

本资产评估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

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院
拟财产处置涉及的房地产价值项目
资产评估报告

海旭资评报字【2020】第 06002 号

(共一册, 第一册)

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

评估报告日: 二零二零年六月三日

评估报告目录

资产评估报告声明	2
评估报告摘要	4
资产评估报告.....	8
一. 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者.....	8
二. 评估目的.....	8
三. 评估对象和范围.....	9
四. 价值类型和定义.....	14
五. 评估基准日.....	14
六. 评估依据.....	14
七. 评估方法.....	17
八. 评估程序实施过程和情况.....	18
九. 评估假设.....	19
十. 评估结论.....	21
十一. 特别事项说明.....	21
十二. 评估报告使用限制说明.....	25
十三. 评估报告日.....	26
报告附件目录	28

资产评估报告声明

对本评估报告我们特作如下郑重声明：

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和职业道德准则编制。

二．委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三．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．资产评估报告使用人应当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评估对象可实现价格的保证。

五．资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六．资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七．本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八．资产评估专业人员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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，

并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权已满足出具资产评估报告的要求。

九. 评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责

十. 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当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

十一. 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。

评估报告摘要

海旭资评报字【2020】第 06002 号

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院：

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司（以下简称本公司）接受云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则的规定，采用成本法、市场法、收益法，按照必要的评估程序，对云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产在评估基准日二零二零年四月十七日所表现的市场价值进行了评估。现将情况报告摘要如下：

一. 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

（一）委托人：云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院

（二）产权持有人

产权持有人如下表所示：

序号	产权持有人
1	关义、孔庆芬、关佳勋
2	关义、孔庆芬
3	关佳勋
4	关义
5	张兴明、卢江莉
6	王永刚
7	文山州业达房地产综合开发经营有限公司

（三）其他评估报告使用者：本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二. 评估目的

为云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产提供价值参考依据。

三. 评估对象和评估范围

(一) 评估对象是云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值。

(二) 评估范围: 纳入本次评估的范围包括关义、孔庆芬、关佳勋、张兴明、卢江莉等名下位于文山州 7 个县市共 15 套房地产和 2 宗土地使用权。

委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致

本次评估的具体范围以云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院提供的“委托书”及查档资料为准。应法院办案需求,“委托书”内部分委托评估内容不在本次评估范围内。

四. 价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

五. 评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 4 月 17 日。

六. 评估方法

成本法、市场法、收益法。

七. 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、科学、客观、公正的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,采用公认的评估方法对资产进行了评估,得出评估对象在评估基准日 2020 年 4 月 17 日的评估结论如下:

经评估,评估价值为 3660.1891 万元。评估结果详见下列资产评估结果汇总表及估价结果明细表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值项目资产评估报告

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产		3660.1891		
2	固定资产—房屋建筑物(房地产共15项)		3045.6931		
3	无形资产—土地使用权(共2项)		614.4960		
4	资产总计		3660.1891		

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	文山市凯旋路海威尔佳苑联排住宅41号房地产	关义、孔庆芬、关佳勋	708.96	4745	336.4015
2	文山市环北三路金玉名园57幢D1号房地产	关义、孔庆芬	201.75	7741	156.1747
3	文山市环北三路金玉名园57幢D2号房地产	关义、孔庆芬	599.56	5666	339.7107
4	富宁县休闲运动中心3幢E-8号房地产	关义、孔庆芬	68.99	18879	130.2462
5	马关县工商小区房屋(房地产)	关义、孔庆芬	1255	2429	304.8395
6	文山市新闻路水岸社区阳关水榭东211号房地产	关义、孔庆芬	66.72	9852	65.7325
7	文山市沙坝地沙中三巷17号房地产	关佳勋	266.22	4479	119.2399
8	文山市建禾西路三鑫别墅苑东区1组团44幢房地产	关佳勋	331.65	5317	176.3383
9	麻栗坡县莱溪小区商住楼2幢P38、39号房地产	关佳勋	134.66	12141	163.4907
10	广南县莲城永安社区北宁小区209号房地产	关佳勋	424.80	6155	261.4644
11	富宁县新华镇迎宾路76号房地产	关义	570.27	4316	246.1285
12	富宁县新华镇迎宾路76号房地产	关义	693.00	4921	341.0253
13	锦屏镇普者黑大街阳光新干线小区A幢3-5号房地产	关义	167.48	6236	104.4405
14	文山市凯旋路海威尔佳苑单体住宅4号1幢房地产	张兴明、卢江莉	267.11	8045	214.8900
15	兴城大街27号(枫丹华	王永刚	116.74	7330	85.5704

