

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

四川省成都市中级人民法院受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案中涉及的双流区五金路 36 号交大·归谷楠岸 85 套房产

资产评估报告

川华天评报（2021）第 006 号

四川华天资产评估有限公司

2021 年 7 月

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
附件目录	19

声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估企业（或者产权持有单位）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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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。

四川省成都市中级人民法院

受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案中涉及的双流区五金路 36 号交大·归谷楠岸 85 套房产

资产评估报告摘要

川华天评报（2021）第 006 号

四川华天资产评估有限公司接受四川省成都市中级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对四川省成都市中级人民法院受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案中涉及的双流区五金路 36 号交大·归谷楠岸 85 套房产在 2021 年 7 月 7 日所表现的市场价值进行了评估。

现将评估报告摘要如下：

评估目的：四川省成都市中级人民法院受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案，需对案件涉及的双流区东升街道花园社区 6、9 组（现已更名为双流区五金路 36 号）交大·归谷楠岸 85 套房产进行评估。

本次评估目的系为该经济行为提供司法执行财产的处置参考价。

评估对象：借款合同纠纷案涉及的双流区东升街道花园社区 6、9 组（现已更名为双流区五金路 36 号）85 套房产。

评估范围：具本为位于双流区五金路 36 号交大·归谷楠岸小区的 85 套房产，其中：

商业房产商铺 4 套：包括 1 栋 1 层 7 号，2 栋 1 层 2、11、12 号；

车位 81 个：包括 4 栋-1 层（即地下车库）16、17、22、25、34、37、41~48、55~67、69~75、79、80、82、83、84、89~91、97、99、104、105、106、111、112、114、119、120、124、125、176、177、179、180、183~189、19、190~197、202、209、210、215、216、221、229。

评估基准日：2021 年 7 月 7 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场比较法。

评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用市场比较法，在评估基准日委估资产 85 套房的评估值合计 1,185.38 万元，其中：4 套商铺合计评估值为 465.97 万元，81 个车位合计评估值为 719.41 万元，详见评估明细表。

特别事项及限制使用说明摘要：

1、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。

2、本次评估结果为买卖双方税费各自负担的价格。

3、现场勘察发现，第80号车位，已作为通道，并禁止通行，本次其评估为0.00元。

4、现场勘察、核实发现，第37、89、97、99、104、202号共计6个车位，可能已于2018年前销售。

5、委估房产为房地产开发企业尚未销售的存量房产，评估人员未能取得委估资产的房权证及土地使用权证等资料，商铺经委托方房产信息查询有分户房权证号，车位分户房权证办理情况不详。本次评估根据被执行人提供的开发土地的土地使用权证，假设委估资产中商业土地使用权年限为40年，至2054年1月26日，车位产权使用限为70年，至2084年1月26日。

6、本次评估中，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。

7、本次评估中，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。

8、本次评估中，未考虑评估对象快速变现对评估结论的影响。

9、提醒资产评估报告使用人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。

10、本报告评估结论使用的有效期自评估基准日2021年7月7日起计算，一年内有效。

本评估项目的报告日为2021年7月28日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

四川省成都市中级人民法院

受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案中涉及的双流区五金路 36 号交大·归谷楠岸 85 套房产

资产评估报告

川华天评报字（2021）第 006 号

四川省成都市中级人民法院：

四川华天资产评估有限公司（以下简称：四川华天评估公司）接受四川省成都市中级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对双流区东升街道花园社区 6、9 组（现已更名为双流区五金路 36 号）交大·归谷楠岸小区的 85 套房产在 2021 年 7 月 7 日所表现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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：四川省成都市中级人民法院

本资评估的委托方即四川省成都市中级人民法院。

（二）产权持有单位：

产权持有单位为成都吉第置业有限责任公司（简称：吉第置业公司或公司）

1、企业概况

名称：成都吉第置业有限责任公司

统一社会信用代码：91510122086694727H

住所：四川省成都市双流区黄水镇牧山路二段 12 号牧马山易城 4 栋 1 层 1 号

法定代表人：谈发维

注册资本：800 万元（实收资本：800 万元）

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013-12-31

公司系成都市双流区市场监督管理局登记成立。

2、经营范围

房地产开发，房屋经纪。（依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3、公司股权结构

截止评估基准日公司注册资本为 8,000,000.00 元，由成都交大房产开发有限责任公司投资，持股比例如下：

序号	投资者名称	出资金额 (元)	持股比例 (%)	备注
1	成都交大房产开发有限责任公司	8,000,000.00	100.00	
	合计	8,000,000.00	100.00	

