

(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云南万森环
保科技有限公司与姚雪峰纠纷案件
涉及房屋资产评估报告书

云汇评报字【2022】第 030 号

(共 1 册, 第 1 册)

云南汇通资产评估有限公司

2022 年 4 月 15 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执行云南万森环保科技有限公司与姚雪峰纠纷案件涉及房屋资产评估报告书(摘要)..... | 4 |
| 昆明市五华区人民法院执行云南万森环保科技有限公司与姚雪峰纠纷案件涉及房屋资产评估报告书..... | 5 |
| 一、委托人、申请人、被申请人（产权持有人）及其他评估报告使用者..... | 5 |
| 二、评估目的..... | 6 |
| 三、评估范围和评估对象..... | 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..... | 8 |
| (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..... | 9 |
| 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..... | 18 |
| 十三、评估报告提出日期..... | 18 |
| 评估报告附件..... | 19 |
| 1、经济行为文件复印件..... | 20 |
| 2、产权依据..... | 21 |
| 3、签字资产评估师承诺函..... | 22 |
| 4、评估机构备案公告复印件..... | 23 |
| 5、评估机构法人营业执照复印件..... | 24 |
| 6、签字资产评估师执业会员证书复印件..... | 25 |
| 7、资产评估明细表..... | 26 |
| 8、涉诉资产照片..... | 27 |

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云南万淼环保科技有限公司
与姚雪峰纠纷案件涉及房屋

资产评估报告书(摘要)

云汇评报字【2022】第 030 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,对昆明市五华区人民法院执行申请人云南万淼环保科技有限公司与被申请人(产权持有人)姚雪峰纠纷案件涉及房屋在评估基准日 2022 年 3 月 29 日的财产处置参考价进行了评估。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申请人云南万淼环保科技有限公司与被申请人(产权持有人)姚雪峰纠纷案件涉及房屋在评估基准日 2022 年 3 月 29 日的财产处置参考价提供参考依据。

2、评估对象与评估范围:评估对象为被申请人(产权持有人)姚雪峰名下资产价值,评估范围为被申请人(产权持有人)姚雪峰名下位于昆明市枫林盛景小区 8 幢 2 单元 901 号房屋一套。

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:2022 年 3 月 29 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 1,220,500.00 元(取整)。

7、评估结果有效期:评估结果有效期为 2022 年 3 月 29 日至 2023 年 3 月 28 日。

昆明市五华区人民法院执行云南万淼环保科技有限公司 与姚雪峰纠纷案件涉及房屋资产评估报告书

云汇评报字【2022】第 030 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,为昆明市五华区人民法院执行申请人云南万淼环保科技有限公司与被申请人(产权持有人)姚雪峰纠纷案件涉及房屋在评估基准日 2022 年 3 月 29 日的财产处置参考价进行了评估。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、被申请人(产权持有人)及其他评估报告使用者

(一)委托人、申请人、被申请人(产权持有人)概况

委托人:昆明市五华区人民法院

申请人:云南万淼环保科技有限公司

被申请人(产权持有人):姚雪峰

(二)委托人、申请人、被申请人(产权持有人)之间的关系

申请人云南万淼环保科技有限公司与被申请人(产权持有人)姚雪峰之间存在纠纷案件。

昆明市五华区人民法院为申请人与被申请人(产权持有人)在本次纠纷案件中的执行/审理机构。

(三)委托人、申请人、被申请人(产权持有人)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申请人云南万淼环保科技有限公司与被申请人(产权持有人)姚雪峰金融借款合同纠纷一案中,确定被申请人(产权持有人)姚雪峰名下涉及资产在评估基准日2022年3月29日的财产处置参考价提供参考依据。

三、评估范围和评估对象

评估对象为被申请人(产权持有人)姚雪峰名下资产价值,评估范围为被申请人(产权持有人)姚雪峰名下的坐落于昆明市枫林盛景小区8幢2单元901号房屋一套,具体信息为:

不动产权证号(证明):云(2017)官渡区不动产权第0032485号,产权持有人为姚雪峰;总层数12层,所在9层,钢和钢筋混凝土结构,建筑面积为127.23平方米,设计用途为住宅;委估房屋已装修房,室内物品尚未腾空;房屋已被昆明市五华区人民法院查封,查封文号(2021)云0102执5986号之一。

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。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是2022年3月29日。本次评估基准日的选择,是以我公司评估人员现场查勘日期认定,主要是考虑到与评估目的计划实现日相近。

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);

7、《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第132号;

8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

11、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

12、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013);

13、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、其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

(四) 产权依据

昆明市不动产档案信息管理中心《昆明市不动产档案信息查询表》；

(五) 取价依据

- 1、各网站公开发布的二手房屋公允交易信息及当地房屋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查勘记录；
- 4、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；
- 5、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, 我公司评估人员于 2022 年 3 月 29 日, 对评估对象与评估范围所涉及的房屋现状和使用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, 在核实及现场查勘的基础上, 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: 昆明市枫林盛景小区 8 幢 2 单元 901 号

(详见资产评估明细表-4-6-1-1 第 01 项)

