

思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟  
名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室  
及宁洱县宁洱镇西门巷82号房产评估项目  
资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，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。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方、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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表的专业意见，并不承担相关当事方决策的责任。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；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果由不当使用者负责，与资产评估师及其所在评估机构无关。

7. 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。

**思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟  
名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室  
及宁洱县宁洱镇西门巷82号房产评估项目  
资产评估报告摘要**

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，采用市场比较法，对思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室及宁洱县宁洱镇西门巷82号房产在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估对象：思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室及宁洱县宁洱镇西门巷82号房产。

二、评估范围：

罗琼兰、周建伟共有的宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室房产（房产证号：云（2016）宁洱县不动产权第0000738号，结构：钢混结构，设计用途：住宅，证载总层数：7层，所在层2层，证载建筑面积126.91平方米）。

周建伟所有的宁洱县宁洱镇西门巷82号的房产（房产证号：宁洱县房权证宁洱镇字（2014）11736号，结构：钢混结构，设计用途：住宅，证载总层数：6层，所在层6层，证载建筑面积121.17平方米）。

该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。

纳入本次评估范围以委托方送达的（2020）云0802委评字第00011号《司法鉴定委托书》为准，评估师对该评估对象权属资料进行了核查验证，根据评估目的及委托人的要求，及经委托人、申请人等相关人员的陪同指认下对现场进行了勘察，确定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。

三、评估目的：根据思茅区人民法院送达的（2020）云0802委评字第00011号《司法鉴定委托书》，本次评估目的是公允反映拟执行罗琼兰、周建伟名下涉及的宁洱县宁

洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室房产及宁洱县宁洱镇西门巷82号的房产在评估基准日的市场价值，为委托方拟处置资产提供价值参考意见。

四、评估基准日：2020年05月08日

五、价值类型：市场价值

六、评估方法：市场比较法

七、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，在评估基准日2020年05月08日，思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室市场价值评估值为¥536829元（大写：人民币伍拾叁万陆仟捌佰贰拾玖元整），宁洱县宁洱镇西门巷82号房产市场价值评估值为¥498009元（大写：人民币肆拾玖万捌仟零玖元整），共计1034838元（大写：壹佰零叁万肆仟捌佰叁拾捌元整）。（详见《固定资产-房屋清查评估明细表》）

七、评估结论的使用有效期：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08日至2021年05月07日有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟  
名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室  
及宁洱县宁洱镇西门巷82号房产评估项目  
资产评估报告正文

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，采用市场比较法，对思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室及宁洱县宁洱镇西门巷82号房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：思茅区人民法院

2. 申请人概况

名称：普洱市中小企业融资担保有限公司

3. 被执行人概况

姓名：罗琼兰、周建伟（夫妻关系）

4. 委托方和产权持有方之间的关系

关系源于案由（详见思茅区人民法院送达的(2020)云0802委评字第00011号《司法鉴定委托书》），委托方为思茅区人民法院，产权持有方为被执行人罗琼兰、周建伟，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

根据思茅区人民法院送达的(2020)云0802委评字第00011号《司法鉴定委托书》，本次评估目的是公允反映拟执行罗琼兰、周建伟名下涉及的宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室房产及宁洱县宁洱镇西门巷82号的房产在评估基准日的市场价值，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

1、评估对象：思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室及宁洱县宁洱镇西门巷82号房产。

2、评估范围：

罗琼兰、周建伟共有的宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室房产（房产证号：云（2016）宁洱县不动产权第0000738号，结构：钢混结构，设计用途：住宅，证载总层数：7层，所在层2层，证载建筑面积126.91平方米）。

周建伟所有的宁洱县宁洱镇西门巷82号的房产（房产证号：宁洱县房权证宁洱镇字（2014）11736号，结构：钢混结构，设计用途：住宅，证载总层数：6层，所在层6层，证载建筑面积121.17平方米）。

该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。

四、纳入本次评估范围以委托方送达的(2020)云0802委评字第00011号《司法鉴定委托书》为准，评估师对该评估对象权属资料进行了核查验证，根据评估目的及委托人的要求，及经委托人、申请人等相关人员的陪同指认下对现场进行了勘察，确定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。

