

# 普洱市思茅区人民法院拟执行民间借贷纠纷涉及的 位于普洱市思茅区龙生路 88 号（公园 1 号） 一期 11 幢 10 层 11A-1001 号房地产评估项目 资产评估报告正文

普洱市思茅区人民法院：

昆明平程弘房地产资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，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，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法，对普洱市思茅区人民法院拟执行民间借贷纠纷涉及的位于普洱市思茅区龙生路 88 号（公园 1 号）一期 11 幢 10 层 11A-1001 号房地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：

## 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

### 1. 委托方概况

名称：普洱市思茅区人民法院

### 2. 申请人概况

名称：张建国

### 3. 被执行人概况

姓名：陶杰、马娅英

### 4. 委托方和产权持有方之间的关系

关系源于案由（详见《司法鉴定委托书》）

委托方为普洱市思茅区人民法院，产权持有方为被执行人，委托方和产权持有方之间的关系是执行与被执行的关系。

鉴于本次评估的特定目的，评估报告使用者除委托方、申请人及产权持有方外，还有本次经济行为的政府主管部门及评估目的涉及的相关当事方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本评估机构确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据普洱市思茅区人民法院送达的《司法鉴定委托书》，本次评估目的是公允反映拟执行民间借贷纠纷涉及的位于普洱市思茅区龙生路 88 号（公园 1 号）一期 11 幢 10



层11A-1001号房地产在评估基准日2020年05月31日的市场价值，为委托方拟处置资产提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

一、评估对象：普洱市思茅区人民法院拟执行民间借贷纠纷涉及的位于普洱市思茅区龙生路88号（公园1号）一期11幢10层11A-1001号房地产。

二、评估范围：

陶杰、马娅英共同所有的普洱市思茅区龙生路88号（公园1号）一期11幢10层11A-1001号房地产（房权证号：普房字第20153702-1号，共有权证号：普房字第20153702-2号，住宅用途，建筑面积119.06平方米）；

以上房产包括房屋的所有权、所分摊的土地剩余使用年限的使用权、与评估对象结构不可分离的装修及附属设施设备，不包括动产（可移动的家具及装饰物品等）、债权债务、涉及的特许经营权等其他财产或权益。

经评估人员现场堪查，以上评估对象和评估范围与委托人及申请人确认的评估对象和范围一致。

### 四、评估对象基本情况

房产坐落	普洱市思茅区龙生路88号（公园1号）一期11幢10层11A-1001号房地产	房权证号	普房字第 20153702-1号 20153702-2号	产权人 共有人	陶杰 马娅英
		土地使用权 证号	思国用（2016）第 00120号	土地终 止日期	---
幢号	11	所在层数/ 总层数	10/12		
建筑面积	119.06 m <sup>2</sup>	用途	住宅		
建筑结构	钢混	建成时间	约2014年		

1、权属状况：委托方未能提供《不动产权证书》，根据不动产中心提供的《房屋信息查询摘抄表》显示：房屋所有权人为陶杰所有，马娅英共有，评估人员对权属相关资料进行了核查验证，情况属实。

2、经济状况：

(1) 商业服务配套设施：评估对象位于普洱市思茅区龙生路88号，所在区域配套设



施较好，附近有超市、购物广场、综合集贸市场、多家中小型便利店及各大银行营业网点，能较好满足日常生活需求，生活十分方便。

(2) 基础设施及公用设施条件：评估对象所在区域道路、水、电、气、通讯、宽带等管网均已接通；市政配套设施完善，周边有普洱中小学校、幼儿园、公立和私立医院、休闲活动场所及公园等；

(3) 交通条件：评估对象位于龙生路，邻近有普洱大道、茶苑路等路，有多条公交线路及出租车经过。道路通达性好，交通便利。

(4) 环境质量：评估对象所在区域环境良好，空气质量较优。

### 3、物理状况：

评估对象土地基本状况：据评估人员现场勘查，土地为已开发用地，实际开发程度达到红线外“五通”及红线内场地平整。

评估对象建筑物状况：

根据评估人员现场勘查，评估对象总层数为12层，评估对象在第10层。  
室内装修情况：卧室地面铺设强化木地板，客厅、卫生间、厨房地面铺设地砖；客厅、卧室为白色乳胶漆墙面，卫生间、厨房为局部墙砖及铝塑扣板顶；大门为复合防盗门；铝合金门窗；阳台安防盗笼。配套安装有水、电、等设施，管线明装、水电正常使用。  
消防设施：消防栓、灭火器。房屋表面和设备均完好，管道畅通，现状良好，功能正常，属于完好房，精装修，建筑物维护情况良好，截止现勘日处于抵押、查封、未腾空状态。