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除本次评估委托方外，其他评估报告使用者包括本次经济行为的相关各方，报备机构和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

评估目的：四川省成都市中级人民法院受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案，需对案件涉及的双流区东升街道花园社区 6、9 组（现已更名为双流区五金路 36 号）交大·归谷楠岸 85 套房产进行评估。

本次评估目的系为该经济行为提供司法执行财产的处置参考价。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：

案件涉及的双流区东升街道花园社区 6、9 组（现已更名为双流区五金路 36 号）的 85 套房产。

(二) 评估范围：

具本范围为位于双流区五金路 36 号交大·归谷楠岸小区的 85 套房产，其中：

1、商业房产：包括 1 栋 1 层 7 号，2 栋 1 层 2、11、12 号；合计商铺 4 套，根据委托方房产查询信息，建筑面积合计为 176.66 m²。

(1) 房屋情况

根据委托方房产查询信息，房产面积数据如下：

序号	栋号	单元	楼层	户号	性质	门牌号	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
1	1		1	7号	商铺	五金路 58 号	26.05	5.18	31.23	
2	2		1	2号	商铺	金河路三段 55 号	33.09	7.48	40.57	
3	2		1	11号	商铺	五金路 88 号	41.02	9.27	50.29	
4	2		1	12号	商铺	五金路 86 号	44.51	10.06	54.57	
					合计		144.67	31.99	176.66	

(2) 装修情况

商铺为毛坯房，水泥地面，乳胶漆墙面，塑钢门，百叶窗，临时照明，通水、电、气齐全。

2、车位 81 个：包括 4 栋-1 层（即地下车库）16、17、19、22、25、34、37、41~48、55~67、69~75、79、80、82、83、84、89~91、97、99、104、105、106、111、112、114、119、120、124、125、176、177、179、180、183~189、190~197、202、209、210、215、216、221、229。合计 81 个车位，建筑面积合计 3037.16 平方米。

（1）房屋情况

根据委托方房产查询信息，房产面积数据如下：

序号	栋号	楼层	户号	性质	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	车位类型	备注
1	4	-1	16号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
2	4	-1	17号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
3	4	-1	19号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
4	4	-1	22号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
5	4	-1	25号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
6	4	-1	34号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
7	4	-1	37号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	已于 2018 年前销售
8	4	-1	41号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
9	4	-1	42号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
10	4	-1	43号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
11	4	-1	44号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
12	4	-1	45号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
13	4	-1	46号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
14	4	-1	47号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
15	4	-1	48号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
16	4	-1	55号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
17	4	-1	56号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
18	4	-1	57号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
19	4	-1	58号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
20	4	-1	59号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
21	4	-1	60号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
22	4	-1	61号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
23	4	-1	62号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
24	4	-1	63号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
25	4	-1	64号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
26	4	-1	65号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
27	4	-1	66号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
28	4	-1	67号	车位	25.44	39.87	65.31	豪华子母型	
29	4	-1	69号	车位	17.6	27.58	45.18	微型子母型	
30	4	-1	70号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
31	4	-1	71号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	

32	4	-1	72号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
33	4	-1	73号	车位	17.6	27.58	45.18	微型子母型	
34	4	-1	74号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
35	4	-1	75号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
36	4	-1	79号	车位	17.6	27.58	45.18	微型子母型	
37	4	-1	80号	车位	21.52	33.72	55.24	标准子母型	已作为行人通道
38	4	-1	82号	车位	22.32	34.98	57.30	标准子母型	
39	4	-1	83号	车位	22.32	34.98	57.30	标准子母型	
40	4	-1	84号	车位	22.32	34.98	57.30	标准子母型	
41	4	-1	89号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	已于 2018 年前销售
42	4	-1	90号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
43	4	-1	91号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
44	4	-1	97号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	已于 2018 年前销售
45	4	-1	99号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	已于 2018 年前销售
46	4	-1	104号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	已于 2018 年前销售
47	4	-1	105号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
48	4	-1	106号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
49	4	-1	111号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
50	4	-1	112号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
51	4	-1	114号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
52	4	-1	119号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
53	4	-1	120号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
54	4	-1	124号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
55	4	-1	125号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
56	4	-1	176号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
57	4	-1	177号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
58	4	-1	179号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
59	4	-1	180号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
60	4	-1	183号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
61	4	-1	184号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
62	4	-1	185号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
63	4	-1	186号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
64	4	-1	187号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
65	4	-1	188号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
66	4	-1	189号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
67	4	-1	190号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
68	4	-1	191号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
69	4	-1	192号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
70	4	-1	193号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
71	4	-1	194号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
72	4	-1	195号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
73	4	-1	196号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
74	4	-1	197号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
75	4	-1	202号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	已于 2018 年前销售

