

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

云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于普洱市
思茅区人民东路25号1幢2单元102号住宅1套

资产评估报告

广信评报字(2021)第A54号

(共1册, 第1册)

西双版纳广信资产评估有限公司

2021年08月27日

目录

广信评报字(2021)第 A54 号

| | |
|---|----|
| 声明..... | 3 |
| 评估报告书摘要..... | 4 |
| 绪言..... | 6 |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... | 6 |
| 二、 评估目的 | 6 |
| 三、 评估范围和对象 | 7 |
| 四、 价值类型及其定义..... | 7 |
| 五、 评估基准日 | 8 |
| 六、 评估依据 | 8 |
| 七、 评估方法 | 9 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 | 11 |
| 九、 评估假设 | 16 |
| 十、 评估结论 | 18 |
| 十一、 特别事项说明 | 18 |
| 十二、 评估报告评估使用限制说明 | 19 |
| 十三、 评估报告日 | 20 |
| 十四、 资产评估师、评估机构盖章签字..... | 20 |
| 附件一、 委估资产评估附表..... | 21 |
| 附件二、 资产评估机构及资产评估师承诺函..... | 22 |
| 附件三、 评估机构营业执照复印件..... | 23 |
| 附件四、 评估机构资格证书复印件..... | 24 |
| 附件五、 参加本评估项目的人员资格证书复印件..... | 25 |
| 附件六、 云南省景洪市中级人民法院司法评估委托书..... | 27 |
| 附件七、 委估资产权属证明资料..... | 28 |
| 附件八、 现场勘察照片..... | 31 |
| 附件九、 房屋位置图..... | 32 |

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。

云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于普洱市思茅区人民 东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号住宅 1 套资产评估报告

广信评报字(2021)第 A54 号

摘 要

| | | |
|-------------------|---|------------------------|
| 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普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号住宅 1 套资产评估。 | |
| | 案 号 | (2021)云 2801 执恢 148 号 |
| | 评估委托书编号 | 云南省景洪市人民法院司法鉴定委托书 |
| 委托方 | 云南省景洪市人民法院 | |
| 资产持有方 | 黄莅宏 | |
| 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 | 2021 年 08 月 23 日 | |
| 评估目的 | 评估位于普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号住宅 1 套房地产资产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提供价值参考依据。 | |
| 评估对象和范围 | 黄莅宏名下的位于普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号住宅 1 套，房屋建筑面积 127.91 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 | 2021 年 08 月 27 日 | |
| 评估报告使用日期 | 2021 年 08 月 23 日至 2022 年 08 月 22 日 | |
| 权证情况 | 房屋产权证号 | 普洱市房权证普房字第 200900937 号 |
| | 土地使用权证号 | 普国(2009)第 00866 号 |
| 评估对象现状 | 房屋用途 | 住宅 |
| | 土地使用权类型 | 划拨用地 |
| | 土地用途 | 城镇单一住宅用地 |
| | 租赁情况 | 不详 |
| 权利限制情况 | 查封 | 景洪市人民法院查封 |
| | 抵押 | 不详 |