	庭 11 幢 28 号商铺) 房 地 产				
16	富宁县新华镇马市街菠 萝山脚 (土地使用权)	关义	1946.57	1371	266.8747
17	东山乡岔坝路 (土地使 用权)	文山州业达房地 产综合开发经营 有限公司	4902.98	709	347.6213
-	合计	-	-	-	3660.1891

八. 评估结论使用有效期

评估结论使用自评估基准日起有效期为一年, 即从二零二零年四月十七日至二零二一年四月十六日, 超过此时限, 评估结论失效。

九. 评估报告日

本评估报告日: 2020 年 6 月 3 日

以上内容摘自资产评估报告, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告全文。为了正确使用评估结论, 请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院 拟财产处置涉及的房地产价值项目 资产评估报告

海旭资评报字【2020】第 06002 号

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院：

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司（以下简称本公司）接受云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则的规定，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产在评估基准日二零二零年四月十七日所表现的市场价值进行了评估。现将情况报告如下：

一. 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

（一）委托人

名称：云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院

（二）产权持有人

产权持有人如下表所示：

序号	产权持有人
1	关义、孔庆芬、关佳勋
2	关义、孔庆芬
3	关佳勋
4	关义
5	张兴明、卢江莉
6	王永刚
7	文山州业达房地产综合开发经营有限公司

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二. 评估目的

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值项目资产评估报告

根据《云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院委托书》（2019）云 26 执 11 号要求。云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置，需对所涉及的房地产价值进行评估，确定拟财产处置的房地产在 2020 年 4 月 17 日的市场价值。

本项目评估目的：为云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产提供价值参考依据。

三. 评估对象和范围

（一）评估对象是云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的 15 项房地产和 2 项土地使用权。

（二）评估范围：纳入本次评估的范围包括关义、孔庆芬、关佳勋、张兴明、卢江莉等名下位于文山州 7 个县的共 15 项房地产和 2 宗土地使用权，具体情况如下：

1、评估对象房屋所有权登记及使用信息：

序号	权证编号/备案号	房屋坐落	所有权人	结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	使用情况
1	文山市房权证文房字第 053371 号	文山市凯旋路海威尔佳苑联排住宅 41 号	关义、孔庆芬、关佳勋	框架、砖混	1-5/5	住宅	708.96	空置
2	032314	文山市环北三路金玉名园 57 幢 D1 号	关义、孔庆芬	框架	1-2/2	住宅	201.75	有第三方在使用
3	032313	文山市环北三路金玉名园 57 幢 D2 号	关义、孔庆芬	框架	1-5/5	住宅	599.56	有第三方在使用
4	房权证城区字第 (2012)00014918 号	富宁县休闲运动中心 3 幢 E-8 号	关义、孔庆芬	框架	1/7	经营	68.99	待查
5	2013922	马关县工商小区房屋	关义、孔庆芬	混合	1-6/6	住房	1255	有第三方在使用
6	118 号 (该号为备案号, 该估价对象尚未办理产权登记手续)	文山市新闻路水岸社区阳关水榭东 211 号	关义、孔庆芬	框架	1/7	商铺	66.72	有第三方在使用
7	076073	文山市沙坝地沙中三巷 17 号	关佳勋	砖混	1-4/4	住宅	266.22	待查
8	032414	文山市建禾西路三鑫别墅苑东区 1 组团 44 幢	关佳勋	砖混	1-3/3	住宅	331.65	待查
9	麻房权证麻栗坡字第 00020885 号	麻栗坡县莱溪小区商住楼 2 幢 P38、39 号	关佳勋	框架	1/7	经营	134.66	待查

