

(本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

昆明市五华区人民法院
执行秦强、田琴名下资产
评估报告书
云汇评报字【2021】第 069 号
(共 1 册, 第 1 册)

云南汇通资产评估有限公司
2021 年 8 月 11 日

资产评估报告书目录

资产评估师声明书.....	3
昆明市五华区人民法院.....	4
执行秦强、田琴名下资产评估报告书(摘要).....	4
昆明市五华区人民法院.....	5
执行秦强、田琴名下资产评估报告书.....	5
一、委托人、申请人、产权持有人(被申请人)及其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估范围和对象.....	6
四、评估的价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	7
(一)经济行为依据.....	7
(二)法律法规依据.....	7
(三)评估准则依据.....	7
(四)产权依据.....	8
(五)取价依据.....	8
(六)其他取价依据.....	8
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告提出日期.....	17
评估报告附件.....	18
1、经济行为文件复印件.....	19
2、产权依据.....	20
3、签字资产评估师承诺函.....	21
4、评估机构备案公告复印件.....	22
5、评估机构法人营业执照复印件.....	23
6、签字资产评估师执业会员证书复印件.....	24
7、资产评估明细表.....	25
8、涉诉资产照片.....	26

资产评估师声明书

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专业人员不承担责任。

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

八、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。

九、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以满足出具资产评估报告的要求。

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。

昆明市五华区人民法院

执行秦强、田琴名下资产评估报告书(摘要)

云汇评报字【2021】第069号

评估报告书摘要

本摘要摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

云南汇通资产评估有限公司(以下简称"本公司")接受昆明市五华区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，评估人员本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，必要的评估程序，对申请人中国工商银行股份有限公司昆明南屏街支行申请昆明市五华区人民法院执行产权持有人(被申请人)秦强、田琴名下的位于关上双桥路鸿城花园B幢13层C1号房屋(房产证号：2013107843、共：2013107844)，在评估基准日2021年7月20日所表现的市场价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产在特定目的下所表现的市场价值做出了公允反映。下述这些内容摘录于评估报告中：

1、评估目的：为昆明市五华区人民法院执行的申请人中国工商银行股份有限公司昆明南屏街支行与产权持有人(被申请人)秦强、田琴金融借款合同纠纷一案，所涉及的资产在评估基准日2021年7月20日的市场价值提供参考依据。

2、评估对象与评估范围：评估对象和评估范围为产权持有人(被申请人)秦强、田琴名下的位于关上双桥路鸿城花园B幢13层C1号房屋(房产证号：2013107843、共：2013107844)。

3、价值类型：本次资产评估选取的价值类型为市场价值。

4、评估基准日：2021年7月20日。

5、评估方法：市场法。

6、评估结论：在实施了必要的评估程序，评估人员运用合理的评估方法计算后，本次委估的资产评估价值为1,103,200.00元(取整)。

7、评估结果有效期：评估结果有效期为2021年7月20日至2022年7月19日。

昆明市五华区人民法院

执行秦强、田琴名下资产评估报告书

云汇评报字【2021】第 069 号

昆明市五华区人民法院：

云南汇通资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵法院的委托,根据国家有关资产评估的规定,评估人员本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的评估方法,必要的评估程序,对申请人中国工商银行股份有限公司昆明南屏街支行申请昆明市五华区人民法院执行产权持有人(被申请人)秦强、田琴名下的位于关上双桥路鸿城花园 B 幢 13 层 C1 号房屋(房产证号: 2013107843、共: 2013107844),在评估基准日 2021 年 7 月 20 日所表现的市场价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托评估的资产在特定目的下所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、申请人、产权持有人(被申请人)及其他评估报告使用者

(一)委托人、申请人、产权持有人(被申请人)概况

委托人:昆明市五华区人民法院

申请人:中国工商银行股份有限公司昆明南屏街支行

产权持有人(被申请人):秦强、田琴

(二)委托人、申请人、产权持有人(被申请人)之间的关系

申请人中国工商银行股份有限公司昆明南屏街支行与产权持有人(被申请人)秦强、田琴之间存在金融借款合同纠纷。

昆明市五华区人民法院为申请人与产权持有人(被申请人)金融借款合同纠纷案件的执行机构。

(三)委托人、申请人、产权持有人(被申请人)以外的其他评估报告使用者:

除委托人以外,本评估报告的其他使用者为按照国家有关法律、法规的规定有权知晓本报告的相关单位。

二、评估目的

为昆明市五华区人民法院执行的申请人中国工商银行股份有限公司昆明南屏街支行与产权持有人(被申请人)秦强、田琴金融借款合同纠纷一案,在评估基准日 2021 年 7 月 20 日的市场价值提供参考依据。