| | | | |
|----------|---|---|---|
| 评估对象介绍 | 户型 | - | |
| | 建筑面积 | 127.91 平方米 | |
| | 套内面积 | 119.99 | |
| | 公摊面积 | 7.92 | |
| | 土地分摊面积 | 21.12 | |
| | 土地使用权终止日 | -- | |
| | 竣工日期 | 约 2009 | |
| | 房屋结构 | 混合结构 | |
| | 装修情况 | 不详 | |
| | 房屋楼层 | 总层数 6 层，委估房屋所在层第 1 层。 | |
| | 空间布局 | 室内格局较好，空间分区以及各个空间的交通流线合理 | |
| | 房屋朝向 | 南北向 | |
| | 配套设施设备 | 自来水、排水、照明、电话、有线电视、宽带。设施较齐全。 | |
| | 采光通风 | 采光通风良好 | |
| | 区域概况 | 社区成熟程度 | 高 |
| 交通条件 | | 附近主要道路有人民东路、茶城大道、庄洪路、林源路等，道路通达度高。 | |
| 声望形象 | | 在区域房地产中有一定知名度。 | |
| 周边环境 | | 周边环境较整洁，治安状况较好，相邻房地产多为住宅小区、商业房地产，人文环境较好。周边社区成熟度高。 | |
| 其他说明 | 评估对象作为住宅，周边社区成熟度高，交通条件便捷，自然人文环境状况较好，水、电、通讯等各种基础设施配套较完善，周边购物、餐饮、邮电、金融、超市等商业设施，教育、医疗公共配套设施完善。综合各方面，该区域整体状况较好。 | | |
| 评估机构评估结论 | 评估价值 | 评估价值为 812,400.00 元。 | |
| | 税费情况 | 评估结果不包含交易时的税、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 | 评估结果不包含可能存在的物业费、水、电等欠费。 | |
| | 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（2021）第 A54 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。

云南省景洪市人民法院拟司法执行财产处置涉及的位于普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号住宅 1 套资产评估报告

广信评报字(2021)第 A54 号

绪言

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，采用市场比较法，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：

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

（一）委托方及被评估单位（或者产权持有单位）：

委托方为：云南省景洪市人民法院。

被评估单位为：黄莅宏。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者：

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，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

云南省景洪市人民法院在执行（2021）云 2801 执恢 148 号，申请执行人中国工商银行股份有限公司西双版纳分行与被执行人黄莅宏金融借款合同

同纠纷一案中，需要对被执行人黄莅宏名下的位于普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号房屋进行司法评估。本次的评估目的是反映该套房产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提供价值参考依据。

以云南省景洪市人民法院评估委托书为依据进行评估。

三、 评估对象和评估范围

评估对象：房地产资产。

评估范围：黄莅宏名下位于普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号房产，房屋建筑面积 127.91 平方米。

根据委托方提供的有关资料：委估房产已取得房产权证，编号为：普洱市房权证普房字第 200900937 号；房屋所有权人：黄莅宏，单独所有；房屋坐落：普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号，房屋规划用途：住宅，总建筑层数为 6 层，委估房屋位于第 1 层；建筑面积：127.91 平方米，套内建筑面积：119.99 平方米，房屋结构：混合结构。土地使用证号：普国（2009）第 00866 号；土地用途：城镇单一住宅用地，土地使用权类型：划拨，分摊土地使用权面积：21.12 平方米。

房屋建成年份大约 2009 年，装修情况不详，是否有租赁不详。

纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

本次评估以云南省景洪市人民法院提供的申报评估资产明细表为评估范围进行评估。

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 2021 年 08 月 23 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

- 1、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 2、《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》；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；
- 6、《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 72 号。
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》中华人民共和国国务院令第 256 号。
- 8、国家有关资产评估的其他法律、法规。

(二)、 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〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
10. 中国资产评估协会印发的其他有关资产评估指导意见。

(三)、 产权依据

- 1、 房产权证：普洱市房权证普房字第 200900937 号；
- 2、 土地使用证号：普国（2009）第 00866 号；
- 3、 房屋信息查询摘抄表。

(四) 行为依据

- 1、 云南省景洪市人民法院评估委托书。

(五) 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

(一) 评估方法的定义

通用的房地产评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法，估

价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。

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；

假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

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

本次评估方法采用市场比较法，理由如下：

（1）估价对象已建成投入使用，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

（2）由于估价对象为住宅，其未来的收益难以准确量化和预测，故本次评估不采用收益法。

（3）近几年委估对象区域内房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，应选取更加适合的方法进行评估，故不宜采用成本法进行评估。

（4）估价对象所在区域房地产市场发展势头良好，同一类型物业成交较多，特别是估价对象所在区域市场交易案例较多，故适宜采用市场法进行评估。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，

评估人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合评估对象的实际情况，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，我们认为委估对象适宜采用市场法进行评估。