## 五、评估对象基本情况

### （一）宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室房产

房产坐落	宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室	房产证号	云（2016）宁洱县不动产权第0000738号	产权人 共有人	罗琼兰 周建伟
------	------------------------	------	-------------------------	------------	------------

用途	土地：出让、城镇住宅用地	土地分摊面积	22.06 m <sup>2</sup>	土地终止日期	2056年10月18日
	房屋建筑：住宅用途	建筑面积	126.91 m <sup>2</sup>	建成时间	约2008年
所在层数/总层数	2/7	建筑结构	钢混	评估基准日状态	抵押、查封
装修情况	中等装修	其它状况	采光通风较好，水、电、消防等配套设施齐全，外观及室内维护保养情况较好，属于完好房，目测成新率80%，属于完好房。		

1、权属状况：委托人提供的房屋产权证、土地使用证显示：房屋所有权为罗琼兰、周建伟共同所有，目前处于抵押和查封的权利限制状态。

#### 2、经济状况：

(1)商业服务及生活配套设施：评估对象所在区域为城区，周边有新老天生祥超市、绿叶爱生活超市、南欧百货、铜锣湾商场等大小超市和农贸市场，银行、饭店、酒店等商业服务配套，周边有宁洱顺宁医院、宁洱县中医医院、宁洱县人民医院、康泰医院等公立及私立医院，宁洱县幼儿园、小太阳幼儿园、宁洱县直属小学、宁洱镇第一小学等幼儿园及中小学校等，生活便利度好；

#### (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；周边公共配套设施及市政基础设施完善；

(3)交通条件：评估对象位于天壁路主干道，周边主要道路有滨河路、东山路，附近有那柯里-茶源广场公交车经过（新天生祥超市站、电力公司站、县政府站、老天生祥超市站、中医院站）道路通达性好，交通便捷度好；

(4)环境质量：评估对象所在区域环境良好，周边有公共休闲场所及普洱古镇、普洱古镇荷园、水湾公园、锦袍山公园，环境较好，空气质量良好。

#### 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“六通”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察，总层数为7层，评估对象位于第2层。评估对象室内装修情况：卧室地面铺设强化木地板，客厅、卫生间、厨房地面铺设地砖；客厅为双飞粉墙面及石膏板吊顶，卧室为乳胶漆顶；卫生间、厨房为局部墙砖及铝塑扣板顶；大门为复合防盗门；白玻塑钢窗。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，中等装修，建筑物维护情况良好，截止现勘日处于抵押、查封状态。

(二) 宁洱县宁洱镇西门巷82号的房产

房产坐落	宁洱县宁洱镇西门巷82号	房产证号	宁洱县房权证 宁洱镇字 (2014)11736 号	产权人 共有人	周建伟 罗琼兰
用途	土地：出让、城镇单一住宅用地	土地分摊面积	17.20 m <sup>2</sup>	土地终止日期	2082年07月09日
	房屋建筑：住宅用途	建筑面积	121.17 m <sup>2</sup>	建成时间	约2005年
所在层数/ 总层数	6/6	建筑结构	钢混	评估基准日 状态	抵押、查封
装修情况	中等装修	其它状况	采光通风较好，水、电、消防等配套设施齐全，外观及室内维护保养情况较好，属于完好房，目测成新率78%，属于完好房。		

1、权属状况：委托人提供的房屋产权证、土地使用证显示：房屋所有权为罗琼兰、周建伟共同所有，目前处于抵押和查封的权利限制状态。

2、经济状况：

(1) 商业服务及生活配套设施：评估对象所在区域为城区，周边有新老天生祥超市、绿叶爱生活超市、南欧百货、铜锣湾商场等大小超市和农贸市场，银行、饭店、酒店等商业服务配套，周边有宁洱顺宁医院、宁洱县中医医院、宁洱县人民医院、康泰医院等公立及私立医院，宁洱县幼儿园、小太阳幼儿园、宁洱县直属小学、宁洱镇第一小学等幼儿园及中小学校等，生活便利度好；

