

# 云南泮昊资产评估有限公司

泮昊评报（2018）字第 071 号

## 资产评估报告

普洱市思茅区人民法院：

云南泮昊资产评估有限公司接受普洱市思茅区人民法院的委托（2018）云 0802 委鉴字第 00087 号，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，于评估基准日 2018 年 11 月 29 日，对木树森名下普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 5、6 号商铺、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 7 号车库、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 9 幢 1 单元 5-6 层 501 号住宅、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 10 幢 1 层 22 号车库、普洱市思茅区鱼水路 12 号 6 幢 1 单元 3 层 302 号住宅的市场价值进行了评估，现将房地产评估情况和评估结论报告如下：

### 一、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者：

（一）、本次评估的委托方：

名称：普洱市思茅区人民法院

（二）、产权持有者：

估价对象：普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 5、6 号商铺、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 7 号车库、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 9 幢 1 单元 5-6 层 501 号住宅、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 10 幢 1 层 22 号车库、普洱市思茅区鱼水路 12 号 6 幢 1 单元 3 层 302 号住宅。

房屋所有权人：普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 5、6 号商铺、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 7 号车库、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 9 幢 1 单元 5-6 层 501 号住宅、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 10 幢 1 层 22 号车库为木树森、蔡玲慧、木沁共同共有。普



普洱市思茅区鱼水路 12 号 6 幢 1 单元 3 层 302 号住宅为木树森所有。

评估报告使用者包括委托方、委托书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的：

确定委托评估资产的市场价值，为普洱市思茅区人民法院案件审理需要提供参考依据。

三、评估对象范围及概况：

1、估价对象范围及权益概况：

(1) 房屋权利状况

序号	房屋坐落	所有权人	建筑年代	建筑	所在层数/总层数	设计	实际	建筑面积(m <sup>2</sup> )
				结构		用途	用途	
1	普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 5、6 号	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012 年	钢筋混凝土	1/5	商铺	商铺	56.61
2	普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 7 号	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012 年	钢筋混凝土	1/5	车库	商铺	22.59
3	普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 9 幢 1 单元 5-6 层 501 号	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012 年	钢筋混凝土	5-6/6	住宅	住宅	269.17
4	普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 10 幢 1 层 22 号	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012 年	钢筋混凝土	1/6	车库	车库	24.31
5	普洱市思茅区鱼水路 12 号 6 幢 1 单元 3 层 302 号	木树森	1998 年	混合结构	3/6	住宅	住宅	152.72
合计								525.4

(2) 土地权利状况

估价对象普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 5、6 号商铺、普洱市思茅区团山路 6 号新鸿名座 1 幢 1 层 7 号车库、普洱市思茅区团山路



6号新鸿名座9幢1单元5-6层501号住宅、普洱市思茅区团山路6号新鸿名座10幢1层22号车库均未能查询到土地信息。

估价对象普洱市思茅区鱼水路12号6幢1单元3层302号土地信息详见下表：

土地使用权人	国有土地使用证号	坐落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
木树森	普国用(2014)第004471号	普洱市思茅区鱼水路12号	城镇住宅用地	出让	--	25.39
备注：无。						

(3) 区位概况：

估价对象普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层5、6号商铺、普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层7号车库、普洱市思茅区团山路6号新鸿名座9幢1单元5-6层501号住宅、普洱市思茅区团山路6号新鸿名座10幢1层22号车库。东面为振兴大道，西面为内部道路，南面为农垦花园，北面为阳光湖畔小区，区域内有思茅区农村信用合作社(联社营业部)、中国建设银行(普洱茶苑路分理处)、中国邮政储蓄银行(振兴大道支行)等多家金融机构，周围分布有育英学校、思茅第四中学、爱心幼儿园、天晨实验幼儿园等多家教育机构，有普洱市第二人民医院、南屏镇卫生院、振兴南路社区卫生服务中心等医疗配套设施。

估价对象普洱市思茅区鱼水路12号6幢1单元3层302号住宅。东面为鱼水小区，西面为振兴南路，南面为内部道路，北面为鱼水路，区域内有中国人民银行(普洱市中心支行)、中国银行(鱼水路支行)、云南省农村信用社等多家金融机构，周围分布有思茅第四中学、小博士艺术幼儿园(西郊路)、兴希望幼儿园、太阳花艺术幼儿园等多家教育机构，有普洱市第二人民医院、云南省普洱市六十二医院、普洱市妇幼保健院、普洱万和医院等医疗配套设施。

(4) 实物概况：

估价对象：估价对象普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层5、





6号商铺、普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层7号车库，建筑结构为钢混，房屋总层数5层，所在层数为第1层，房屋建成于2012年，建筑面积合计79.2平方米（详见房屋权利状况）。室内装修状况：简单装修。估价对象普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层7号车库现与1幢1层5、6号商铺已联通，目前出租，维护保养状况一般。