76	4	-1	209号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
77	4	-1	210号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
78	4	-1	215号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
79	4	-1	216号	车位	8.8	13.79	22.59	微型车位	
80	4	-1	221号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
81	4	-1	229号	车位	12.72	19.93	32.65	标准型车位	
				合计	1183.12	1854.04	3037.16		

(2) 装修情况

地下车库为水磨地面，乳胶漆墙面，灯管照明，标识齐备，行车道5.5米宽。

三、产权状况

委估房产为房地产开发企业尚未销售的存量房产，评估人员未能取得委估资产的房权证及土地使用权证等资料，商铺经委托方房产信息查询有分户房权证号，车位分户房权证办理情况不详。

根据房产查询信息：

1栋1层7号不动产权证书号为川（2018）双流区不动产权第0043950号。

2栋1层2号、11号、12号三套房产不动产权证书号为川（2018）双流区不动产权第0056263号。

被执行人提供的开发土地的土地证号为双国用（2014）第5554号，用途为城镇住宅用地（兼容商业用地），使用权类型为出让。城镇住宅用地使用权终止日期为2084年1月26日，商业用地使用权终止日期为2054年1月26日。

四、小区状况

委估房产属于交大归谷楠岸小区，位于成都市双流东升镇，由成都吉第置业有限责任公司开发，由1、2、3三幢建筑组成。总建筑面积40170平方米，总占地面积11743.69平方米，住宅房屋共计258户，小区物业公司为成都交大智能物业管理有限公司。2015年1月开始预售，预售许可证号：成房预售双流字第13393号。2016年8月交房。

小区房产建成时间较短，房屋为次新存量房。

周边配套：

医疗：有双流区第一人民医院，中医医院，成都市双流区妇幼保健院，东升社区卫生服务中心，双流城北中医医院，双流长征综合医院，双流爱民综合医院，双流区东升社区卫生服务中心预防保健部，长征医院口腔科等。

教育：有双流中学实验学校，双流图书馆，双流中学，棠湖小学，棠湖中学，香港城市大学成都研究院，双流区老年大学，双流区实验小学，东升一中，棠湖中学实验学校

购物：有红旗超市(双流迎春路便利店)，花瓣里，平安产险(蜀都双流门店)，双流电脑城，三义村菜市，国美电器(双流棠湖店)，双流宏宇建材批发中心，新浪渔具，人口文化步行街，城西市场(吴家坝南街)等。设施较全，生活便利。

交通：西门临金河路，接成双大道，南门临五金路。距双流机场 10 公里，距成都西站 10 公里，距地铁 3 号线 2.5 公里，距规划的 19 号线 1 公里。交通较方便。

其他：小区西边 50 米即为双流运动公园、风翔湖市政森林公园。

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。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的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，资产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

1、本项目委托方未指明资产评估基准日，以法院评估委托日期为评估基准日，即 2021 年 7 月 7 日；

2、评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及有效地服务于评估目的确定的。

六、评估依据

(一) 行为依据

四川省成都市中级人民法院资产评估业务委托书。

(二) 主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国评估法》；
- 3、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5 号）；
- 4、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）；
- 5、四川省高级人民法院关于印发《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（川高法〔2011〕177 号）；
- 6、四川省高级人民法院对外委托评估管理办法；
- 7、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- 8、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

(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、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、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）。

（四）权属依据

- 1、资产评估业务委托书；
- 2、评估人员现场勘察核实取得的相关资料；
- 3、国有土地使用权证【双国用（2014）第 5554 号】。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 4、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 5、评估人员调查的行业资料；
- 6、其它相关资料。

