度的第(二)级执行。
- 6、如房屋发生权属变更或现状变更，房屋所有权人应该及时向测绘部门或测绘公司申请变更测量。
- 7、此报告仅是房屋实测当日现状的说明，房屋的外观及用途日后发生变化，本测绘成果无效。
- 8、本测绘报告权属界址以委托方现场指定为准，若因误指或错指造成的损失，概由委托方负责。
- 9、本报告中有关的房屋面积测绘成果与委托单位提交的相关协议一致，内容完整。
- 10、本报告中有关的房屋面积测绘成果（图，表）须加盖本单位公章方为有效，复印件不具法律效力。
- 11、本报告由贵州云集测绘服务有限公司解释。

# 赤水市房屋面积测绘报告

房产预测报（2019）第 00002 号

## 目 录

- 一、测绘项目、内容
- 二、房屋面积测绘依据
- 三、房产测绘单位、人员
- 四、房屋面积测绘仪器、设备
- 五、房屋面积测绘结果
- 六、房屋面积测绘图
- 七、房屋面积计算说明
- 八、其它说明

## 一、测绘项目、内容

受赤水市巨洋房地产开发有限公司的委托，我公司于派出测绘人员：黄涛 先远志，前往其位于赤水市三十里河滨大道西路的赤水巨洋国际商住小区 3-1\3-2 幢\4#商业楼，并对其进行了房屋面积预测绘。

## 二、测绘依据

- 1、 中华人民共和国国家标准 GB/T17986-2000 《房产测量规范》；
- 2、 建设部“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”（建住房（2002）74号）；
- 3、 《贵州省房产测绘实施细则》
- 4、 转发建设部《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》的通知（贵建厅房发[2002]104号）；
- 5、 与本宗房产相关的、有效的规划、城建、房管批文，协约；
- 6、 本宗房屋面积测绘委托书（或合同书）。
- 7、 房屋竣工平面图或施工图等；

## 三、房产测绘单位、人员

### 1、房产测绘单位（资质）

贵州云集测绘服务有限公司为具有独立法人资格的房产测绘专业公司，是丙级测绘资质持证单位，房产测绘资质证书编号为：丙测资字 5220592。

### 2、房产测绘人员(资格):

组长：                      组员：                      检查员：

## 四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	检定日期	检定单位	检定结果
莱卡手持式测距仪	2018 年 04 月	贵州省测绘计量检定站	合格
20 米钢尺	合格		
P4 电脑	图形绘制及面积计算		
GD-DRAW 4.0 软件	图形绘制及面积计算		

## 五、房屋面积测绘结果

### 1、房产测绘综合结果

房屋产权来源：新建

房屋竣工时间：

房屋结构：钢筋混凝土

房屋总层数：0 层

房屋四界：

东：                                南：

西：                                北：

房屋总建筑：21239.41 m<sup>2</sup> 其中：套内面积：17277.24 m<sup>2</sup> 分摊面积：3962.17 m<sup>2</sup>

其中：商业面积：1440.17 m<sup>2</sup> (30 间)

住宅面积：17761.72 m<sup>2</sup> (145 套)

办公面积：0 m<sup>2</sup>

车库面积：0 m<sup>2</sup>

物管用房面积：66.20 m<sup>2</sup>

其他面积：1971.32 m<sup>2</sup>

房屋其他面积：公共配套房屋面积：0 m<sup>2</sup>

独立使用房屋面积：0 m<sup>2</sup>

该测绘项目绘图编号：1000156

## 资产评估师承诺函

赤水市人民法院：

受贵单位的委托，我们对贵单位因案件执行因案件执行涉及的赤水市巨洋房地产开发有限公司待售房地产的价值进行了评估，并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、具备相应的职业资格；