估价对象：普洱市思茅区团山路6号新鸿名座10幢1层22号车库，建筑结构为钢混，房屋总层数6层，所在层数为1层，建成于2012年，车库类型为一层车库，目前空置，维护保养状况一般。

估价对象：普洱市思茅区团山路6号新鸿名座9幢1单元5-6层501号住宅，建筑结构为钢混，房屋总层数6层，所在层数为5-6层，建成于2012年，室内装修状况：未装修，目前空置，维护保养状况一般。

估价对象：普洱市思茅区鱼水路12号6幢1单元3层302号住宅，建筑结构为混合结构，房屋总层数6层，所在层数为3层，建成于1998年，室内装修状况：简单装修，目前空置，维护保养状况一般。

#### 四、价值类型：

评估的价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值类型，包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

执行评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本次评估目的，评估对象均满足市场价值定义的要求，评估选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日：

原则上以完成评估对象实地勘查日期为基准日，此次评估实地勘查日为2018年11月29日，故取2018年11月29日为评估基准日。评估中的一切取价标准为评估基准日的有效价格标准。



## 六、资产评估依据：

此次评估主要依据是：

### （一）行为依据：

1、普洱市思茅区人民法院《司法鉴定委托书》（2018）云 0802 委鉴字第 00087 号；

### （二）法规依据：

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）（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）；

2、《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 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

5、《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》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；

7、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》（2001 年发布）；

8、《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》以及其它相关配套法规；

9、其他与资产评估有关的政策及规定。

### （三）评估准则依据



- 1、《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2017〕）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2017〕）；
- 5、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2017〕）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕）；
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕）；
- 8、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕）；
- 9、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（四）产权依据：

- 1、《普洱市房地产管理局档案摘抄表》；
- 2、《普洱市不动产登记资料查询结果证明》。

（五）取价依据：

- 1、估价对象现场查看记录；
- 2、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 3、本估价机构掌握的房地产相关资料。
- 4、我公司掌握的市场信息资料以及估价对象所在区域的相关调查情况；

七、评估方法：

随着我国房地产估价业的发展，目前比较实用的估价方法有收益法、市场法、成本法、假设开发法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行房地产评估时，就要根据待估房地产的实际情况，充分考虑待估标的类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于实际价格，根据房地产估价规范要求，评估中应选择较为适宜的方法进行评估，以便减小误差，力





求得到客观、公正、科学、合法的房地产价格。

经评估人员实地查看、调查收集资料，结合评估对象的实际情况分析，估价对象普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层5、6号商铺拟选用市场法和收益法进行评估，其估价依据是：

1、估价对象周边有一定量的类似成交案例，通过对成交案例进行调整及修正后，可得出估价对象的评估价格，故可选取市场法进行评估。

2、估价对象为具有潜在收益的房地产，其未来收益和风险可以量化，且周边有类似房地产出租使用情况，故采用收益法进行估价。

3、近几年，普洱市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

4、估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用原则，无法采用假设开发法进行评估。

经评估人员实地查看、调查收集资料，结合评估对象的实际情况分析，估价对象普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层7号车库、普洱市思茅区团山路6号新鸿名座9幢1单元5-6层501号住宅、普洱市思茅区团山路6号新鸿名座10幢1层22号车库、普洱市思茅区鱼水路12号6幢1单元3层302号拟选用市场法进行评估，其估价依据是：

1、估价对象周边有一定量的类似成交案例，通过对成交案例进行调整及修正后，可得出估价对象的评估价格，故可选取市场法进行评估。

2、估价对象为具有潜在收益的房地产，但现行市场租售比严重背离，不适应采用收益法进行估价。

3、近几年，普洱市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。



4、估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用原则，无法采用假设开发法进行评估。

#### 八、评估程序实施过程：

按照委托方的要求，我所组织评估人员组成评估小组，在委托方的配合下进行了资产评估工作。评估工作于2018年11月29日开始，至2018年12月05日结束。评估过程简述如下：

1、根据《最高人民法院关于人民法院工作若干问题的规定（试行）》第四十七条和《最高人民法院关于法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条相关规定，普洱市思茅区人民法院于2018年11月29日委托我公司承担该项资产评估业务。我公司接受委托后，与办案法官、申请人和被申请人取得了联系并进行充分的沟通，明确了评估目的，确定估价对象和估价范围，并确定以现场勘查日为评估基准日。经通知，本案申请人及被申请人均未到场参与现勘。