（六）其他依据

无。

七、评估方法

（一）常用评估方法介绍

根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、公正、科学、客观的原则及其他一般公认的评估原则，评估方法通常有市场法、收益法、成本法等。市场法适用于与评估对象同类资产交易实例较多的情况下的评估；收益法适用于评估对象有收益或有潜在收益的情况下的评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法进行

评估的情况下的评估。

（二）评估方法的选用及理由

评估方法的选用取决于评估人员所能取得的资料状况、评估对象的具体特点等，根据资产评估理论，在完全市场公开条件下采用不同的评估方法所得出的评估结果应基本趋于一致。

由于成都市的商业用房、住宅用房买卖交易较为活跃，适宜采用市场法，采用市场法的结果更接近其真实价值。而商业用房、住宅的租金价格较低，采用收益法进行评估折现率等参数确定多存在主观因素较大，易影响评估结果。经综合考虑本次市场调查情况及所取得的市场价格资料，本次评估采用市场比较法进行评估。

（三）评估思路及评估公式

1、市场比较法的技术路线

通过比较被评估房产与最近售出的类似房产的异同，并将类似房产的市场价格进行调整，从而确定被评估房产价值。

2、市场比较法公式的选取

比较价格=可比实例房地产的交易价格×交易情况调整系数×市场状况系数×权益状况因素调整系数×区位状况因素调整系数×实物状况因素调整系数

八、评估程序实施过程和情况

四川华天评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组，制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、接受资产评估业务委托；
- 2、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有单位清查资产，准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、产权证明资料及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，了解资产状况，并核实、分析，对资产进行实地勘察盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，了解产权持有单位的行业地位，收集本行业、相关行业市场状况等相关资料；
- 8、对资产进行评定估算；
- 9、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

- 10、归纳整理评估资料，撰写评估技术说明及资产评估报告书；
- 11、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 12、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的相关要求，本次资产评估业务，假设相关资产为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产，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。

2、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指估值时需根据委估资产按目前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，相应确定估值方法、参数和依据。

3、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。

4、与资产相关的假设：

(1) 面积假设：由于未取得评估对象的不动产权证，评估人员也非专业测绘人员，因此假设案件的申请执行人、产权持有人提供的不动产面积与需评估房产的面积一致。

(2) 地址假设：由于本次评估，委托方及申请执行人未提供房产的权属证明，未明确委估明细资产的具体坐落地址，假设评估人员现场查勘门牌号对应的房产与委托方委估的房产系同一资产。

(3) 使用权年限假设：委托方及申请执行人未能提供委估资产的的房权证及土地使用权证等资料。本次评估被执行人提供的开发土地的土地使用权证，假设委托资产中商业土地使用权年限为 40 年，至 2054 年 1 月 26 日，车位产权使用限为 70 年，至 2084 年 1 月 26 日。

(4) 资产质量等假设：由于评估机构与评估人员不具有安全鉴定及环境监测的相关资质，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到和需要专业检测的基础、结构、隐蔽工程及室内外环境状况等，本报告假设其符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

提醒报告的使用者，在以上假设和限制条件变化时，本评估结果无效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，在评估基准日委托评估的 85 套房产的评估值合计 1,185.38 万元，其中：

4套商铺：建筑面积合计176.66 m²，评估值合计为465.97万元。

81个车位：建筑面积合计3,037.16 m²，评估值合计为719.41万元。

评估结论详见下表：

评估明细表

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	套内面积(m ²)	建筑面积(m ²)	评估单价(万元/m ²)	评估价值(万元)	备注
1	川(2018)双流区不动产权第0043950号	商铺 1栋 7号	双流区五金路36号	钢混	2016年	26.05	31.23	2.64	82.45	
2	川(2018)双流区不动产权第0056263号	商铺 2栋 2号	双流区五金路36号	钢混	2016年	33.09	40.57	2.57	104.26	
3		商铺 2栋 11号	双流区五金路36号	钢混	2016年	41.02	50.29	2.71	136.29	
4		商铺 2栋 12号	双流区五金路36号	钢混	2016年	44.51	54.57	2.62	142.97	
		商铺小计	双流区五金路36号			144.67	176.66	2.64	465.97	
1	无	4栋负1楼车位 16号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
2	无	4栋负1楼车位 17号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
3	无	4栋负1楼车位 19号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
4	无	4栋负1楼车位 22号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
5	无	4栋负1楼车位 25号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
6	无	4栋负1楼车位 34号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
7	无	4栋负1楼车位 37号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	2018年前已销售
8	无	4栋负1楼车位 41号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
9	无	4栋负1楼车位 42号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
10	无	4栋负1楼车位 43号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
11	无	4栋负1楼车位 44号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
12	无	4栋负1楼车位 45号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
13	无	4栋负1楼车位 46号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
14	无	4栋负1楼车位 47号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
15	无	4栋负1楼车位 48号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
16	无	4栋负1楼车位 55号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
17	无	4栋负1楼车位 56号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
18	无	4栋负1楼车位 57号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
19	无	4栋负1楼车位 58号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	
20	无	4栋负1楼车位 59号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54	