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值项目资产评估报告

10	广南房权证莲城字第 20140880 号	广南县莲城永安社区北宁小区 209 号	关佳勋	砖混	1-3/3	商用、居住	424.80	有第三方在使用
11	00017512	富宁县新华镇迎宾路 76 号	关义	框架、砖混	1-7/7	综合	570.27	待查
12	00017511	富宁县新华镇迎宾路 76 号	关义	框架	1-6/6	商用、商住	693.00	待查
13	丘北房权证(2008)字第 00011300 号	锦屏镇普者黑大街阳光新干线小区 A 幢 3-5 号	关义	框架	1/6	/	167.48	有第三方在使用
14	034131	文山市凯旋路海威尔佳苑单体住宅 4 号 1 幢	张兴明、卢江莉	砖混	1-3/3	住宅	267.11	有第三方在使用
15	砚山县房权证城区字第 20131379 号	兴城大街 27 号(枫丹华庭 11 幢 28 号商铺)	王永刚	砖混	1-2/7	商业	116.74	有第三方在使用
16	位于富宁县新华镇马市街菠萝山脚, 为土地使用权, 无房屋信息							有第三方在使用
17	位于东山乡岔坝路, 为土地使用权, 无房屋信息							空置

2、估价对象土地使用权登记信息:

序号	土地证号	座落	权利人	用途	使用权类型	终止日期	土地面积(m ²)
1	文国用(2013)字第 05110 号	文山市凯旋路海威尔佳苑联排住宅 41 号	关义、孔庆芬	城镇单一住宅用地	出让	2075-05-10	183.8
2	文国用(2014)字第 3868 号	文山市环北三路金玉名园 57 幢 D1 号	关义、孔庆芬	城镇单一住宅用地	出让	2077-09-04	94.4
3	文国用(2014)字第 3869 号	文山市环北三路金玉名园 57 幢 D2 号	关义、孔庆芬	城镇单一住宅用地	出让	2077-09-04	161.92
4	委托方未提供土地相关信息, 估价人员到相关部门亦未查到土地相关信息。						
5	委托方未提供土地相关信息, 估价人员到相关部门亦未查到土地相关信息。						
6	委托方未提供土地相关信息, 估价人员到相关部门亦未查到土地相关信息。						
7	文国用(1994)字第 00121 号	文山市沙坝地沙中三巷 17 号	关佳勋	城镇单一住宅用地	出让	2085-03-24	70.29
8	文国用(2003)字第 01551 号	文上市建禾西路三鑫别墅苑东区 1 组团 44 幢	关佳勋	城镇单一住宅用地	出让	2073-11-12	216
9	委托方未提供土地相关信息, 估价人员到相关部门亦未查到土地相关信息。						
10	未办理土地使用权转移登记手续, 原土地信息为: 土地证号为广国用(2004)第 N0002506052 号, 土地使用权类型为出让, 地类用途为综合用地, 使用权面积为 189 平方米。						
11	未查询到土地使用权转移登记信息, 委托方提供的原土地证记载信息为: 土地证号为富国用(2012)第 728 号, 使用权人为潘平, 使用权类型为出让, 地类用途为城镇混合住宅用地, 使用权面积为 118.8 平方米。						

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值项目资产评估报告

12	未查询到土地使用权转移登记信息，委托方提供的备案类减免税申请审核表记载信息为：原土地证号为富国用（2012）第727号，使用权人为潘平，用途为综合，使用权面积为251.8平方米。						
13	委托方未提供土地相关信息，估价人员到相关部门亦未查到土地相关信息。						
14	未查询到土地使用权转移登记信息，委托方提供的原土地证记载信息为：土地证号为文国用（2005）第02000号，使用权人为蒋树芬，使用权类型为出让，地类用途为城镇单一住宅用地，使用权面积为162.44平方米。						
15	砚国用（2013）第01315号	兴城大街27号（枫丹华庭11幢28号商铺）	王永刚	城镇单一住宅用地	出让	2080-11-19	20.81
16	土地座落为富宁县新华镇马市街菠萝山脚，未查询到土地使用权转移登记信息，委托方提供的委托书记载土地证号为富国用（2013）第2021号。委托方提供的土地登记审批表记载信息为：使用权类型为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，使用权面积为1946.57平方米，终止日期为2057年02月09日。						
17	土地座落为东山乡岔坝路，未查询到土地使用权转移登记信息，委托方提供的委托书记载土地证号为文国用（2013）第00582号。委托方提供的出让国有土地使用权变更登记记载信息为：申请单位名称为文山州业达房地产综合开发有限公司，使用权类型为出让，土地用途为住宅，使用权面积为4902.98平方米，终止日期为2083年01月20日。						

