

西双版纳广信资产评估有限公司  
XiShuangBanNaGuangXinAssetEvaluationCo.,Ltd

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

云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于景洪市江北  
景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位1个房地产项目

## 资产评估报告

广信评报字(2020)第A26号

(共1册,第1册)

委托评估机构: 云南省景洪市人民法院  
资产评估机构: 西双版纳广信资产评估有限公司  
报告提交日期: 2020年05月10日

西双版纳广信资产评估有限公司  
电话: 13708614256 13887906137  
座机: 0691-8988505  
地址: 云南省景洪市勐泐大道38号  
邮编: 666100

# 目录

广信评报字(2020)第 A26 号

声明.....	3
评估报告书摘要.....	4
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、 评估目的 .....	5
三、 评估范围和对象 .....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日 .....	6
六、 评估依据 .....	6
(一) 法律法规依据和评估准则依据.....	6
(二)产权依据.....	7
(三)行为依据.....	7
(四)取价依据.....	7
七、 评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	9
九、评估假设 .....	10
十、评估结论 .....	14
十一、 特别事项说明 .....	15
十二、评估报告评估使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	17
十四、资产评估师、评估机构和法定代表人盖章签字.....	17
附件一、委估资产评估附表.....	18
附件二、资产评估机构及资产评估师承诺函.....	19
附件三、评估机构营业执照复印件.....	20
附件四、评估机构资格证书复印件.....	21
附件五、参加本评估项目的人员资格证书复印件.....	22
附件六、云南省景洪市人民法院司法评估委托书.....	24
附件七、商品房买卖合同登记备案表复印件.....	25
附件八、现场勘察照片.....	26
附件九、房屋位置图.....	27

## 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、职业道德准则以及人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、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资产评估报告的使用人。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

八、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。

九、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。

西双版纳广信资产评估有限公司

# 摘要

广信评报字(2020)第 A26 号

项目名称	云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位1个房地产项目资产评估。	
	案号	(2020)云2801执225号
	评估委托书编号	云南省景洪市人民法院(2020)云2801委评020号
委托方	云南省景洪市人民法院	
资产持有方	胡景亮、胡巧兰	
业务约定书约定的其他评估报告使用者	法律规定的其他报告使用者	
评估基准日	2020年05月07日	
评估目的	评估位于景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位1个在评估基准日的市场价值,为云南省景洪市人民法院司法执行财产处置该房地产提供价值参考依据。	
评估对象和范围	胡景亮、胡巧兰拥有的位于景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位1个及其分摊的国有土地使用权,停车位面积12.72平方米。	
评估方法	市场比较法	
价值类型	市场价值	
评估报告提出日期	2020年05月10日	
评估报告使用日期	2020年05月07日至2021年05月06日	
评估机构 评估结论	其他情况	评估单价为8778.00元/平方米,评估价值为111,700.00元。
	税费情况	本次评估未考虑交易时的税、费和所需补交的相关税、费对评估结论产生的影响。
	其他费用情况	本次评估未考虑可能存在的物业费、水、电等欠费对评估结论产生的影响。
	其他情况	评估意见总价、单价均包含土地价值。

以上摘要内容均摘自广信评报字(2020)第 A26 号资产评估报告,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读评估报告全文。

# 西双版纳广信资产评估有限公司

广信评报字(2020)第 A26 号

## 资产评估报告

云南省景洪市人民法院：

西双版纳广信资产评估有限公司接受贵法院委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《资产评估基本准则》、《人民法院委托评估工作规范》等有关规定，按照必要的评估程序，采用市场法，对云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

委托方为云南省景洪市人民法院。

资产持有方为胡景亮、胡巧兰。

业务约定书约定的其他评估报告使用者为：国家法律、法规规定的其他报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

### 二、评估目的

本次评估目的是反映委估资产在评估基准日的市场价值，为云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位资产提供价值参考意见。

### 三、 评估对象和评估范围

评估对象及范围为：胡景亮、胡巧兰拥有的位于景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位1个及其分摊的国有土地使用权，停车位面积12.72平方米。

纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

### 四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的，本评估报告资产价值类型为市场价值，即委托评估的资产在市场上有足够的展示时间条件下，自愿的买方与自愿卖方各自理性行事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值。

本次评估是为委托方拟司法执行财产处置资产提供价值参考依据，依据评估对象的实际状况，以资产的持续使用和公开市场为前提，为对评估对象客观、公允提供价值依据，故本评估报告价值类型为市场价值。