三、评估范围和对象

根据本次评估目的,评估对象和评估范围为产权持有人(被申请人)秦强、田琴名下的位于关上双桥路鸿城花园 B 幢 13 层 C1 号房屋(房产证号:2013107843、共:2013107844)。

委估房产总层数 20 层,所在 13 层,混合结构,建筑面积为 118.51 平方米,设计用途为住宅,实际用途为住宅;房产产权持有人为秦强,共有人为田琴,房产证号为 2013107843,共有权证号为 2013107844,双方对委估房产共同共有;房屋内已装修、室内物品尚未腾空;该房产已被昆明市五华区人民法院查封。

本次评估范围与委托范围一致。

四、评估的价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点,确定本次评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指资产在公开市场上应该实现的价值,即理性的买卖双方在地地位平等、信息公开、交易成本时间成本足够低的市场上最终达成的一致价格。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是 2021 年 7 月 20 日。本次评估基准日的选择,是以昆明市五华区人民法院委托时间认定,主要是考虑到与评估目的的计划实现日相近。

2、本次选择的评估基准日,准确的划定了评估范围,评估基准日到评估报告书提出日无重大调整事项,评估结果能有效的服务于评估目的。

3、评估所采用的价值标准均为评估基准日的价值标准,比较接近评估目的实现日和评估作业时间,对评估结果无重大影响。

4、评估中采用的价格标准及税率、费率、利率等均为基准日有效时点的价

格标准或能够代表基准日的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

昆明市五华区人民法院《司法评估鉴定委托协议》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 2016年7月2日);

2、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日全国人民代表大会第3次会议通过);

3、《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);

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

5、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号);

6、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 评估准则依据

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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

5、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

6、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]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、其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

(四) 产权依据

- 1、昆明市不动产信息档案管理中心《房产档案信息摘抄表》；
- 2、昆明市不动产信息档案管理中心《昆明市个人已购住房土地登记查询结果登记表》。

(五) 取价依据

- 1、各网站公开发布的房产公允交易信息及当地房产中介提供的公允交易信息；
- 2、昆明市二手房现行交易价格；
- 3、我公司评估人员现场勘察记录；
- 3、评估人员现场勘查搜集的有关资料和当地市场调查的有关价格信息；
- 4、其他相关资料。

(六) 其他取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和价格信息资料，以及我公司收集的其他价格资料和经验值。

七、评估方法

本次评估鉴定为单项资产评估，根据评估鉴定目的，确定价值类型为市场价值，结合资产项目的特点采用市场法进行评估。评估方法的选择，是根据评估目的及委托评估资产的市场状况，委托人、产权持有人提供的资料和本公司收集占有的资料所确定。具体的评估方法如下：

一、市场法是根据市场上已成交或者正在交易中的相同或相似的交易价格，通过因素对比分析调整差额，从而确定委估资产价值的一种方法。使用这一方法的前提条件有两点：

- A、有一个充分活跃的交易市场；
- B、市场中参照物及其与委估资产的可比较的指标、技术参数等资料是可搜集的。

以上两个条件都能满足，可利用市场法评估。

本次评估主要为房地产评估，现在房地产市场是一个发展快速，稳定和开放的市场，与委估对象相似的交易案例能够在市场上搜集到，并能通过因素分析调整后达到与委估对象一致，所以，确定价值类型为市场价值类型，采用市场法进行评估。计算公式如下：

委估资产的评估鉴定值=市场参照物的市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作主要分为以下六个阶段：

(一)接受委托

- 1、接受资产评估项目委托；
- 2、确定评估目的和评估对象及范围；
- 3、确定评估基准日；
- 4、初步拟定评估方案。

(二)评估前期准备工作阶段

- 1、拟定资产评估实施方案；
- 2、选派有经验的资产评估人员；
- 3、评估机构制定资产评估工作计划。

(三)资产清查核实阶段

评估人员根据委托人提供的相关资料，2021年8月7日对评估对象与范围所涉及的资产现场状况进行了现场调查核实。

(四)评定估算阶段

评估人员开展市场调研，收集相关信息，在核实及现场勘察的基础上，对区域状况、实物状况、权益状况等其他内容进行差异系数调整，确定评估值。

评估示例：关上双桥路鸿城花园 B 幢 13 层 C1 号房屋

(详见资产评估明细表-4-6-1-1 第 01 项)