二、评估对象和评估范围与（2022）赤法委评字第13号《贵州省赤水市人民法院评估委托书》的委托评估内容一致；

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；

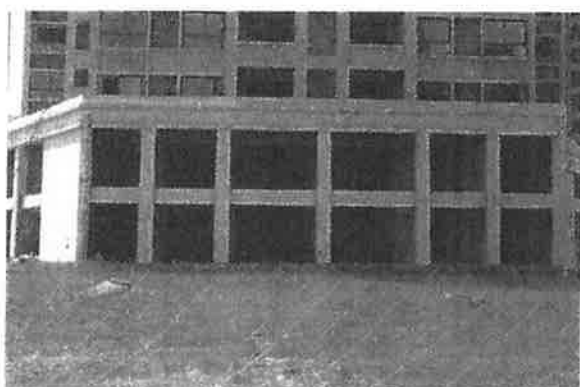
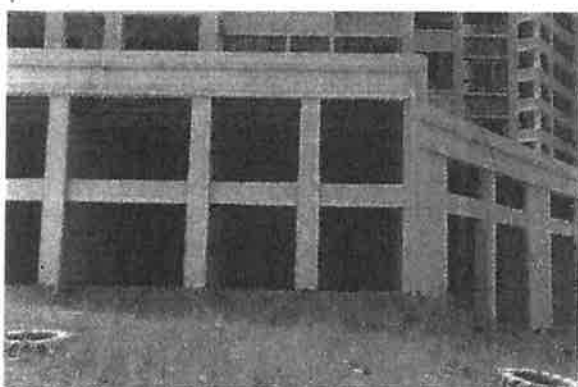
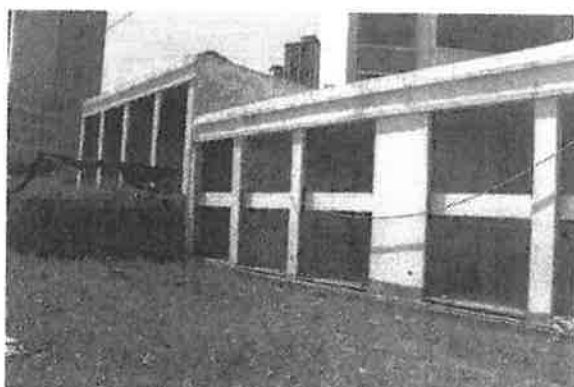
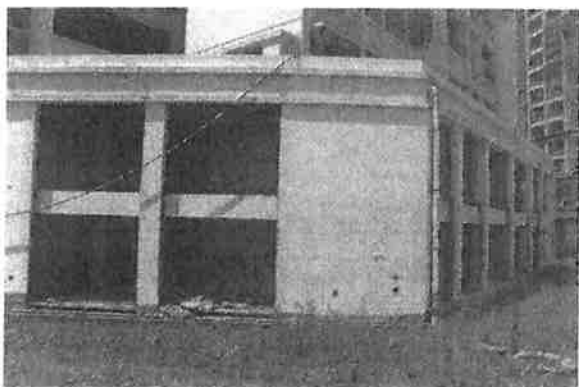
七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

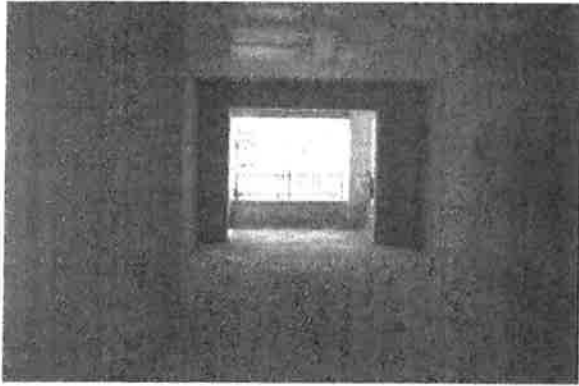
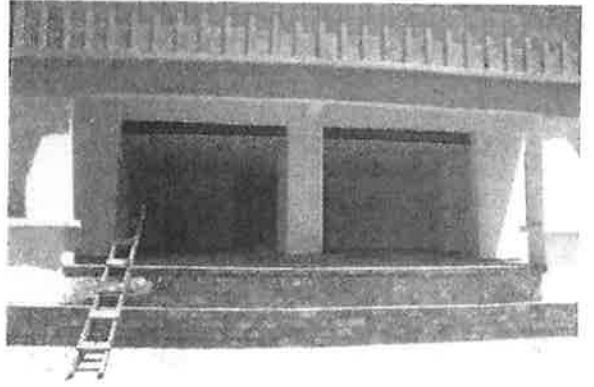


2022年06月25日

评估对象图片 (一)



评估对象图片 (二)







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510100450757318C

名称 成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 成都市金牛区银沙正街83号

法定代表人 刘勇

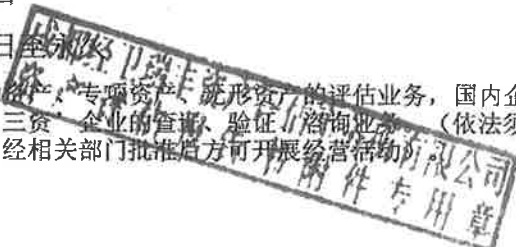
注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 1997年10月1日