(1) 委估房屋为被申请人(产权持有人)姚雪峰名下的坐落于昆明市枫林盛景小区 8 幢 2 单元 901 号(不动产权证号(证明): 云(2017)官渡区不动产权第 0032485 号)。

①房屋信息具体如下(以下信息摘录于昆明市不动产档案信息管理中心《昆明市不动产档案信息查询表》):

| | | | | |
|-------------|-------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|
| 权属状况 | 权利人 | 姚雪峰 | 证件号码/坐落/证号/不动产单元号 | 0032485/枫林盛景小区 |
| | 登记类型 | 国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记 | 权利性质 | 出让 |
| | 权利类型 | / | 权属来源 | 存量房买卖 |
| | 房屋性质 | 市场化商品房 | 土地使用期限 | 2005 年 11 月 08 日 /2075 年 11 月 07 日 |
| | 登记时间 | 2017-04-24 00:00:00 | 办理状态 | 结束(现势) |
| | 不动产权证号(证明) | 云(2017)官渡区不动产权第 0032485 号 | | |
| 自然状况 | 不动产坐落 | | 昆明市枫林盛景小区 8 幢 2 单元 901 号 | |
| | 不动产单元号 | 530111008020GB00004F00080005 | 房屋结构 | 钢和钢筋混凝土结构 |
| | 面积 | 127.23 平方米 | 土地分摊面积 | 11.81 |
| | 用途 | 住宅 | 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| | 总层数 | 12 | 所在层数 | 9 |
| 限制 | 是否查封 | 是 | 是否抵押 | 是 |
| | 查封机关 | 昆明市五华区人民法院 | 抵押机构 | 富滇银行股份有限公司 昆明昆师路支行 |
| | 查封文号 | 协助执行通知书/ (2021)云 0102 执 5986 号之一 | 抵押方式 | 一般抵押 |

**昆明市五华区人民法院执行云南万森环保科技有限公司与姚雪峰纠纷案件
涉及房屋资产评估报告书**

| | | | | |
|------|--------|--|---------------|------------------------------|
| 提示事项 | 查封登记时间 | 2021-10-27 14:33:37.0 | 是否预抵 | 否 |
| | 查封期限 | 2021年10月27日/2024 年10月26日 | 抵押权证号 (证明) | 云(2017)官渡区不动 产证明第6003875号 |
| | 是否异议 | 否 | 是否预告 | 否 |
| 其他 | 共有情况 | / | | |
| | 附记 | 原不动产权证号: 昆房权证(官渡)字第200912497号 rn 业务编号: 201703290354 | | |

②委估房屋实际状况信息如下(以下信息摘录于我公司评估人员现场查勘记录):

| 项 目 | 内 容 | | |
|-------------------------------|---|--|--|
| 房屋建筑 物基本情 况 | 朝向 | 南北向 | |
| | 建成时间 | 2007年 | |
| | 平面布置 | 平整 | |
| | 新旧程度 | 较好 | |
| | 装修装饰 | 外墙面 | 委估房屋外立面刷灰色涂料。 |
| | | 室内主要装修 | 委估房屋: 客厅、阳台及三间卧室的地面铺木质地板、墙面刮白; 两个卫生间地面铺地砖(靠近客厅铺黄色地砖、靠近卧室铺灰色花纹地砖)、墙面贴墙砖; 厨房的地板铺木质地板, 墙面贴墙砖。 |
| | 设备设施 (水、电、气等) | 通水、通电、通气 | |
| | 室外公共配套 设施完备程度 | 学校: 世纪国刚(师专附小官渡校区)、昆明师专附小官渡学校、云子中学长丰学校等; | |
| | | 医院: 官渡仁敬门诊部、官渡枫林门诊部等; | |
| | | 银行: 云南省农村信用社、中国民生银行24小时自助银行(彼岸小区社区支行)、平安银行(昆明世纪城支行)、中国农业银行24小时自助银行(昆明兴云支行)等; | |
| | | 公交站: 198路; 251路; 249路等; | |
| | | 公园: 织布营银杏主题游园等; | |
| | | 酒店: 城市便捷酒店、维也纳智好酒店(昆明彩云北路新亚洲店)、OYO魅丽酒店(广居路店)、恒际酒店(新亚洲体育城店)等; | |
| 加油站: 强林石化加油站(广福路站)(距离标的物较远)等; | | | |
| 商服: 大都摩天购物中心等; | | | |
| 租赁情况 | 无租赁情况 | | |
| 物业费 | 经查询房屋物业, 该房屋共欠缴2019年4月20日至2022年12月31日物业费7,726.00元, 具体情况以实际状况为准。 | | |

(2)、评估鉴定过程:

根据估价人员对评估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。

可比实例情况表：

| | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|-----------------------|------------|-------------|------------|
| 坐落 | 枫林盛景 | 枫林盛景 | 枫林盛景 |
| 交易情况 | 市场价格 | 市场价格 | 市场价格 |
| 交易日期 | 2022 年 1 月 | 2021 年 11 月 | 2022 年 3 月 |
| 基础配套设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 公共设施完善度 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 装修情况 | 简单装修 | 一般装修 | 一般装修 |
| 建筑面积(m ²) | 139.78 | 127.23 | 121.15 |
| 所在层数/总层数 | 10/12 | 7/12 | 11/12 |
| 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 |