市场比较法计算公式：比准单价= $[\sum (\text{可比实例单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数})]$ /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，我们实施的整个评估工作程序分四个阶段进行，具体情况如下：

（一）评估准备阶段：

西双版纳广信资产评估有限公司接受委托，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题进行分析，并制订出资产评估工作计划。

（二）、现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年08月23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、房屋使用现状等，核对土地的坐落位置、周边环境等；收集待估建筑物的有关产权资料。

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、水电管线安装使用的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。搜集当地房地产市场的租赁、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：

1)、土地状况描述：

土地使用证号：普国（2009）第 00866 号；土地用途：城镇单一住宅用地，土地使用权类型：划拨，分摊土地使用权面积：21.12 平方米。

2)、建筑物实物状况描述

建筑物实物状况概况表如下：

| 项目名称 | 坐落 | 实际用途/设计用途 | 所在层 / 总层数 | 户型结构 | 建筑结构 | 建筑年代 | 装饰装修 | 使用状况 | 朝向 | 配套设施设备 | 采光通风 |
|-----------|--------------------------------|-----------|---------------|------|------|------|------|------|----|------------------------------|------|
| 黄莅宏住宅 1 套 | 普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号 | 住宅 | 第 1 层 / 总 6 层 | 不详 | 混合 | 2009 | 普通 | 正常 | 南北 | 自来水、排水、照明、电话、有线电视、宽带。设备设施较齐全 | 良好 |

3)、评估对象权益状况描述与分析

| 序号 | 项目名称 | 产权依据 | 坐落 | 共有情况 |
|----|-----------|------------------------|--------------------------------|---------|
| 1 | 黄莅宏住宅 1 套 | 普洱市房权证普房字第 200900937 号 | 普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号 | 黄莅宏单独所有 |

4)、评估对象区位状况描述与分析

4-1、区位状况

| 序号 | 项目名称 | 坐落 | 临街状况 | 商业繁华度 | 区位状况分析 |
|----|-----------|--------------------------------|------|-------|----------------------|
| 1 | 黄莅宏住宅 1 套 | 普洱市思茅区人民东路 25 号 1 幢 2 单元 102 号 | 不临街 | 一般 | 该区域属于普洱市思茅区主城区，区位较好。 |

4-2、交通状况

| 序号 | 项目 | 坐落 | 道路状况 | 公共交通便捷度 | 停车方便度 | 交通管制 |
|----|---------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------|---------|
| 1 | 黄莅宏住宅1套 | 普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号 | 附近主要道路有人民东路、茶城大道、庄洪路、林源路等，道路通达度高。 | 区域内有城市公交及城市出租车，公共交通便捷 | 所处区域停车较方便 | 无特别交通管制 |

4-3、环境状况

| 序号 | 项目名称 | 坐落 | 自然环境 | 人文环境 | 附近景观 |
|----|---------|------------------------|-----------------------|--|------|
| 1 | 黄莅宏住宅1套 | 普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号 | 环境优美度、整洁度较好，环境卫生状况较好。 | 周边环境较整洁，治安状况较好，相邻房地产多为住宅小区、商业用房，人文环境较好。周边社区成熟度高。 | 梅子湖 |

4-4、外部配套设施状况

| 序号 | 项目名称 | 坐落 | 基础设施 | 公共服务设施 |
|----|---------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 黄莅宏住宅1套 | 普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号 | 区域基础设施已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路） | 区域外部公共服务设施完善，区域内购物、银行、医疗、餐饮、教育设施齐全。 |

5)、评估对象区位状况综合分析

| 序号 | 项目名称 | 坐落 | 区位状况综合分析 |
|----|---------|------------------------|---|
| 1 | 黄莅宏住宅1套 | 普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号 | 评估对象作为住宅，周边社区成熟度高，交通条件较便捷，自然人文环境状况好，水、电、通讯等各种基础设施配套较完善，周边购物、餐饮、邮电、金融、超市等商业设施，公共配套设施完善。综合各方面，该区域整体状况好。 |