纳入本次评估范围的资产由委托方提供的《司法鉴定委托书》为准，评估在委托方和申请人相关人员陪同指认下对资产进行现场勘查核实，纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

## 五、价值类型及其定义

根据本次评估的目的是为委托方拟处置资产提供价值参考意见，一般为公开、公平市场条件下的价值，且根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》第十条规定：人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为市场价值，故本评估项目采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，并与评估方法运用参数选择相匹配。

具体定义如下：





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。

持续经营在本报告中是指产权持有方的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日为2020年05月31日；

(二) 确定评估基准日时考虑的主要因素

评估是对具体时点委托评估对象的市场价值提出专业意见，根据评估目的及《司法鉴定委托书》内容及要求确定评估基准日。

(三) 本次评估工作中所采用的一切取价标准及相关参数均为评估基准日的有效标准。

## 七、评估依据

(一) 行为依据

1、普洱市思茅区人民法院司《法鉴定委托书》（（2020）云 0802 委评字第 00016 号）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，中华人民共和国主席令第五十号，自1995年10月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）；

3. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释（法释[2000]44号）；

4. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；

5. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；

6. 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；

7. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；

8. 国务院国有资产监督管理委员会 关于《加强企业国有资产评估管理工作有关问

7



题》的通知（国资委产权[2006]274号，2006年12月12日）；

9. 《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29号，2007年12月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订））；

10. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

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（法释〔2018〕15号）；

12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》的通知（财资〔2017〕43号，2017年8月23日）；

2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号，2017年9月8日）；

3. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号，2017年9月8日）；

4. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）；

5. 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号，2017年9月8日）；

6. 中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协〔2017〕42号，2017年9月8日）；

7. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号，2018年10月29日）；

9. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号，2017年9月8日）；

10. 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，2019年5月6日）。

### （四）产权依据



1. 《房屋信息查询摘抄表》。

(五) 取价依据

1. 搜集的相关价格信息；
2. 评估师现场勘查和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其它依据

1. 委托方及产权持有方提供的其他有关资料。

## 八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估师根据国家及行业对评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则，对纳入评估范围的所有项目进行了全面清查盘点和必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了必要评估程序，在此基础上，分别对市场法、收益法和成本法三种评估方法的适用性进行了分析判断，根据本次评估的特定目的、评估范围及被评估对象的特点，最终采用市场法作为本次评估方法。

### (一) 评估方法的适用性分析

1、市场法：是根据经济学替代原理，将评估对象房地产与在近期已发生交易的类似房地产加以对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知市场价值，修正得到评估对象房地产市场价值的一种评估方法。即选择一项或几项与被评估资产相同或相似的资产作为比较对象，分析比较对象的交易价格和交易条件，进行对比调整，估算待评估资产价值的方法。二手房买卖市场成熟，周边市场相同或类似房产有大量成交实例。

2、收益法：是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。即通过估算委托评估资产在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

由于本项目评估对象为房产，评估对象所在区域类似房产租金案例较少，且相关运营费用难以测算，故本次房产评估不宜采用收益法。

3、成本法：是用现时条件下重新购建一套相同功能全新状态的被评估资产所需全部成本称为重置全价，考虑被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值等因素，确定综合成新率，以相乘后的数额，作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。





成本法计算公式为：评评估值=重置价值×综合成新率

本次评估的房产，无法合理确定重置价值中各价格组成部分价值，故不宜采用成本法进行评估。

## （二）本次评估方法的选定及选取理由

### 1、评估方法的选定

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次评估确定采用成交案例较多且可操作性强的市场法进行评估。