成都吉第置业有限责任公司双流区五金路36号85套房产评估

正文

					年						
21	无	4栋负1楼车位 60号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
22	无	4栋负1楼车位 61号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
23	无	4栋负1楼车位 62号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
24	无	4栋负1楼车位 63号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
25	无	4栋负1楼车位 64号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
26	无	4栋负1楼车位 65号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
27	无	4栋负1楼车位 66号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
28	无	4栋负1楼车位 67号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	25.44	65.31	0.19	12.54		
29	无	4栋负1楼车位 69号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	17.60	45.18	0.27	12.06		
30	无	4栋负1楼车位 70号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96		
31	无	4栋负1楼车位 71号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96		
32	无	4栋负1楼车位 72号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96		
33	无	4栋负1楼车位 73号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	17.60	45.18	0.27	12.06		
34	无	4栋负1楼车位 74号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96		
35	无	4栋负1楼车位 75号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96		
36	无	4栋负1楼车位 79号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	17.60	45.18	0.27	12.06		
37	无	4栋负1楼车位 80号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	21.52	55.24	-	-		作通道用禁止停车
38	无	4栋负1楼车位 82号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	22.32	57.30	0.22	12.42		
39	无	4栋负1楼车位 83号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	22.32	57.30	0.22	12.42		
40	无	4栋负1楼车位 84号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	22.32	57.30	0.22	12.42		
41	无	4栋负1楼车位 89号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.20		2018年前已销售
42	无	4栋负1楼车位 90号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96		
43	无	4栋负1楼车位 91号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96		
44	无	4栋负1楼车位 97号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28		2018年前已销售
45	无	4栋负1楼车位 99号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28		2018年前已销售
46	无	4栋负1楼车位 104号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28		2018年前已销售
47	无	4栋负1楼车位 105号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28		
48	无	4栋负1楼车位 106号	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28		

成都吉第置业有限责任公司双流区五金路36号85套房产评估

正文

49	无	4栋负1楼车位号	111	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
50	无	4栋负1楼车位号	112	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
51	无	4栋负1楼车位号	114	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
52	无	4栋负1楼车位号	119	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
53	无	4栋负1楼车位号	120	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
54	无	4栋负1楼车位号	124	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
55	无	4栋负1楼车位号	125	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
56	无	4栋负1楼车位号	176	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
57	无	4栋负1楼车位号	177	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
58	无	4栋负1楼车位号	179	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
59	无	4栋负1楼车位号	180	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
60	无	4栋负1楼车位号	183	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
61	无	4栋负1楼车位号	184	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
62	无	4栋负1楼车位号	185	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
63	无	4栋负1楼车位号	186	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
64	无	4栋负1楼车位号	187	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
65	无	4栋负1楼车位号	188	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
66	无	4栋负1楼车位号	189	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
67	无	4栋负1楼车位号	190	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
68	无	4栋负1楼车位号	191	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
69	无	4栋负1楼车位号	192	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
70	无	4栋负1楼车位号	193	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
71	无	4栋负1楼车位号	194	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
72	无	4栋负1楼车位号	195	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
73	无	4栋负1楼车位号	196	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
74	无	4栋负1楼车位号	197	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.30	6.87	
75	无	4栋负1楼车位号	202	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	2018年前已销售
76	无	4栋负1楼车位号	209	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
77	无	4栋负1楼车位号	210	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	

78	无	4栋负1楼车位号	215	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
79	无	4栋负1楼车位号	216	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	8.80	22.59	0.31	6.96	
80	无	4栋负1楼车位号	221	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
81	无	4栋负1楼车位号	229	双流区五金路36号	剪力墙	2016年	12.72	32.65	0.25	8.28	
		车位小计					1,183.12	3,037.16	0.24	719.41	
		合计					1,327.79	3,213.82		1,185.38	