(三) 评定估算和评估结果汇总阶段

对评估范围内的被评估单位各项资产进行了评定估算工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作技术方案，结合各被评估单位的具体情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价

格标准，报公司项目领导小组统一后开始评定估算工作，各项目小组将汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写评估说明。

结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，评估人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合评估对象的实际情况，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，我们认为委估对象适宜采用市场法进行评估。即：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= $[\sum (\text{可比实例单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数})] / \text{选取的可比实例个数}$ 。

(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。

(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

(8) 评估价值的确定

通过因素修正，评估测算得出委估房产的评估单价为6351元/m²，则：

委估住宅的评估值=建筑面积×评估单价

$$=127.91 \text{ 平方米} \times 6351 \text{ 元/m}^2$$

取整至佰位 = 812,400.00 元

(四) 提交报告阶段

完成评估初步结果后，内部专家审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，同时将初步评估结果与委托人交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制

度和程序进行修正调整，最后出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

（一）一般假设

1、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。

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3.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去进行的。

（二）特殊假设

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持有者经营的法律、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性、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2021年08月23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。

8、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。

9、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。

10、假设委托方及产权所有者提供的相关资料真实、合法。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述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评估结论。

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、 评估结论

在执行评估规定的工作程序后，通过报告中采用的市场法评定和测算，我们认为：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普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号住宅1套房地产资产的市场价值于2021年08月23日的评估结论为812,400.00元，人民币大写：捌拾壹万贰仟肆佰元整。此评估结果评估单位盖章生效。详情见本报告附件评估明细表。

资产评估结果汇总表

| 序号 | 资产名称 | 房屋所有权证 | 坐落位置 | 房屋建筑面积(M ²) | 评估价值(元) | 备注 |
|----|---------|----------------------|------------------------|-------------------------|------------|----|
| 1 | 黄莅宏住宅1套 | 普洱市房权证普房字第200900937号 | 普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号 | 127.91 | 812,400.00 | |
| | 合计 | | | 127.91 | 812,400.00 | |

十一、 特别事项说明

1、产权瑕疵事项：无。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。

2、抵（质）押担保及其或有资产和负债：截止评估基准日有抵（质）押担保。或有资产和负债不详。

3、未决事项、法律纠纷等不确定因素：截止评估基准日未决事项或法律纠纷不详。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估

价值；（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、本报告结论是根据本次评估的依据、假设前提、方法和程序得出。本报告结论只有在本次评估的依据、假设前提、方法和程序不变的条件下成立。

6、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被评估单位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。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

7、本次评估结论不包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、欠税欠费以及交易产生的税费等财产处置费用。

8、本次评估在进行现场勘察时，由于未能联系到被执行人，未能得到被执行人的配合。

9、本次评估不对房屋质量做出鉴定，假定评估对象符合国家有关安全质量标准。

以上特别事项，提请资产评估报告使用人予以关注。

十二、 评估报告评估使用限制说明

1、本评估报告的使用范围是根据评估报告载明的评估目的，确定的评估方法，为评估对象在评估基准日的公允价值提供价值参考依据时使用，不能用于其他目的。

2、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。

3、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。

4、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。

5、本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。即：自评估基准日2021年08月23日至2022年08月22日止。

6、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。

7、本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、 评估报告提出日期

本报告于2021年08月27日提出。

十四、 资产评估师签字盖章、评估机构盖章

西双版纳广信资产评估有限公司

评估师或项目负责人(盖章并签名): 何建文 刘承军

附件六、云南省景洪市人民法院司法评估委托书

云南省景洪市人民法院 司法评估委托书

西双版纳广信评估有限公司:

我院在执行（2020）云2801执恢148号，申请执行人中国工商银行股份有限公司西双版纳分行与被执行人黄莅宏金融借款合同纠纷一案中，需对普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号房屋（127.9平方米）进行司法评估。

依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题规定（试行）》第47条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，请你单位对我院委托的事项进行司法价值评估，将书面评估报告一式四份及时报送我院，并电子版以PDF格式同时发送至：