营业期限 2000年1月26日至永续经营

经营范围 固定资产、流动资产、无形资产、有形资产的评估业务,国内企事业单位以及“三资”企业的查账、验证、咨询业务。(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)

此复印件仅为“成经瑞字[2016]第01号《报告书》”附件



登记机关



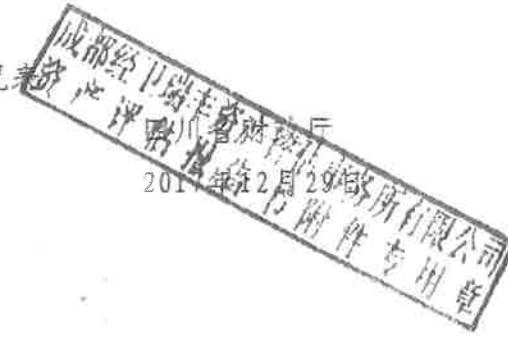
# 资产评估机构备案公告

川财企〔2017〕103号

四川众信资产评估事务所有限公司等43家资产评估机构报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定，现予以备案。资产评估机构的合伙人或者股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。资产评估机构（分支机构）名称、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）等详见附件。

特此公告。

附件：资产评估机构基本情况表



相关下载： 第四批附件.xls

附件

资产评估机构基本情况表

序号	资产评估机构名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）	备注
1	中联资产评估集团有限公司西南分公司	有限责任公司分公司	郑冰	
2	四川天信资产评估有限公司	有限责任公司	于智明	
3	四川鹏程资产评估有限公司	有限责任公司	欧奎	
4	四川中方资产评估有限公司	有限责任公司	李国芳	
5	四川君康资产评估有限责任公司	有限责任公司	刘亨玉	
6	四川华威资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	毛莉明	
7	成都海韵资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	杨焕贵	
8	四川川宇德勤资产评估有限公司	有限责任公司	何键	
9	四川中大资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	朱涛	
10	成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司	有限责任公司	刘勇	
11	四川德霖价格评估有限公司	有限责任公司	孙德显	
12	四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司	有限责任公司	黄碧华	
13	成都川林森林资源资产评估事务所（特殊普通合伙）	特殊普通合伙企业	舒联方	
14	北京中企华资产评估有限责任公司西南分公司	有限责任公司分公司	周跃龙	
15	达州市全成资产评估事务所	普通合伙企业	刘方	
16	四川山河源资产评估有限公司	有限责任公司	张红翼	
17	四川互通资产评估有限公司	有限责任公司	李玫水	
18	银信资产评估有限公司四川分公司	有限责任公司分公司	李廷章	
19	四川荣达资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	吴梦萍	
20	四川盛世资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	胡剑波	
21	四川博大资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	陈安洪	



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余小春

性别：女

登记编号：51000291

单位名称：成都经纬瑞丰资产评估  
事务所有限公司



初次执业登记日期：2001-06-25

年检信息：通过（2022-04-26）

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：2022-05-27





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周德艳

性别：女

登记编号：51050045

单位名称：成都经纬瑞丰资产评估  
事务所有限公司



初次执业登记日期：2005-03-04

年检信息：通过 (2022-05-27)

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：2022-05-27

## 关于赤水市人民法院委托价格鉴定预收费用的函

赤水市人民法院：

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司接受赤水市人民法院的委托，原告申请人赤水市人民政府办公室申请执行被执行人赤水市巨洋房地产开发有限公司行政非诉纠纷一案涉及位于赤水市巨洋国际商住楼的 17 套房产涉案房屋进行的价值评估，在赤水市人民法院相关人员主持下，我所价格鉴定人员汇同被执行方人员于 2022 年 05 月 05 日勘察了现场。初步测算评估价值为 894.16 万元，评估费用按照与原告申请人赤水市人民政府办公室协商的评估项目的收费为 20000 元(大写：贰万元整)。请贵院通知相关当事方到我单位缴纳鉴定费或将鉴定费转入下列帐户：

开户行：中国民生银行成都金牛支行

户名：成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司

帐号： 698586292

我公司将在收到鉴定费后出具发票和《资产评估报告》。

此函！

成都经卫瑞丰资产评估事务所有限公司

二〇二二年五月二十七日