3、评估对象实物状况，本次评估对象17项：其中2项为土地使用权，15项为建成房地产，情况如下：

序号	评估对象	土地状况	建筑物状况
1	文山市凯旋路海威尔佳苑联排住宅41号房地产	所在小区宗地形状较规则，地势较平坦，四至清楚；宗地开发程度为红线外“五通”（通给水、通排水、通电、通路、通讯）及红线内场地平整，无不良地质情况。	该建筑证载总层数为5，所在层为1-5，设计用途为住宅；实际总层数为6层（本次评估按证载信息为依据进行评估，即不包含第6层建筑物的价值），南北朝向，联排商墅。临街面1层使用为商铺，共2道卷帘门。外墙为涂料和外墙砖，窗为铝合金窗，由于未能入户查勘，假设其室内装修为普通装修。
2	文山市环北三路金玉名园57幢D1号房地产	所在小区宗地形状较规则，地势较平坦，四至清楚；宗地开发程度为红线外“五通”（通给水、通排水、通电、通路、通讯）及红线内场地平整，无不良地质情况。	57幢D1号建筑总层数为2，估价对象所在层为1-2，其设计用途为住宅；南北朝向，现状1层分割为“淘宝平价便利店”营业用房和“千微科技”办公用房入口，2层与D2号打通使用为“千微科技”办公用房。室内装修为普通装修。
3	文山市环北三路金玉名园57幢D2号房地产	所在小区宗地形状较规则，地势较平坦，四至清楚；宗地开发程度为红线外“五通”（通给水、通排水、通电、通路、通讯）及红线内场地平整，无不良地质情况。	57幢D2号建筑总层数为5，所在层为1-5，设计用途为住宅；南北朝向，现状1层使用为“饴饴面”营业用房和1个车库，2层与D1号的2层打通使用为“千微科技”办公用房，并在D1号房1层设楼梯通达2层，3-5层使用为住宅，设单独楼梯到达3-5层，3-5层设室内楼梯。外墙为墙砖和涂料，窗为铝合金窗，室内装修为普通装修。
4	富宁县休闲运动中心3幢E-8号房地产	所在小区宗地形状较规则，地势较平坦，四至清楚；宗地开发程度为红线外“五通”（通给水、通排水、通电、通路、	3幢总层数为7，估价对象为该幢的1层，设计用途为经营；实际为临街商铺（1面临街），由于未能入户查勘，假设其室内装修为普通装修。

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值项目资产评估报告

		通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	
5	马关县工商小区房屋(房地产)	宗地形状较规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	总层数为6,所在层为1-6,设计用途为住宅,混合结构;南北朝向,入户门为2道卷帘门,内门为套装门,外墙为涂料,窗为铝合金窗。公寓布局,每层分为多间,每间带卫生间,普通装修,有漏水现象。
6	文山市新闻路水岸社区阳光水榭东211号(房地产)	所在小区宗地形状较规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	总层数为7,所在层为1,设计用途为商铺;实际与其他房地产一起使用为酒吧,入户门为卷帘门,由于未能入户查勘,假设其室内装修为普通装修。该房地产尚未办理不动产登记手续。
7	文山市沙坝地沙中三巷17号房地产	宗地形状较规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	总层数为4,所在层为1-4,设计用途为住宅;南北朝向,为自建房,外墙为瓷砖,窗为铝合金窗,入户门为铁门,住宅布局,普通装修。
8	文山市建禾西路三鑫别墅苑东区1组团44幢房地产	所在小区宗地形状不规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	总层数为4,所在层为1-4,设计用途为住宅;现状为独栋别墅,外墙为墙砖,窗为铝合金窗,带约100平方米的花园,由于未能入户查勘,假设其室内装修为普通装修。
9	麻栗坡县菜溪小区商住楼2幢P38、39号房地产	所在小区宗地形状不规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	总层数为7,所在层为1,设计用途为经营;实际为临街商铺,由于未能入户查勘,假设其室内装修为普通装修。
10	广南县莲城永安社区北宁小区209号房地产	宗地形状较规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	总层数为3,所在层为1-3,设计用途为商用、居住;实际为商住楼,普通装修,1层为餐厅,层高约4.2米,前后临路,2-3层为住宅,2层客厅中空。外墙为涂料,窗为铝合金窗,前后入户门均为铁门。
11	富宁县新华镇迎宾路76号房地产	宗地形状较规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	迎宾路76号共2幢房屋,该2幢房屋1层和2层相连通,除临迎宾路有1门面使用为“极限”理发店外,该2幢房屋整体使用为“新东方宾馆”,该宾馆未正常营业。其中一幢临迎宾路,建筑面积为693平方米,总层数为6,所在层为1-6,设计用途为商用、商住;该幢1层实际使用为“新东方宾馆”大堂和“极限”理发店,楼上均为宾馆客房和配套用房,设1部楼梯。另一幢在背后,临巷道,建筑面积为
12			