### 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是2020年05月07日。

- 1、本评估基准日为现场勘察日。
- 2、本报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

### 六、 评估依据

#### (一)、 法律法规依据和评估准则依据

- 1、财资〔2017〕43号，财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知。

2、中评协〔2017〕30号，中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知。

3、中评协〔2017〕31号，中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知。

4、中评协〔2017〕32号，中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知。

5、中评协〔2017〕38号，中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知。

6、国家有关资产评估的其他规定以及中国资产评估协会印发的有关资产评估指导意见。

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

8、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》。

9、《中华人民共和国民事诉讼法》；

10、《中华人民共和国资产评估法》；

11、《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》；

12、《人民法院委托评估工作规范》。

## **(二)、 产权依据**

合同登记号为 JH2017011700657 的商品房买卖合同登记备案表复印件。

## **(三)、 行为依据**

1、云南省景洪市人民法院 (2020)云 2801 委评 020 号评估委托书。

## **(四) 取价依据**

1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。

2、评估机构收集的有关取价资料、参数资料等。

3、现场勘验记录表、现场照片。

## 七、 评估方法

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、成本法。

市场比较法也叫市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称，适用于同类资产交易案例较多的评估；

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益，再将其折算成现值，来确定被评估资产价值的一种资产评估方法，适用于具有独立获利能力并且能够准确量化的资产；

成本法是指在评估资产时按估测被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法，适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法评估的资产。

### （二）评估方法的选择

评估方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，考虑方法的适宜性和可操作性，决定选取市场法作为估价方法。

市场法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法计算公式：比准单价= $[\sum (\text{可比实例单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数})] / \text{选取的可比实例个数}$



## 八、 评估程序实施过程和情况

根据资产评估准则以及资产评估指导意见的要求，结合本项目实际情况，我们实施的评估过程和情况如下：

### （一）、评估实施的主要程序：

#### 1、评估准备阶段

2020年05月06日委托方就本次评估工作与西双版纳广信资产评估有限公司进行了初步沟通。西双版纳广信资产评估有限公司与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

#### 2、现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年05月07日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的评估明细表，进行核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、使用现状等，核对坐落位置、周边环境；收集待估对象的有关产权资料。

其次，实地勘察，对房屋的外形、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量情况进行了较详细的勘察，走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房地产的位置、周边环境、五通一平等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表，并进行了现场拍照取证。

再次，搜集价格资料。交易等价格资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

评估对象调查情况如下：

## 一、委估停车位实际状况

根据委估所属商品房买卖合同登记备案表，以及评估人员现场勘察情况，摘抄记录如下：

评估对象	景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位1个			
商品房买卖合同登记号	JH2017011700657	所有权人	胡景亮、胡巧兰	
建筑面积m <sup>2</sup>	12.72	建筑结构	钢筋混凝土结构	
套内面积m <sup>2</sup>	12.72	所在层数	-1层	
楼宇总层数	28层	土地使用证编号	不详	
房号	533号	抵押情况	有抵押	
设计用途	车位	实际用途	地下车位	
装修情况	<b>公共部分装修情况</b>			
	地面	水泥地刷漆	内墙	双飞粉刮塑
	入库门	----	门	----
使用与维护	竣工年代	2017年	成新度	9成新
	使用状况	依法查封	租赁情况	不详
	维护与保养	有正常维护，使用状况良好		
	物业管理	有物管，管理水平较好		
备注	-			

现场勘察时，得到房产持有人配合。

配备设备设施较完备。专业物业公司管理。小区交通便利，绿化率较高，环境优雅安静，人文环境较好，空气质量较好。

## 二、地理位置及周围环境景观

该停车位小区地处景洪市江北片区，东临港口路、景洪港；西临傣泐金湾悦江苑小区；北临景亮路、景洪市第三小学；南临澜沧江。周边公共服务配套设施有：学校和幼儿园等教育设施（景洪市第三小学、景洪市第二小学、景洪市江北幼儿园、景洪市民族中学），医疗卫生设施（景洪市人民医院、西双版纳州人民医院），餐饮娱乐设施，金融邮电设施，生活服务配套设施（农贸市场、小区停车场、超市）等，生活及公共配套设施较为完备。环境宜居条件：周围噪音污染较少，区域空气质量、卫生条件较好，绿化覆盖率较高，环境较好，居住条件较好。附近道路有景亮路，宣慰大道，沧江路等，道路通达度高。交通便捷程度：距公交车站约0.15千米，汽车客运南站约3.9千米，距西双版纳机场约8.4千米，景洪市人民