### 2、评估方法选取理由

1、二手房买卖市场成熟，周边市场相同或类似房产不乏大量成交实例，价格透明，且具有可操作性；

2、上述资产需短期内拍卖，以市场为导向更能为竞买人所接受，因而采用上述方法评估较为合理。

## （三）评估方法的计算公式

本次采用市场比较法具体是将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的价格或价值的方法。计算公式为：

评估价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整（交易日期修正）系数×权益状况调整×区位因素调整系数×个别因素调整系数

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作自2020年06月03日开始至2019年06月10日出具正式报告，整个评估工作包括以下阶段：

### （一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托方达成的意向，经与委托方洽谈后，明确以下基本事项：委托方、产权持有者、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系，评估目的；评估对象及评估范围；适用的价值类型；评估基准日；本经济行为审批情况；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与资产评估机构的工作配合和协调事项等。



## （二）接受司法鉴定委托

在明确上述评估业务基本事项的基础上，经评估风险评价，确定接受该评估项目，向法院，对本评估机构和委托方的权利、义务和其他重要事项和法院进行了进一步洽谈了解。

## （三）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理时间安排和工作配合安排。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。

## （四）收集评估资料、现场勘查核实资产及市场价格行情调查

1、评估人员根据评估的有关原则和规定，充分收集了与评估业务相关的信息资料，具体步骤如下：

- （1）指导委托方或申请人对评估对象进行了清查并确认评估范围；
- （2）收集评估所需文件资料，并听取委托方有关人员对象的情况介绍。

2、评估人员根据评估对象的特点，对评估范围内的评估项目进行勘查核实，具体步骤如下：

（1）根据评估申报资料的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行检查、记录，并与委托方提供的相关记录数据进行核对；

（2）与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；

（3）查验委托评估资产的相关批复文件、产权证明文件等有关资料。

### 3、市场价格行情调查：

开展市场调研、询价工作，收集相关政策规定和各种市场价格信息。

评估人员实地走访了房产中介收集房屋交易的实际成交价案例，调查评估区域类似房地产成交案例及整个市场价格行情。其次通过百度网址、普洱房产网、搜房网、58同城、云南房产信息网、房天下网等房产信息网络平台获取大量价格信息。

## （五）分析验证、整理运用评估资料

从多方位多角度综合分析验证线上线下的市场调查结果，包括向委托方调查获取的信息资料，选取可信度及质量度较高的信息资料，经最终分析鉴别、综合处理后获取同区域内类似评估对象市场价格行情并最终选定具有可比性的成交案例。

## （六）选定合理的评估方法及相关参数，进行评定估算

1、根据具体评估项目的实际状况和特点，进行评估方法的选取理由及适用性分析，





选取适用的评估方法；（详见前面评估方法（一）评估方法的选取理由及适用性分析）

2、评估方法运用实施过程：按确定的评估方法，选定合理的相关参数，进行详细的评定估算。（详见评估说明中评估方法的运用和逻辑推理计算过程）

#### （七）综合分析初步结果，形成最终评估结果

1、根据评估人员初步评估结果，进行评估结论分析工作；

2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定最终评估结果。

#### （八）编制和提交评估报告

1、撰写评估报告书、评估说明，并进行三级审核；

2、向委托方提交评估报告初稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，经与委托方就评估报告有关内容进行必要的沟通，向委托方提交正式评估报告书，并做好签收工作。

#### （九）工作底稿归档

按照中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号，2018年10月29日）规定严格进行工作底稿归档，完善归档程序签字责任。

### 十、评估假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提：

#### （一）一般性假设

1、交易假设：即假定待评资产已经处在交易过程中。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象可能实现的交易价值的估计值。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的。在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的，也不存在特殊的交易方式。评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。

3、持续使用假设：即假设本次评估对应的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的规模、用途与使用方式在原址持续使用。



## （二）评估对象于评估基准日状态假设

1、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有效价格为依据；

2、假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定，委托方确实拥有所提供的评估基准日的各项资产的完整产权；

3、假设评估对象及其所涉及资产权利干净，除实现本评估目的之外，均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债等任何权利限制；

4、假设评估对象及其所涉及资产无影响其持续使用的重大质量故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质。