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值项目资产评估报告

			570.27平方米,总层数为7,所在层为1-7,设计用途为综合;实际1层为车库,楼上均为宾馆客房和配套用房,需从临迎宾路房屋第2层与其连通的过道通达,设1部楼梯。该2幢房屋外墙均以墙砖为主,窗均为铝合金窗,室内装修均为普通装修。
13	锦屏镇普者黑大街阳光新干线小区A幢3-5号房地产	所在小区宗地形状不规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	A幢建筑总层数为6,估价对象为该幢建筑1层的部分;现为圆通速递仓库,共设三道卷帘门,层高约4.4米,室内装修为毛坯。
14	文山市凯旋路海威尔佳苑单体住宅4号1幢房地产	所在小区宗地形状较规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	总层数为3,所在层为1-3,设计用途为住宅;独栋别墅,带约27平方米的花园,装修为普通装修。
15	兴城大街27号(枫丹华庭11幢28号商铺)房地产	所在小区宗地形状较规则,地势较平坦,四至清楚;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,无不良地质情况。	枫丹华庭11幢建筑总层数为7,估价对象为该幢建筑1-2层的部分,其设计用途为商业;现为“斯丹形象管理会所”的营业用房,每层层高约3.4米。设室内楼梯,装修为精装修。
16	富宁县新华镇马市街菠萝山脚的土地使用权	土地用途为城镇混合住宅用地,面积为1946.57平方米,土地使用权类型为出让,终止日期为2057年2月9日。宗地形状不规则,但地势较平坦,四至为:东临空地、南临道路、西临空地,北临空地;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,现宗地内建有少许建筑,无不良地质情况。	——
17	东山乡岔路坝的土地使用权	土地用途为城镇单一住宅用地,面积为4902.98平方米,土地使用权类型为出让,终止日期为2083年01月20日。宗地形状较规则,地势较平坦,四至为:东临文砚公路、南临民房、西临道路,北临道路;宗地开发程度为红线外“五通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯)及红线内场地平整,现宗地内无建筑物,无不良地质情况。	——

四. 价值类型和定义

根据评估目的和委托评估对象的特点,考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求,因此确定本次评估结论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,评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五. 评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2020 年 4 月 17 日,基准日是根据经济行为的发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率等因素确定的。

(二) 云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院委托评估的资料均于评估基准日,与委托人确定的基准日一致。评估中所采用的价格也均是基准日的标准。

六. 评估依据

(一) 行为依据

1. 《云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院委托书》(2019)云 26 执 11 号。
2. 《云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院执行裁定书》(2019)云 26 执 11 号之一。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(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. 中华人民共和国公司法(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)。
3. 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)。

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1日起施行）。

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1日起施行）。

6. 《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日起施行）。

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年11月20日起施行）。

8. 《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》（2018年9月1日起施行）。

9. 人民法院委托司法执行财产处置 资产评估指导意。

10. 人民法院委托评估工作规范。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）。

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。
12. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。
13. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（四）产权依据