(1)委估房产为产权持有人(被申请人)秦强、田琴名下的位于关上双桥路鸿城花园 B 幢 13 层 C1 号房屋（房产证号：2013107843、共：2013107844）。

①房产信息具体如下(以下信息摘录于昆明市不动产信息档案管理中心《房产档案信息摘抄表》):

项 目	内 容		
房屋建筑物 基本情况	朝向	东向	
	主体竣工时间	约 1996 年建成	
	平面布置	平整	
	新旧程度	一般	
	装修装饰	外墙面	13 层外墙刮白，楼道墙面标“C1”。
		室内主要装修	经评估人员现场勘查：客厅及餐厅铺浅色地砖，墙面刷白色乳胶漆，踢脚线的用材为石艺踢脚线，石膏板吊顶；卧室铺褐色木地板，墙面刮白；卫生间及厨房铺浅色地砖，墙面贴浅色纹理墙砖。
	证载户型结构	三室两厅一厨两卫	
	设备设施 (水、电、气等)	已通水、通电；尚未接通燃气	
	室外公共配套设施完备程度	学校:昆明市官渡区关上实验学校、昆明市官渡区双桥中心学校、昆明市官渡区冠益中学等；	
		医院:中国人民解放军第四七八医院、昆明市城南医院、官渡区关上双桥社区卫生服务站等；	
		银行:昆明官渡农村合作银行关上支行双桥分理处、中国银行(国贸支行)、中国建设银行(昆明昆交会支行)等；	
		公交站:118 路;171 路;184 路;247 路;78 路;A8 路、K12 路(107 路快线)等；地铁站:福德地铁站。	
		公园:宝海公园、关上法治主题公园等；	
加油站:中国石化官宝加油站(宝海路)、中国石化加油站(日新路)；			
酒店:昆明会展中心酒店、昆明何日君情怀酒店等； 商服:昆明国际会展中心、沃尔玛国贸店等；			
房屋坐落	关上双桥路鸿城花园 B 幢 13 层 C1 号		
幢号	B 幢		
房号	13 层 C1 号		
层数	总层数:20 所在层:13		
所有权人	秦强		
共有人	田琴		
房产证号	2013107843		

昆明市五华区人民法院
执行秦强、田琴名下资产评估报告书

摘录于昆明市不动产信息档案管理中心查询的《房屋信息查询摘抄表》	共有权证号	2013107844
	设计用途	住宅
	建筑面积(平方米)	118.51 平方米
	建筑结构	钢混结构
	附记	该房屋属秦强、田琴共同共有
	限制类型	1、业务号：FCKM201702150153 查封机关：盘龙区人民法院 查封类型：查封 查封文号：(2017)封 296 号 查封文件：(2017)云 013 执保 77 号 查封期限：2017-02-15 至 2020-02-15 登记时间：2017-02-15 附记： 2、业务号：FCKM201808060136 查封机关：官渡区人民法院 查封类型：查封 查封文号：(2018)封 2471 号 查封文件： 查封期限：2018-08-06 至 2021-08-05 登记时间：2018-08-06 附记： 3、业务号：201906212043 查封机关：昆明市五华区人民法院 查封类型：查封 查封文号：(2019)封 2222 号 查封文件：(2019)云 0102 执 2425 号 查封期限：2019-06-21 至 2022-06-20 登记时间：2019-06-21 附记：原告：/*rn*法官名称：/*rn*联系电话：/*rn*被查封权利人：秦强 4、业务号：202003161449 查封机关：昆明市五华区人民法院 查封类型：查封 查封文号：(2019)云 0102 执 8148 号 查封文件：协助执行通知书 查封期限：2020-03-16 至 2023-03-15 登记时间：2020-03-16 附记：*rn*被查封权利人：秦强
抵押登记	业宗号：TKM20140307147 抵押权人：中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行 被担保主债权数额(最高债权数额)： 登记时间：2014-04-04 不动产登记证明证号：201408480	
租赁情况	无租赁情况	
物业费	经询问物管暂无欠缴(具体信息以物业管理处出具信息为准)	

②土地信息具体如下(以下信息摘录于昆明市不动产信息档案管理中心《房产档案信息摘抄表》)：

项 目		内 容		
土地 登记 申报 内容	申请单位	昆明鸿城房地产开发有限公司		
	宗地地址	昆明市双桥路鸿城花园		
	土地等级	-----	基准地价	-----
	宗地号	530111101-507-015 -10102	用途	住宅
	使用权类型	出让	终止日期	2042-12-09
分宗 地信 息	分宗号	530111101-507-015-10102F001		
	分宗面积(m ²)	3700.98	建筑总面积(m ²)	45634.62
	总层数	20	分摊系数	0.0811
分户 信息	土地使用者	-----	分户号	F0010B13C1
	使用权面积	9.61	用途	住宅
	使用权类型	出让	终止日期	2042-12-09