(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；周边公共配套设施及市政基础设施完善；

(3)交通条件：评估对象周边主要道路有滨河路、东山路及凤凰路，道路通达性好，交通便捷度好；

(4)环境质量：评估对象所在区域环境良好，周边有公共休闲场所及普洱古镇、普洱古镇荷园、锦袍山公园，环境较好，空气质量良好。

### 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“六通”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察，总层数为6层，评估对象位于第6层。评估对象室内装修情况：卧室地面铺设强化木地板，客厅、卫生间、厨房地面铺设地砖；客厅为双飞粉墙面及石膏板吊顶，卧室为乳胶漆顶；卫生间、厨房为局部墙砖及铝塑扣板顶；大门为复合防盗门；白玻塑钢窗。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，中等装修，建筑物维护情况良好，截止现勘日处于抵押、查封状态。

## 五、价值类型及其定义

本次评估目的是为委托方拟处置资产提供价值参考意见，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；另据委托方要求评估市场价值。故本次评估以资产能够持续使用为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08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，根据评估目的及委托方送达的《司法鉴定委托书》内容及要求，以现场勘察日确定为本次评估基准日。

(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、思茅区人民法院送达的(2020)云 0802 委评字第 00011 号《司法鉴定委托书》。

(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. 《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））；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正案）；

5. 《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）；

6. 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）；

7. 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）；

8. 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《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知(中评协(2019)35号,2019年12月4日)；

11. 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. 委托方提供的《房屋产权证》、《土地使用权证》。

#### (五) 取价依据

1. 我公司以往掌握的相关价格信息；
2. 评估师现场勘察时同相关人员交谈了解到的与评估相关的资料信息；
3. 市场调查：通过附近房产中介及搜房网、58同城、云南房产信息网、房天下网等房产信息网络平台搜集的相关价格信息及成交案例。

#### (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，最终采用比较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。

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

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。即通过对评估对象进行市场调查、分析、测算后得到评估对象在未来各期的出租收入及成本费用，估算其在未来有效年期内的预期净收益，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。收益法计算公式常用的为以下两种：

①未来各年净收益保持不变：

计算公式： $V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^n]$

式中：

V—评估对象收益价值；是指采用收益法测算出的评估对象的价值或价格。

A—净收益；是指有关收入减去费用后归因于评估对象的收益。

Y—报酬率；是指将评估对象未来各年的净收益转换为评估对象价值或价格的折现率。

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评估对象的情况介绍。

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察核实，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、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,并作好签收工作。

#### (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评估,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;

5、假设评估对象未出租全部自用。

(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察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的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，在评估基准日2020年05月08日，思茅区人民法院受理追偿权纠纷案涉及的罗琼兰、周建伟名下宁洱县宁洱镇天壁路路园小区3幢1单元202室市场价值评估值为¥536829元（大写：人民币伍拾叁万陆仟捌佰贰拾玖元整），宁洱县宁洱镇西门巷82号房产市场价值评估值为¥498009元（大写：人民币肆拾玖万捌仟零玖元整），共计1034838元（大写：壹佰零叁万肆仟捌佰叁拾捌元整）。（详见《固定资产-房屋清查评估明细表》）

## 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，诸如发生影响产权持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委托方及产权人提供，评估师现场和企业相关人员对资产进行了现场勘察核实，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）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其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责任。


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08日至2021年05月07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 05 月 26 日

评估机构法定代表人： 

资产评估师： 

资产评估师： 

昆明平程弘房地产资产评估有限公司

2020年05月26日





# 固定资产-房屋清查评估明细表

评估基准日：2020年05月08日

委托人：普洱市思茅区人民法院

金额单位：人民币元

序号	权证 编号	坐落	所有权人 及共有人	土地性质	设计用途	建筑结构	所在层 / 总层数	建成年代	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	评估价值(元)		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
										原值	净值		
1	云(2016)宁洱县 不动产权第0000738号	宁洱县宁洱镇天壁路路 园小区3幢1单元202室	罗琼兰 周建伟	出让	城镇住宅 用地 房屋：住 宅	钢混	2/7	约2008年	126.91	536,829.00	536,829.00	4,230.00	
2	宁洱县房权证宁洱镇字 (2014)11736号	宁洱县宁洱镇西门巷82 号	罗琼兰 周建伟	出让	土地：城镇单一 住宅用地 房 屋：住宅	钢混	6/6	约2005年	121.17	498,009.00	498,009.00	4,110.00	
小计										1,034,838.00	1,034,838.00		