（三）评估对象于评估基准日所处外部环境状态假设：本次评估假设评估基准日评估对象所处外部环境不变。

1、本次评估业务所涉及国家宏观经济政策、地区的社会、政治、法律、经济等经营环境没有发生足以影响评估结论的重大变化。

2、无其他不可抗力及不可预测因素对评估对象价值产生不利影响。

## （四）其他假设

1、收集的评估资料真实性假设：假设委托方及产权持有方提供的评估资料及评估师现场勘查所收集的评估资料真实、有效、准确、完整，本次评估范围仅以委托方《司法鉴定委托书》所载内容为准；

2、依据中评协关于印发《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，2019年5月6日），假设委估资产是以没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产为前提进行评估；

3、假设二手房屋交易市场价格不发生剧烈波动。

本评估报告及评估结论仅在满足上述评估假设条件的情况下设立，若本次评估中遵循的上述评估假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会失效。

## 十一、评估结论

根据本评估报告正文取价依据和选择的评估方法，资产评估师按计划进入现场工作，在评估过程中实施了必要的评估程序，依据企业特点制定了评估的总体方案与具体工作计划、对委托评估的资产进行了检查核实、实地查勘、询价、评定估算、复核分析、汇总计算、汇集资料、编写报告文件等工作过程。





本项目采用市场比较法评估，于评估基准日2020年05月31日，普洱市思茅区人民法院拟执行民间借贷纠纷涉及的普洱市思茅区龙生路88号（公园1号）一期11幢10层11A-1001号房地产评估价值为¥959624元（大写：玖拾伍万玖仟陆佰贰拾肆元整）。（详见《固定资产-房地产评估明细表》）

## 十二、特别事项说明

本特别事项说明是指在已确定评估结论的前提下，已发现可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和专业能力所能评定估算的有关重要事项，以及本机构执行本次评估业务的注册资产评估师认为须特别说明的事项。

（一）本报告确定的评估值是在持续使用或经营的前提下按照本次评估目的计算得出的评估值，没有考虑可能发生的其他事项，诸如发生影响产权所有者索赔的不可抗力因素或偶然性事件、市场发生剧烈波动和国家宏观经济政策发生变化对资产价格的影响。若此种情况发生，评估中遵循的前提发生变化，则评估结果自然失效。

（二）本次纳入评估范围的资产数量由产权持有单位提供，评估师现场和企业相关人员对资产进行了现场勘查核实，实物状况及数量等和委托方指定的一致。评估范围内的房产包括房屋的所有权、所分摊的土地剩余使用年限的使用权、与评估对象结构不可分离的装修及附属设施设备，不包括动产（可移动的家具及装饰物品等）、债权债务、涉及的特许经营权等其他财产或权益。

（三）委托方未能提供《不动产权证书》，根据不动产中心提供的《房屋信息查询摘抄表》房屋所有权人为陶杰所有，马娅英共有，评估人员对权属相关资料进行了核查验证，情况属实。本评估报告是在被评估方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（四）被评估方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（五）依据中评协关于印发《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，2019年5月6日）及委托方的要求，本次评估未考虑：1、查封、未设立担保物权和其他优先受偿权对评估结论的影响；2、评估费、拍卖费、





诉讼费、律师费及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；3、该房产可能欠缴的水电费及其他费用对评估结论的影响。敬请竞买者及各报告使用者特别关注！

(六) 本次评估无评估程序受限情况及重大期后事项：在评估师勤勉尽职及委托方和产权持有方的全力协助下，认真履行了评估程序并无重大后事项。

(七) 本报告的“评估结论”是指在本报告所列明的评估目的、价值类型、评估方法和评估前提假设下提出的价值意见，是对评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日后该资产价值发生的重大变化不负责任。

(八) 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，敬请合理使用。

以上事项或情况可能会对评估结论产生影响，谨请本评估报告使用者予以重点关注并充分考虑其对评估结论及相应经济行为的影响！当前述各事项或情况发生变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值！

### 十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务委托协议书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 未征得我公司书面同意，本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）

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自2020年05月31日至2021年05月30日有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十四、评估报告日

本评估报告日为2020年06月10日

评估机构法定代表人：