昆明市五华区人民法院
执行秦强、田琴名下资产评估报告书

	颁发号	-----	证书编号	-----
备注	经查询，该户未办理过国有土地使用证。			

(2)、评估鉴定过程:

根据估价人员对鉴定对象周边房地产市场交易可比实例的调查、了解，选取了交易时间与价值时点相近的类似房地产交易可比实例三个进行比较计算。

可比案例情况表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	鸿城花园	鸿城花园	鸿城花园
交易情况	市场询价	市场询价	市场询价
交易日期	2020 年 10 月	2021 年 3 月	2021 年 1 月
基础配套设施	较齐全	较齐全	较齐全
公共设施完善度	完善	完善	完善
装修情况	简单装修	简单装修	简单装修
建筑面积(m ²)	118.52	118.5	103
所在层数/总层数	6/20	7/20	5/20
采光通风	较好	较好	较好
他项权利限制	无	无	无
城市规划限制	无	无	无
售价	106 万元	111 万元	96.0 万元
单价	8,943.64	9,367.09	9,320.39

①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业的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个比较可比实例，为正常的市场交易价格，故无需对交易情况进行修正。(详见因素条件说明表)

②交易日期调整:鉴定对象的价值时点与可比实例的交易日期有一定差异，故需对可比实例在成交日期市场状况进行调整。(详见因素条件说明表)

③区域状况调整:本次估价所选取的三个比较可比实例与鉴定对象均属于同一地区，故对区域功能定位、基础配套设施、交通便利程度、公共设施完善度、商业繁华程度、临街状况等区域状况进行调整。(详见比较因素条件评分表)

④实物状况调整:这里我们主要考虑了新旧程度、装修情况、地段状况、物业管理、停车位数量、建筑结构、朝向、所在楼层、面积(m²)、维护保养状况等实物状况进行调整。(详见比较因素条件评分表)

⑤权益状况调整:这里我们主要考虑了土地使用权类型、他项权益限制、城市规划限制、其他限制信息等权益状况进行调整。(详见比较因素条件评分表)

表一 因素条件说明表

比较因素内容		鉴定对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		待交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		待交易	2020 年 10 月	2021 年 3 月	2021 年 1 月
区域状况	区域功能定位	住宅	住宅	住宅	住宅
	基础配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	交通便利程度	较好	较好	较好	较好
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	商业繁华程度	较好	较好	较好	较好
	环境状况	一般	一般	一般	一般
实物状况	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	装修情况	中等装修	简单装修	简单装修	简单装修
	户型结构	较好	较好	较好	较好
	所在层数/总层数	13/20	6/20	7/20	5/20
	采光、通风	较好	较好	较好	较好
	景观	较好	较好	较好	较好
	物业管理	完善	完善	完善	完善
	朝向	东向	东向	西向	东向
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	面积 (m ²)	118.51	118.52	118.5	103
维护保养状况	较好	较好	较好	较好	
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	他项权利限制	有	无	无	无
	城市规划限制	无	无	无	无

表二 比较因素条件指数表

比较因素内容		鉴定对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格(万元/套)		待估	106 万元	111 万元	96.0 万元
交易价格(元/m ²)		待估	8,943.64	9,367.09	9,320.39
交易情况修正		100	100	100	100
交易日期调整		100	100	100	100
区域状况 调整	区域功能定位	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	交通便利程度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
实物状况 调整	新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	99	99	99
	户型结构	100	100	100	100
	所在层数/总层数	100	99	99	98

昆明市五华区人民法院
执行秦强、田琴名下资产评估报告书

	采光、通风	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	朝向	100	100	98	100
	建筑结构	100	100	100	100
	面积 (m ²)	100	100	100	100
	维护保养状况	100	100	100	100
权益状况 调整	土地使用权类型	100	100	100	100
	他项权利限制	100	102	102	102
	城市规划限制	100	100	100	100