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、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，资料的真实性、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。

3、本次评估结果为买卖双方税费各自负担的价格。

4、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论。

(1) 本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(2) 现场勘察发现，第80号车位，已作为通道，并禁止通行，本次其评估为0.00元。

(3) 现场勘察、核实发现，第37、89、97、99、104、202号共计6个车位，可能已于2018年前销售。

(4) 委估房产为房地产开发企业尚未销售的存量房产，评估人员未能取得委估资产的房权证及土地使用权证等资料，商铺经委托方房产信息查询有分户房权证号，车位分户房权证办理情况不详。本次评估根据被执行人提供的开发土地的土地使用权证，假设委估资产中商业土地使用权年限为40年，至2054年1月26日，车位产权使用限为70年，至2084年1月26日。

(5) 评估人员由于条件限制，不具有被遮盖、未暴露及难以接触到和需要专业检测的基础、结构、隐蔽工程及室内外环境安全鉴定及环境监测的相关资质，对估价对象的

实地查勘仅限于其外观和使用状况等，本报告假设其符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准，基本使用功能作为假设前提。

(6) 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。

(7) 未考虑评估对象快速变现对对评估结论的影响。

5、重大期后事项

(1) 评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托方及产权持有单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现吉第置业公司除上述事项外的其他有影响资产评估结果的重大期后事项发生。

(2) 评估基准日后有效期内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。

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

6、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

8、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估资产持续使用的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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资产持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估结论的使用有效期。

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2021 年 7 月 7 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告；

5、提醒资产评估报告使用人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。

6、本报告的全部或部分内容由四川华天资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2021 年 7 月 28 日。

四川华天资产评估有限公司

资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

附件目录

- 1、评估明细表
- 2、委托书
- 3、资产位置示意图
- 4、国有土地使用权证
- 5、资产照片
- 6、评估师及评估机构承诺函
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、评估机构法人营业执照复印件
- 9、签字注册资产评估师资格证书复印件

四川省成都市中级人民法院 委 托 书

(2020)川 01 执恢 264 号

四川华天资产评估有限公司:

本院受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

位于四川省成都市双流区东升街道花园社区 6、9 组(变更后地址为双流区五金路 36 号)1 栋 1 层 7 号房屋(楼栋编号 1862568)、2 栋 1 层 2、11、12 号房屋(楼栋编号 1862570)、

4栋-1层16、104、105、106、111、112、114、119、120、124、125号车位（楼栋编号1887569）。

位于四川省成都市双流区东升街道花园社区6、9组（变更后地址为双流区五金路36号）4栋-1层17号、176号、177号、179号、180号、183-189号、19号、190-197号、202号、209号、210号、215号、216号、22号、221号、229号、25号、34号、37号、41-48号、55-67号、69-75号、79号、80号、82号、83号、84号、89-91号、97号、99号车位。