1. 国有土地使用证复印件。
2. 房屋所有权证复印件。
3. 房屋信息查询摘抄表及住房管理中心档案摘抄表。
4. 其他有关资料。

（五）取价依据

1. 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（2013）。
2. 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2013）。
3. 《云南省通用安装工程消耗量定额》（2013）。
4. 《全国统一建筑安装工程工期定额》（2000）。
5. 《云南省建设工程材料及设备价格信息》。
6. 《房屋完损等级评定标准》。
7. 国家计委，计价格〔1999〕1283号《关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》。
8. 国家计委，计价格〔2002〕125号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》。
9. 国家计委，计价格〔2002〕1980号《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》。
10. 国家计委、建设部，计价格〔2002〕10号《关于发布〈工程勘察设计收费管理

规定)的通知》。

11. 云南省住房和城乡建设厅,云建建[2009]418号关于严格执行《建设工程监理与服务收费管理规定》的通知。

12. 财政部,财建[2016]504号《基本建设项目建设成本管理规定》的通知。

13. 云南省物价局,云价综合[2014]89号《云南省物价局关于施工图文件审查收费标准有关问题的通知》。

14. 云南省物价局,云价综合〔2012〕66号《关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》。

15. 《资产评估常用数据与参数手册》。

16. 中国人民银行现行存贷款利率。

17. 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录。

18. 评估人员收集的房屋建筑行业相关资料。

19. 本评估机构收集和掌握的各种资产现行价格、市场调查及询价资料。

20. 与此次资产评估有关的其它资料。

七. 评估方法

(一) 评估基本方法

评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种评估基本方法。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出的类似资产的异同,并将类似资产的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特

点。

收益法是指是通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一项全新状态资产所需要的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。

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评估方法，依据本次评估目的和评估人员收集到的资料分析，委托评估建成房地产采用成本法、市场法及收益法进行评估、无形资产土地使用权采用成本逼近法及假设开发法进行评估。

八. 评估程序实施过程和情况

评估人员于2020年4月13日至2020年6月3日对纳入此次评估范围内的资产进行了评估。主要过程如下：

（一）接受委托

本机构接受委托前，与云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院的工作人员进行了会谈，并详细了解了此次评估的目的及评估对象的基本情况。在此基础上，本机构获取云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院出具的《委托书》。

（二）资产清查

根据云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院出具的《委托书》，评估人员于2020年4月14日至2020年4月17日对纳入评估的全部资产进行了必要的调查、核实。

评估人员听取了云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对纳入评估范围的资产进行了现场

核实。评估人员还根据评估对象特点，通过委托人或者其他相关当事人、政府相关部门、市场等渠道收集了涉及评估对象的相关资料。

在评估过程中，评估人员对估价对象采用逐一清查方法进行了必要的清查核实。并进行现场勘察，根据房屋现状或土地情况填写现场勘察记录表；并前往相关管理部门逐一查档验证，收集相关权证资料，查阅了相关账、证等原始资料并作了现场勘察记录。

（三）评定估算

评估人员针对房地产的具体情况，对所收集的资产评估资料进行充分分析，在此基础上恰当选择评估方法，选取相应的故事和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。

（四）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行汇总、分析、调整修改、撰写资产评估报告。按照本评估机构的内部复核程序，逐级进行复核，根据复核意见，修正资产评估报告，在此基础上出具正式《资产评估报告》，并以恰当的方式提交给委托人。

九. 评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：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。

2. 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。

（二）一般性假设

1. 国家和地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

3. 本报告涉及的经济行为得到政府相关部门批准，操作过程合法；

4. 评估对象权属明晰，无产权瑕疵，且可以在市场上自由交易流通；

5. 评估对象在市场上正常交易变现，交易双方各自承担应交的税费；

6. 评估范围内的资产真实、完整，不考虑产权瑕疵，不考虑抵押权、留置、担保、租赁、产权纠纷及法律诉讼事宜，不考虑其它其他限制交易事项；

7. 产权持有人无其他人力不可抗拒及不可预见因数造成的重大不利影响；

8. 本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的；

9. 本次评估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。

10. 本次评估在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、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。