1278881809@qq.com。

附：委托评估材料。

联系人：孙靖

联系电话：18669158101



附件七、委估资产权属证明资料

资产证明

普洱市房权证 普房字第 200900937号

| | | | |
|--------|-------------------------|-----------|--------------------------|
| 房屋所有权人 | 黄益宏 | | |
| 共有情况 | 单独所有 | | |
| 房屋坐落 | 普洱市思茅区人民东路25号1幢2单元102号房 | | |
| 登记时间 | 2009年04月21日 | | |
| 房屋性质 | | | |
| 规划用途 | 住宅 | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 0 | 其他 |
| | 建筑面积 (m ²) | 127.91 | 套内建筑面积 (m ²) |
| | | | 119.99 |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
| | | | 至 止 |

附 记

房屋编号: 20090412103

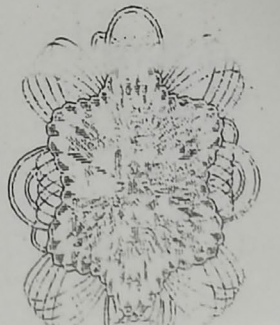
普洱市思茅区房产局
地发单位(盖章)

已与原件核对无误
经办人: []

普国 (2009) 第 00866 号

| | | | |
|--------|------------------------|-------------------|----------------------|
| 土地使用权人 | 黄莅宏 | | |
| 座落 | 普洱市思茅区人民东路25号 | | |
| 地号 | 04-(45)-004F0 12012 | 图号 2519.50-501.00 | |
| 地类(用途) | 城镇单一住宅用地 | 取得价格 | |
| 使用权类型 | 划拨 | 终止日期 | |
| 使用权面积 | 21.12 M ² | 其中 | |
| | | 独用面积 | —— M ² |
| | | 分摊面积 | 21.12 M ² |

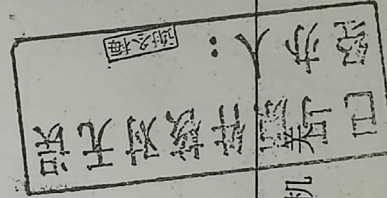
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



普洱市人民政府 (章)
2009年1月14日

记事

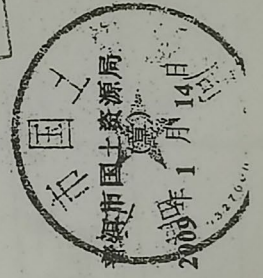
附图粘贴线



证书控制机关



登记机



房屋信息查询摘抄表

| | | | | | |
|--------|--|------------------|--------------------|--------|----|
| 查档人 | | 编号: PE39848 | | | |
| 工作单位 | | 档案位置 | E区-5 右-3 5-35 | | |
| 查档目的 | | 呈送单位 | | | |
| 查档类型 | | 限制情况 | 已限制 | | |
| 档案摘抄内容 | 所有权人 | 黄莅宏 | | | |
| | 共有人 | 身份证号 | 530102196909303759 | | |
| | 房屋座落 | 人民东路25号1幢2单元102室 | | | |
| | 业务宗号 | SPE00000007868 | 产别 | 私有 | |
| | 房产证号 | 200900937 | 建筑面积 | 127.91 | |
| | 共有权证号 | 证书编号 | 200900937 | 有效性 | 有效 |
| | 项目名称: 无项目; 幢号: 1; 房号: 2-102; 结构: 混合结构; 总层数: 6; 所在层: 1; 设计用途: 住宅; 建筑面积: 127.91平方米 | | | | |
| | 限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CPE20141029002 限制部门: 限制时间: 2014-10-29 限制备注: | | | | |
| | 限制类型: 执法查封 限制业务宗号: CPE20201124355 限制部门: 景洪市人民法院 限制时间: 2020-11-24 限制备注: | | | | |
| | 契税状况 | | | | |
| 附记 | | | | | |



附件八、现场勘察照片



附件九、房屋位置图