表三 因素比较修正系数表

比较因素内容		鉴定对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格(万元/套)		待估	106 万元	111 万元	96.0 万元
交易价格(元/m ²)		待估	8,943.64	9,367.09	9,320.39
交易情况修正		100	100/100	100/100	100/100
交易日期调整		100	100/100	100/100	100/100
区域状况 调整	区域功能定位	100	100/100	100/100	100/100
	基础配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	交通便利程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100	100/100
实物状况 调整	新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100	100/99	100/99	100/99
	户型结构	100	100/100	100/100	100/100
	所在层数/总层数	100	100/99	100/99	100/98
	采光、通风	100	100/100	100/100	100/100
	景观	100	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100	100/100	100/98	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	面积 (m ²)	100	100/100	100/100	100/100
	维护保养状况	100	100/100	100/100	100/100
权益状况 调整	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100
	他项权利限制	100	100/102	100/102	100/102
	城市规划限制	100	100/100	100/100	100/100
调整系数			1.0003	1.0207	1.0105
调整后价格(元/m ²)			8,946.32	9,560.99	9,418.25
比较价值(元/m ²)		(8,946.32+9,560.99+9,418.25)/3=9,308.52 元/m ² (取整:9,309.00 元/m ²)			
面积 (m ²)		118.51 平方米			
总价 (元)		1,103,200.00 元(取整)			

产权持有人(被申请人)秦强、田琴名下的位于关上双桥路鸿城花园 B 幢 13 层 C1 号房屋(房产证号: 2013107843、共: 2013107844)建筑面积为 118.51 平方米; 经计算, 该房产评估鉴定值 1, 103, 200.00 元(取整)。

(五)评估汇总阶段

- 1、汇总编写资产评估报告书初稿;
- 2、对资产的评估结果进行汇总;
- 3、分析评估结论;
- 4、整理评估工作底稿;
- 5、评估机构内部逐级审核检验评估结果。

(六)提交报告阶段

- 1、进行必要的修改和机构内部对评估报告的最终审核;
- 2、向委托人正式提交资产评估报告书。

九、评估假设

- 1、本评估报告成立的前提和假设条件为:

(1)评估报告成立的前提条件适用于持续使用假设和公开市场假设。即对评估的资产是在持续经营和在公开市场的公允价格标准下, 在现有的市场条件下进行作价评定。

(2)评估基准日时外部经济环境状况无变化; 国家现行的相关法律、法规未发生重大变化。

- (3)委托人提供的有关资料真实、可靠;

本评估报告只有在上述前提条件存在的情况下成立。

2、本次评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响, 也未考虑特殊的交易方式对评估结论的影响。

3、若在评估基准日后, 报告成立的前提条件和假设条件发生变化, 以及影响报告结论的重大期后事项发生, 则本报告不承担相应责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定, 评估人员本着客观、独立、公正、科学的原

则，采用市场法，按照必要的评估程序得出如下结论：

在评估基准日 2021 年 7 月 20 日，产权持有人(被申请人)秦强、田琴名下的位于关上双桥路鸿城花园 B 幢 13 层 C1 号房屋（房产证号：2013107843、共：2013107844）评估值为 1,103,200.00 元(取整)。

资产评估详细结论详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

特别事项说明是指非评估人员水平和能力所能评定估算的有关事项，以及评估人员认为须特别说明的事项，评估报告使用者应充分考虑其对评估结论的影响。

1、本评估报告所指的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。本评估报告所述的特别事项，提请报告使用者在使用本评估报告时予以充分考虑。

2、本报告所称“评估价值”系指我们对评估资产在持续经营使用、以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，根据文中所述原则、依据、假设前提、方法、程序，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及产权持有人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并尽了充分努力。

4、本报告评估结论是对 2021 年 7 月 20 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间未发现对评估结论产生影响的事项。

5、对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在评估中双方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用者应特别注意上述各条对评估结论的影响。

十二、报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、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；
- 4、评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即从 2021 年 7 月 20 日至 2022 年 7 月 19 有效；
- 5、评估基准日后、有效期以内，资产数量发生变化的，应按原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十三、评估报告提出日期

本评估报告于 2021 年 8 月 11 日完成。

云南汇通资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年八月十一日

评估报告附件

- 1、经济行为文件复印件；
- 2、产权依据；
- 3、签字资产评估师承诺函；
- 4、评估机构备案公告复印件；
- 5、评估机构法人营业执照复印件；
- 6、签字资产评估师执业会员证书复印件；
- 7、资产评估明细表；
- 8、涉诉资产照片。

1、经济行为文件复印件

2、产权依据

3、签字资产评估师承诺函

4、评估机构备案公告复印件

5、评估机构法人营业执照复印件

6、签字资产评估师执业会员证书复印件

7、资产评估明细表

8、涉诉资产照片