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：评估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评估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、环境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、户型结构、所在层数、采光、通风、景观、物业管理、朝向、建筑结构、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、他项权利限制、城市规划限制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 | | 评估对象 | 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 | 2022 年 1 月 | 2021 年 11 月 | 2022 年 3 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 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 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 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |

昆明市五华区人民法院执行云南万森环保科技有限公司与姚雪峰纠纷案件
涉及房屋资产评估报告书

| | | | | | |
|------|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 环境状况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 实物状况 | 新旧程度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 装修情况 | 一般装修 | 简单装修 | 一般装修 | 一般装修 |
| | 户型结构 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 所在层数/总层数 | 9/12 | 10/12 | 7/12 | 11/12 |
| | 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 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 朝向 | 南北向 | 南北向 | 东南向 | 南北向 |
| | 建筑结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 | 钢混结构 |
| | 面积(m ²) | 127.23 | 139.78 | 127.23 | 121.15 |
| | 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 |
| | 他项权益限制 | 有 | 无 | 无 | 无 |
| | 城市规划限制 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 其他限制信息 | 无 | 无 | 无 | 无 |

表二 比较因素条件指数表

| 比较因素内容 | | 评估对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|-------------------------|---------------------|------|-----------|-----------|-----------|
| 交易价格(万元/套) | | 待估 | 133.00 万元 | 129.00 万元 | 114.00 万元 |
| 交易价格(元/m ²) | | 待估 | 9,514.95 | 10,139.12 | 9,409.82 |
| 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 | 98 | 100 | 100 |
| | 户型结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 所在层数/总层数 | 100 | 100 | 101 | 99 |
| | 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 | 99 | 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 |
| | 他项权益限制 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| | 城市规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |

昆明市五华区人民法院执行云南万森环保科技有限公司与姚雪峰纠纷案件
涉及房屋资产评估报告书

| | | | | | |
|--|--------|-----|-----|-----|-----|
| | 其他限制信息 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|--|--------|-----|-----|-----|-----|

表三 因素比较修正系数表

| 比较因素内容 | | 评估对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|---------------------------|----------------------|---|-----------|-----------|-----------|
| 交易价格 (万元/套) | | 待估 | 133.00 万元 | 129.00 万元 | 114.00 万元 |
| 交易价格 (元/m ²) | | 待估 | 9,514.95 | 10,139.12 | 9,409.82 |
| 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 | 100/98 | 100/100 | 100/100 |
| | 户型结构 | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 所在层数/总层数 | 100 | 100/100 | 100/101 | 100/99 |
| | 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 | 100/99 | 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 | | | 1.0004 | 0.9805 | 0.9903 |
| 调整后价格 (元/m ²) | | | 9,518.76 | 9,941.41 | 9,318.54 |
| 比较价值 (元/m ²) | | (9,518.76+9,941.41+9,318.54) / 3=9,592.9 元/m ² (取整:9,593.00 元/m ²) | | | |
| 面积 (m ²) | | 127.23 平方米 | | | |
| 总价 (元) | | 1,220,500.00 元 (取整) | | | |

经计算,被申请人(产权持有人)姚雪峰名下的坐落于昆明市枫林盛景小区 8 幢 2 单元 901 号房屋(不动产权证号(证明):云(2017)官渡区不动产权第 0032485 号)评估鉴定值为 1,220,500.00 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，按照必要的评估程序得出如下结论：

在评估基准日 2022 年 3 月 29 日，被申请人(产权持有人)姚雪峰名下的坐落于昆明市枫林盛景小区 8 幢 2 单元 901 号房屋(不动产权证号(证明)：云(2017)官渡区不动产权第 0032485 号)评估值为 1,220,500.00 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申请人、被申请人（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 2022 年 3 月 29 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、本次评估的范评估围、建筑面积、权利状况等基础数据都是在相关机构提供的资料基础上进行确认的，如果基础数据发生变化，本估价报告随之失效。

6、由于受工作权限的限制，对于建筑面积等有关数据，评估人员以昆明市不动产档案信息管理中心出具的《昆明市不动产档案信息查询表》上记载的数据为依据，未进行实地丈量测绘，其数据准确性由相关权威部门确认。

7、经我公司评估人员现场了解，委估被申请人(产权持有人)姚雪峰名下的位于昆明市枫林盛景小区 8 幢 2 单元 901 号房屋无租赁情况。

8、人民法院未书面明确的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款扣除；本次评估过程中，评估结论不包含的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

9、本次评估过程中，委估房屋相关交易税费由转让人和买受人，按照国家相关法律法规确认承担，其预期实现债权的处置税金应以有关税务部门计算的为

准。

10、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。

11、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 2022 年 3 月 29 日至 2023 年 3 月 28 日有效；
- 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 2022 年 4 月 15 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：

二〇二二年四月十五日

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