2、2018年11月29日编制评估计划：根据评估业务的性质和复杂程度制定相应的评估计划，对评估工作进度、人员安排、费用预算、是否需要聘请专家协助等业务进行了合理安排。同时与委托方就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

3、2018年11月29日进行现场调查：①对估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况进行详细勘察并记录影像资料；②通过市场调研和查询有关交易记录，收集价格信息；③查阅估价对象产权等资料。

4、2018年12月03日评估定算：①根据估价对象的实际状况和特点，确定具体估价方法；②对估价对象进行微机数据处理，初步测算出评估结论；③根据专业评估工作小组对估价对象的初步结论进行汇总分析，检查有无错、漏、重评的情况，从而进行必要的调整、修改和完善，形成评估报告初稿。





5、2018年12月03日至2018年12月05日：在上述工作基础上，撰写评估报告，根据我公司三级复核制度和程序，审慎地对评估报告的内容进行修改、校对，最后出具正式资产评估报告。

6、工作底稿归档：评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

## 九、评估假设：

1、本次评估以评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定为评估假设前提。

2、本次评估以估价对象系权利人合法取得、产权明晰、手续齐全且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权；权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权；估价对象可以在公开市场上自由转让、抵押等处分；在评估基准日未发生任何形式的产权转移行为；在售卖时不存在附带优先购买权以及其他可能影响正常交易价格的权利约束和特殊条款为评估假设前提。

3、本次评估以买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益、在适当的期间完成交易、交易期间物业价值将保持稳定、对交易对象具有必要的专业知识且不考虑特殊买家的附加出价为评估假设前提。

4、本次评估以不考虑除已披露事项外，可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对评估结论的影响为评估假设前提。

5、资产评估报告以现场勘验准确、评估对象的实物、权益状况与评估基准日时一致为评估假设前提。

6、我公司评估小组对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物



基础、房地产结构上的勘测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分也未做检测。故本资产评估报告以估价对象无建筑物基础、房地产结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准为评估假设前提。

7、本次评估结论包括了估价对象房地产的瑕疵影响，但不包括估价对象原有的用益物权、担保物权和其他优先受偿权。

8、鉴于评估人员的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，也未观察到估价对象存在有害物质，我们以该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况且不存在任何可能影响房地产价值的有害物质为评估假设前提。

9、本次评估以不考虑估价对象可能存在的欠缴水、电、气、物业费等费用对其市场价值的影响为评估假设前提。

10、根据评估人员实地查勘和现场调查，估价对象新鸿名座建成于 2012 年，估价对象思茅区鱼水路 12 号建成于 1998 年，本次评估以估价对象的建成年代与实地查勘和调查的建成年代相符为假设前提。

11、因本次评估目的为委托人案件执行需要提供参考而评估标的物房地产市场价值，结合评估目的，本次评估结论以标的物具有完全产权，不考虑标的物在评估基准日已设定的他项权利、其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对评估结果的影响及其它有关风险、不可预见因素及不可抗力因素对评估结果的影响为评估假设前提。

## 十、评估结论：

我们依照国家有关法律、法规、政策的规定，遵循独立、客观、公正、科学、合法、谨慎的评估原则，对估价对象进行了核实、完成了必要的工作程序，对评估范围内的房地产做出公允性的价值评定。截止评估基准日



2018年11月29日房地产市场价值为：¥3,501,452.00元（大写：人民币叁佰伍拾万零壹仟肆佰伍拾贰元整）（以上数值取整个位），详见下表。





序号	房屋坐落	房产证号	所有权人	建筑年代	建筑	所在层数/ 总层数	设计	实际	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
					结构		用途	用途			
1	普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层5、6号	201305735-1 201305735-2 201305735-3	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012年	钢筋混凝土	1/5	商铺	商铺	56.61	6584.00	372,720.00
2	普洱市思茅区团山路6号新鸿名座1幢1层7号	201305737-1 201305737-2 201305737-3	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012年	钢筋混凝土	1/5	车库	商铺	22.59	-	112,000.00
3	普洱市思茅区团山路6号新鸿名座9幢1单元5-6层501号	201305736-1 201305736-2 201305736-3	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012年	钢筋混凝土	5-6/6	住宅	住宅	269.17	7250.00	1,951,483.00
4	普洱市思茅区团山路6号新鸿名座10幢1层22号	201305738-1 201305738-2 201305738-3	木树森 蔡玲慧 木沁 (共同共有)	2012年	钢筋混凝土	1/6	车库	车库	24.31	-	99,600.00
5	普洱市思茅区鱼水路12号6幢1单元3层302号	201404099	木树森	1998年	混合结构	3/6	住宅	住宅	152.72	6323.00	965,649.00
合计									525.4	-	3,501,452.00