医院约 1.6 千米，景洪市江北幼儿园约 0.95 千米，景洪市第二小学 0.95 千米，景洪市第三小学 0.15 千米，景洪市民族中学约 0.72 千米，大兴量贩超市(江北店) 约 0.35 千米。对外交通较便捷。道路通达度高。

### 3、提交报告阶段

2020 年 05 月 10 日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

#### (二)、评估方法运用具体实施过程

本次估价采用市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其修正公式为：

比准单价=[ $\sum$  (可比实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数)]/选取的可比实例个数。

#### (1) 搜集交易实例

根据委估对象的实际情况，经过评估人员调查，该地段类似房产近期有过交易案例。故搜集了一些规模相等、结构相同、近期成交的交易案例。

#### (2) 选取可比实例

根据估价对象的用途、建筑规模、档次及坐落，经筛选确定三个可比实例。

#### (3) 进行交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，须将个别的特殊交易剔除或修正为正常成交价。

#### (4) 进行市场状况调整

估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期调整。此期间本地区

同类型的房地产市场价格较为平稳，此项将不作调整。

#### (5) 区域因素调整

区域因素是房地产一定范围的外部环境对房地产价格有所影响的因素。主要包括商业繁华度、道路通达程度、交通便捷程度、公共及基础设施完备度、商业集聚规模等。根据物业所处区位的不同，需对影响物业价格的区域因素进行调整。具体做法是将各区域因素中所包含的各项子因素进行打分，均以估价对象得分为100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过100，反之则得分小于100，各子因素的得分累加后与估价对象进行比较，求取区域因素调整系数。

#### (6) 个别因素调整

个别因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素。主要包括建筑物成新度、结构、临街状况、层数、临街宽深比、建筑面积及装修情况等区别于其它房地产的因素。每宗房地产均具有独一无二的特性，在个别因素上均有别于其它房地产的因素，需进行调整。具体做法是各将个别因素中所包含的各项子因素进行打分，均以估价对象得分为100，各可比实例与之对比，好于估价对象则得分超过100，反之则得分小于100，各子因素的得分累加后与估价对象进行比较，求取区域个别调整系数。

#### (7) 求取比较价值

比准价格=实例交易单价×交易情况修正系数×交易时间调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

### 3、评估价值的确定

通过上述方法评估测算得出委估停车位单价为8778.00元/平方米，则：

委估停车位的评估值=12.72平方米×8778.00元/平方米

取整至百位等于111,700.00元。

经上述评估方法测算，云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位的停车

位1个房地产资产于2020年05月07日的评估价值为111,700.00元。

## 九、 评估假设

### （一）基本假设

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。

2、公开市场假设。公开市场假设是指资产业务的发生具有完善的市场条件，是对资产业务活动的市场条件的一种假说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设。持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；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。

在用续用是指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

### （二）一般假设

1、除评估基准日政府已颁布和已颁布尚未实施的影响产权所有者经营的法律、法规外，假设收益期内与资产经营相关的法律、法规不发生重大变化；

2、假设评估基准日后不发生影响产权所有者经营的不可抗力、偶然性事件；

3、假设遵循产权利益主体不变动的原则。也就是以被评估资产的产权利益主体不变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上

的公允价值；

4、假设以2020年05月07日为评估基准日，根据公开市场原则确定的现行公允市价，对影响的税率、银行贷款利率等国家宏观经济政策及相关因素均假设不变，也不考虑通货膨胀的影响；

5、假设本次被评估资产现有用途不变且持续经营；

6、本次评估以资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

7、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易发生等因素的影响。

### （三）评估对象假设

1、假设评估对象正常使用，产权合法，资产为完全产权，评估时没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的担保事宜以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估价值的影响。

2、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括权属或负担性限制）本公司按照评估准则要求进行一般性的调查。除在本报告已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域权、没有受侵犯或无其他负担性限制。

### （四）有关资料真实性的假设

假设委托方及产权持有者提供的相关资料真实、合法。

评估人员根据资产评估的规定和要求，认定以上前提条件在评估基准日时成立，当上述限定条件以及评估中遵循的评估假设等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效，评估人员不承担由此导致评估结论不合理的责任。

## 十、 评估结论

在执行评估规定的工作程序后，经过评定和测算，纳入本次资产评估范围的云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于景洪市江北

景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位1个房地产资产的市场价值于2020年05月07日的评估结论为111,700.00元，人民币大写：壹拾壹万壹仟柒佰元整。此评估结果评估单位盖章生效。评估结论详细情况见本报告附件评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