11. 本评估报告所称“评估价值”，是指我们对所评估的对象在评估基准日的外部经济环境不变前提下为本评估报告所列明目的而提出的市场价值。评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有其他不可抗力等自然灾害因素对评估结论的影响，未考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼保全等事项，也未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。当前述假设前提及评估条件发生变化时，评估结论一般会失效。

评估人员采用公认的评估方法对房地产价值进行评估，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十. 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、科学、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法对资产进行了评估，得出评估对象在评估基准日 2020 年 4 月 17 日的评估结论如下：

经评估，评估价值为 3660.1891 万元。评估结果详见下列资产评估结果汇总表及估价结果明细表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产		3660.1891		
2 固定资产—房屋建筑物(房地产共 15 项)		3045.6931		
3 无形资产—土地使用权(共 2 项)		614.4960		
4 资产总计		3660.1891		

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	文山市凯旋路海威尔佳苑联排住宅 41 号房地产	关义、孔庆芬、关佳勋	708.96	4745	336.4015
2	文山市环北三路金玉名园 57 幢 D1 号房地产	关义、孔庆芬	201.75	7741	156.1747
3	文山市环北三路金玉名园 57 幢 D2 号房地产	关义、孔庆芬	599.56	5666	339.7107
4	富宁县休闲运动中心 3 幢 E-8 号房地产	关义、孔庆芬	68.99	18879	130.2462

云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院拟财产处置涉及的房地产价值项目资产评估报告

5	马关县工商小区房屋 (房地产)	关义、孔庆芬	1255	2429	304.8395
6	文上市新闻路水岸社区 阳关水榭东 211 号房地 产	关义、孔庆芬	66.72	9852	65.7325
7	文山市沙坝地沙中三巷 17 号房地产	关佳勋	266.22	4479	119.2399
8	文山市建禾西路三鑫别 墅苑东区 1 组团 44 幢房 地产	关佳勋	331.65	5317	176.3383
9	麻栗坡县莱溪小区商住 楼 2 幢 P38、39 号房地 产	关佳勋	134.66	12141	163.4907
10	广南县莲城永安社区北 宁小区 209 号房地产	关佳勋	424.80	6155	261.4644
11	富宁县新华镇迎宾路 76 号房地产	关义	570.27	4316	246.1285
12	富宁县新华镇迎宾路 76 号房地产	关义	693.00	4921	341.0253
13	锦屏镇普者黑大街阳光 新干线小区 A 幢 3-5 号 房地产	关义	167.48	6236	104.4405
14	文山市凯旋路海威尔佳 苑单体住宅 4 号 1 幢房 地产	张兴明、卢江莉	267.11	8045	214.8900
15	兴城大街 27 号(枫丹华 庭 11 幢 28 号商铺)房 地产	王永刚	116.74	7330	85.5704
16	富宁县新华镇马市街菠 萝山脚(土地使用权)	关义	1946.57	1371	266.8747
17	东山乡岔坝路(土地使 用权)	文山州业达房地 产综合开发经营 有限公司	4902.98	709	347.6213
-	合计	-	-	-	3660.1891

十一. 特别事项说明

本说明中陈述的瑕疵事项是指评估人员已发现可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项, 应予披露。特别提请委托人及有关报告使用者重点关注, 在使用本报告结论时, 对可能存在的风险独立地作出判断。

(一) 本报告评估对象涉及的有关法律权属证明资料及相关基础资料, 均由委托人提供, 评估专业人员前往相关管理部门进行了查档核实, 其真实性、合法性及完整

性由委托人负责。本机构的资产评估专业人员执行本评估业务的目的是对评估对象价值进行评估并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围。故本评估机构的资产评估专业人员对本次评估对象的法律权属不能确认或提供保证。

（二）在评估过程中，本评估机构对评估对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于评估对象的外观与目前维护管理状况。本次评估未对评估对象建筑结构质量进行鉴定，若评估对象的质量存在问题，本评估机构不承担法律责任。

（三）对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

（四）本评估结论是在评估对象所涉及的资产权属明确与评估目的不相抵触的前提下确定的，未考虑委托评估资产权属争议对评估结论的影响。若因委托评估资产权属发生争议而产生的任何纠纷本评估机构不承担法律责任，同时评估结论失效。