承 办 人：苏立军 联系电话：028-82917214
18980576835

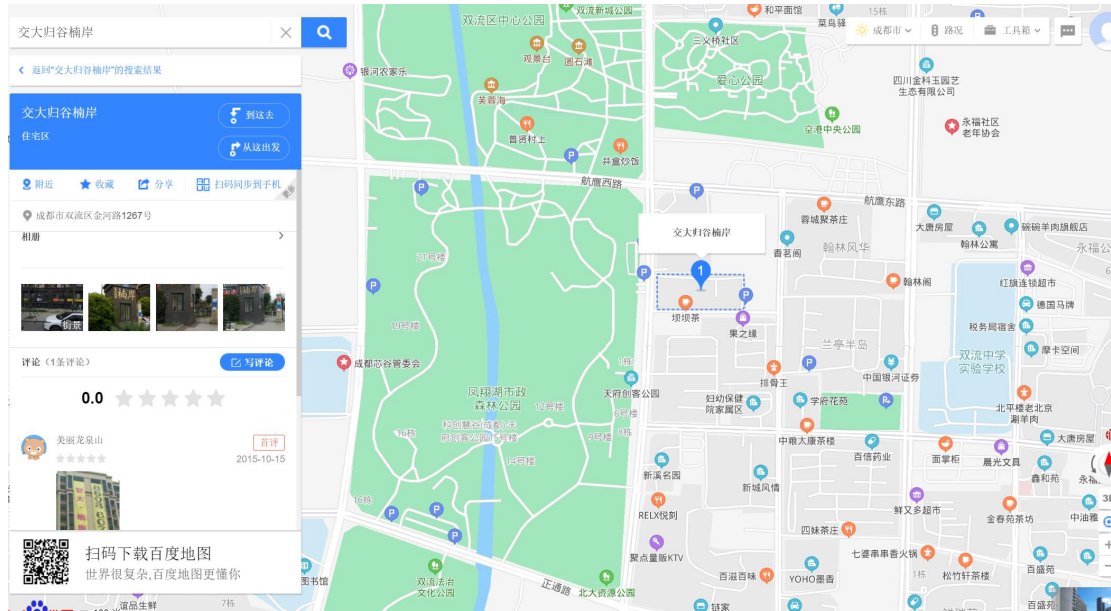
本院地址：成都市金牛区抚琴西路109号

申请执行人法定代表人：施惠秋，联系电话：13908057034

注：无被执行人联系电话，评估过程中可联系申请执行人予以配合。

双流区东升街道花园社区 6、9 组（现已更名为双流区五金路 36 号）

交大·归谷楠岸小区 位置图



国有土地使用权证

双国用(2014)第5554号

双 国用(2014)第5554号			
土地使用权人	成都吉第置业有限公司		
座落	双流县东升街道花园社区6、9组		
地号	SL1-10-201	图号	附图
地类(用途)	城镇住宅用地(兼容商服用地)	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	商服: 2054-01-26 城镇: 2084-01-26
使用权面积	11743.69 M ²	其中	
		独用面积	11743.69 M ²
		分摊面积	0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

制证:  记事 核证:

510106-2013-B-017(双)
备注: 1、本宗地用途为二类住宅兼容商业用地,兼
别: ≤10% (以计入容积率的总建筑面积计算),若
是商业,则底层商业裙房屋数不得少于两层;
宗地在工程竣工验收合格后,请到双流县国土资源
局面积、用途,办理竣工变更登记。

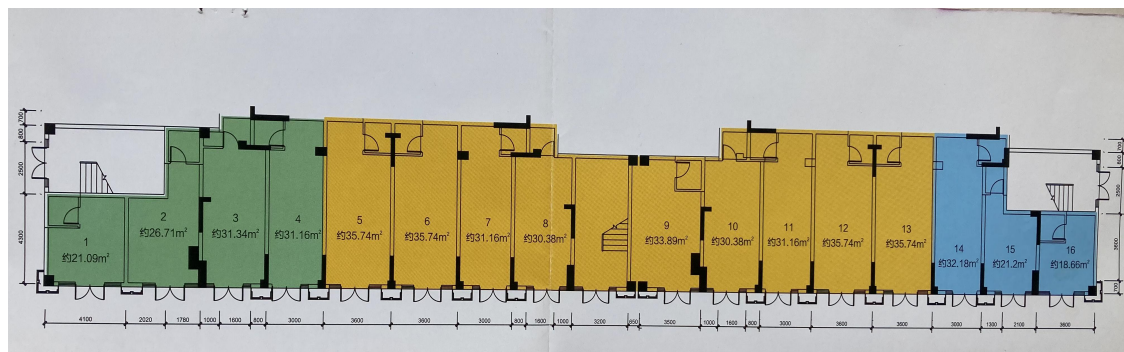
登记机关 证书监制机关

双流县 人民政府 (章)
2014年3月6日

2014年3月6日

中华人民共和国国土资源部
土地证书管理专用章
N: 006609287

一号楼商铺平面图（评估对象为7号）



二号楼商铺平面图（评估对象为2号、11号、12号）



注册资产评估师及评估机构承诺函

四川省成都市中级人民法院：

受贵法院的委托，我对四川省成都市中级人民法院受理申请执行人上海富策投资管理咨询有限公司、被执行人成都吉第置业有限责任公司、成都交大房产开发有限责任公司借款合同纠纷一案中涉及的双流区五金路 36 号交大·归谷楠岸 85 套房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，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与产权持有单位申报的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的清查核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

四川华天资产评估有限公司

资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

2021 年 7 月 28 日