资产评估委托方名称：云南省景洪市人民法院

序号	资产名称	产权证	坐落位置	停车位面积(M <sup>2</sup> )	评估价值(元)	备注
1	胡景亮、胡巧兰停车位1个	商品房买卖合同登记备案表，合同登记号：JH2017011700657。	景洪市江北景亮路4号“御品江山”1-10幢地下室停车位	12.72	111,700.00	
	合计			12.72	111,700.00	

### 十一、 特别事项说明

- 1、本次评估未考虑评估费、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。
- 2、本次评估以委估方提供的房屋权证的有关信息进行评估。该房产有抵押。
- 3、本次评估在进行现场勘察时，得到房屋所有权人的配合。
- 4、本次评估不对房屋质量做出评估。
- 5、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做任何形式的保证
- 7、评估报告中所陈述的事实是真实和准确的，评价报告中的分析意见和结论是评价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到评价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 8、本评估报告是在委托方及资产持有方所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及资产持有方负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

- 9、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及资产持有方或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。
- 10、此次评估只为满足评估目的使用，如委托方及第三者使用不当所造成的后果我单位及评估人员不负责任本次评估，仅就委托方提供的相关资产范围进行评估，未考虑可能存在的其他因素对评估资产的影响。
- 11、报告中数据部分采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入保留小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

## 十二、评估报告评估使用限制说明

- 1、本评估报告书列示的评估结果是根据上述评估原则、依据、方法、程序、公开市场原则确定的公允价，没有考虑委估资产抵押、担保等事宜对评估结论可能产生的影响，没有考虑特殊的交易方式可能对评估结论的影响，也未考虑到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。当前述条件和评估目的改变，以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，本评估报告书列示的评估结果失效。
- 2、本报告是根据委托方的资产的所处地理位置及评估目的，确定的评估方法，在评估目的不变的情况下，本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。
- 3、本报告评估结论是资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算而发表的专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估报告使用人应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、本评估报告仅为评估报告描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算，至2021年05月06日止。
- 5、在报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
- 6、本报告仅供委托方和资产持有方为之目的确定委估资产在评估基准日的公允价值作参考和送交财产评估主管机关审查时使用，不能用于其他目的。本评估机构及评估人员仅在委托方及相关当事方正确使用评估报告的前提下承担相应责任。未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外。

### 十三、评估报告提出日期

本报告于2020年05月10日提出。

### 十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或者合伙人签字

西双版纳广信资产评估有限公司 评估机构法定代表人(盖章)：何建文

评估师或项目负责人(盖章并签名)： 何建文 张纯

附件七、商品房买卖合同登记备案表复印件



商品房买卖合同登记备案表

225

合同登记号 (JH2017011700657)

出卖方 (甲方) 景洪凯莱房地产开发有限公司

代理人 \_\_\_\_\_

买受人 (乙方) 胡景亮

代理人 \_\_\_\_\_

买受人身份证 (或护照) 352227196906144511

一、乙方所购商品房:

1、项目名称: 凯莱·御品江山

2、坐落于: 景洪市江北景亮路4号

二、甲方向乙方出示房屋销售有关证件:

1、资质证书 西建房证开字 (2013) 16号

2、国有土地使用证 景国用 (2011) 第0746号

3、建设工程规划许可证 建字第532801201300053号

4、施工许可证 532801201404200101

5、商品房预售许可证或现售备案 预许西字2014-08

三、合同标的基本情况:

1、合同的计价方式: 其他 2、合同总金额: 人民币10万元

3、合同共有人情况 (详见下表):

共有人姓名	证件名称	证件号码	地址或住所
胡巧兰	居民身份证	352227197111264522	福建省吉田县洋洋乡凤竹村土猫垵42号

4、合同房屋情况 (详见下表):

幢号	单元	层数	层次	房号	建筑结构	用途	建筑面积 (平方米)		
							套内	公摊	合计
1-10幢地下室		28	-1	533	钢筋混凝土结构	车位	12.72	0	12.72
合计							12.72	0	12.72

备注

5、付款方式 (详见下表):

付款方式	付款金额 (万元)	付款日期
按揭	2	2017-01-16

注: 合同中与本表相同条款, 内容应当一致。本表内容应与网上查询信息相同。  
查询网址WWW.JHHOUSE.ORG.

备案机关:  
经办人:

打印人: 刘羊红  
打印时间: 2017年1月16日



附件八、现场勘察照片



## 附件九、房屋位置图