（五）本次评估结论仅为委托方拟财产处置事宜所涉及的房地产价值提供价值参考依据，并不代表最终交易可实现的价格保证，若变现，实际交易价格与市场竞争、变现时间长短、交易范围、购买方对该项资产的理解密切相关。在此，提请报告使用者予以关注。

（六）云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院在处置相关资产时应使其满足法律规定的权属条件，只有相关权属登记的建筑面积才是相关资产的法定资产量。

（七）本评估结论的使用者在进行本次评估目的所对应的经济行为时应依据由不动产登记部门出具的登记结果信息或房屋权属证书载明的建筑面积（二者如不一

致，以不动产登记部门出具的登记结果信息为准）审视本评估结果的适用性。未进行权属登记房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用以及可能涉及的行政罚款。

（八）本次评估我们未考虑如下事项：待估资产如果出售所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；资产租赁、抵押、担保事项；资产评估增值额的纳税准备；因申报资产不完整或不实可能对评估结论的影响；通货膨胀因素对评估结论的影响；特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；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等。

（九）根据《文山壮族苗族自治州中级人民法院执行裁定书》（2019）云 26 执 11 号之一，因被执行人关义非法吸收公众存款犯罪一案，2019 年 1 月 24 日立案执行，评估基准日纳入评估范围的房地产已被查封。

（十）云南省文山壮族苗族自治州中级人民法院提供的“委托书”中评估范围与实际评估范围不一致，是由于法院办案需求，文山州建筑工程有限公司名下全部房地产及关义名下位于文山市沙坝地房地产和位于丘北县锦屏镇阳光新干线小区 A 幢 1 号未纳入评估范围。在此提请报告使用者注意。

（十一）评估人员未能进入部分房屋室内进行查勘，结合涉案房屋所在环境，本次评估设定未入户的房屋装修均为普通装修，若实际装修与本次评估设定的装修不一致，则评估结论应进行相应的调整。

（十二）部分评估对象委托方未提供土地相关信息，估价人员到相关部门亦未查到土地相关信息，本次评估设定没有土地信息的评估对象独用或分摊的土地为国有出让用地、土地权利人与房屋登记权利人一致、且用途与估价对象房屋用途相匹配，若与此设定不符，则评估结论应进行相应的调整。

(十三) 期后事项说明

1. 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；

2. 评估基准日后有效期内资产价格发生重大变化，并对评估价格产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

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。

十二. 评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能用于本报告载明的目的和用途，不得作为其他经济目的使用。报告使用者应审慎利用本评估结果，考虑假设及限制条件、披露的特别事项说明对本报告结论造成的影响。由于报告使用者使用不当所造成的后果与本机构及资产评估专业人员无关。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、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) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门核准，完成报请核准手

续后方可用于实现规定的经济行为。

（六）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，需本机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本机构不承担责任。

（八）本报告结论为 2020 年 4 月 17 日的评估价值，若资产发生变动以及账务处理问题须按有关制度规定办理。本报告评估结论的使用有效期为一年。即从二零二零年四月十七日至二零二一年四月十六日，只有当基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本报告评估结论。

（九）本报告含有若干附件，附件系构成本报告之重要组成部分，与本报告正文共同发生效力。

十三. 评估报告日

本评估报告日：二零二零年六月三日。

(此页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：

资产评估师：

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2020年6月3日

报告附件目录

- 一. 评估结果汇总表及明细表（按权利人分列）
 - （一）关义、孔庆芬、关佳勋
 - （二）关义、孔庆芬
 - （三）关佳勋
 - （四）关义
 - （五）张兴明、卢江莉
 - （六）王永刚
 - （七）文山州业达房地产综合开发有限公司
- 二. 本次评估对应的经济行为文件
- 三. 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四. 昆明海旭房地产土地资产评估有限公司勘验现场表、土地评估现场查勘表
- 五. 评估对象位置图
- 六. 评估对象现状照片
- 七. 评估师承诺函
- 八. 评估机构财政厅备案公告及估价资质证书
- 九. 评估机构法人营业执照副本
- 十. 签名评估师执业资格证书登记卡复印件
- 十一. 注册房地产估价师估价资格证书复印件