

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的江城三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负一层房地产评估项目

## 资产评估报告书目录

声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	14
资产评估报告书附件.....	15

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的江城三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负一层房地产评估项目

## 声明

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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对其评估对象可实现价格的保证。

5. 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。

6. 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；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。

7. 我们与本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。

8. 我们已对本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，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。

9. 我们出具的本资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，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。

云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的江城  
三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负  
一层房地产评估项目

## 资产评估报告书摘要

云南静优资评报字【2021】第 12172 号

### 云南省普洱市中级人民法院：

云南静优房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵院的委托，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，对贵院拟确定财产处置参考价所涉及的江城三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负一层房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**为云南省普洱市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**评估对象和评估范围：**本次资产评估对象和范围为江城县三江大道三江大厦负一层（总建筑面积：8098.11 m<sup>2</sup>）房地产，详见评估明细表。

**评估基准日：**2021 年 11 月 30 日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**成本法

**评估结论：**我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对被评估资产现状利用前提下于评估基准日的评估结果为人民币：壹仟柒佰肆拾玖万壹仟玖佰元整（小写：1749.19 万元）。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

币种：人民币

序号	科目名称	项数（项）	评估价值（万元）
1	固定资产—房屋建筑物	1	1749.19
	合 计	1	1749.19

本评估结论为含增值税值。

本评估结论为委估资产于评估基准日的市场价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负

债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；申报资产将来可能存在的权属纠纷，均由委托人和产权持有者负责，与本评估机构无关。

本评估报告结论的使用有效期原则上不应超过评估基准日壹年，自评估基准日2021年11月30日起算，至2022年11月29日止。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经云南静优房地产土地资产评估有限公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的假设前提和使用限制。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

# 云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的江城三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负一层房地产评估项目

## 资产评估报告书

云南静优资评报字【2021】第 12172 号

### 云南省普洱市中级人民法院：

云南静优房地产土地资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵院拟确定财产处置参考价所涉及的江城三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负一层房地产在评估基准日2021年11月30日的市场价值进行了评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

#### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人为云南省普洱市中级人民法院，产权持有者为江城三江置业资产运营有限公司。

##### (一) 委托人及产权持有者简介

###### 1、委托人

名称：云南省普洱市中级人民法院

统一社会信用代码：11532700015222909R

地址：云南省普洱市思茅区茶苑路 6 号

###### 2、产权持有者

名称：江城三江置业资产运营有限公司

统一社会信用代码：91530826095036312W

法定代表人：罗远盛

地址：云南省普洱市江城县三江大道盛和花园 3 幢 01 号

##### (二) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告使用人包括委托人、相关当事人、利害关系人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

为云南省普洱市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《司法鉴定委托书》，本次评估的对象为：江城县三江大道三江大厦负一层房地产。本次委托鉴定范围：具体详见下表：

固定资产-房屋建筑物明细表

序号	房屋坐落	房屋所有权证号	房屋所有权人	证载用途	结构	层数/总层数	建成年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	江城县三江大道三江大厦负一层	江城县房权证勐烈镇字第(2015)399号	江城三江置业资产运营有限公司	车库	框架	-1/22	2015年	8,098.11
合计								8,098.11

(二) 本次评估只对委估资产于评估基准日的公平市场价值发表意见，评估范围内所有资产的权属由产权持有者及相关当事人承诺和保证，不考虑评估范围内资产可能存在的尚未支付款项所形成的相关负债所形成的产权瑕疵或限制。

### (三) 委估固定资产

#### 1、委估资产权属状况

纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物，共1项，房屋坐落于：江城县三江大道三江大厦负一层，房屋所有权证号：江城县房权证勐烈镇字第(2015)399号，房屋所有权人为：江城三江置业资产运营有限公司，共有情况：单独所有，规划用途：车库，现状用途为：车库，建筑面积：8098.11平方米，建筑结构：框架结构，房屋总层数为22层，位于-1层。

国有土地使用证号：江国用(2015)第00324号，土地使用权人：江城三江置业资产运营有限公司，坐落：江城县勐烈镇三江大道，土地用途：其它商服用地用地，使用权类型：出让，土地使用权面积：1850.62平方米，土地终止日期：2060年06月28日。

抵押查封情况：该房产抵押情况：已抵押；抵押于中国工商银行股份有限公司普洱分行，查封情况：已查封；查封机关云南省普洱市中级人民法院，查封期限三年。

## 2、委估资产实物状况

评估对象江城县三江大道三江大厦负一层，根据评估人员现场勘查，评估对象现有 211 个车位，211 个车位由产权方划分，产权方未提供相关规划条件及设计图纸，部分车位出租给楼上住户使用，部分车位免费提供给天豪国际大酒店使用，未销售也未分割办理产权证，室内水、电、消防等均能正常使用。

## 3、委估资产区位状况

评估对象位于江城县三江大道三江大厦，北临规划道路，南临新安路，西临三江大道，东临规划道路，距离江城县勐烈镇中学约 300 米，距离江城客运站约 300 米，距离江城县人民医院约 1.3 公里。周边无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以汽车为主，出行便捷度较方便，临城市主干道三江大道。估价对象所在区域周边房地产类型以住宅、商业为主，绿化程度较好，自然环境较好，所在区域人文环境条件较好。

周边配套：商业：福鑫购物广场、国际商贸城；超市：友谊百货(勐烈大街店)、天生祥超市(江城店)、玲程百货店；医院：江城县人民医院、江城德康医院、勐烈镇卫生院；学校：江城县勐烈镇中学、江城一中；农贸市场：江城农贸市场。居住集聚度较好，商业繁华程度较好，配套设施齐全。

## 四、价值类型

价值类型是人们对资产评估结果价值属性的定义及其表现形式，说明评估价值的涵义、是评估价值质的规定。资产评估的价值类型以资产评估依据的市场条件以及被评估资产的使用状态划分，包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

本项目评估，根据委托评估资产自身的功能、利用方式、使用状态和评估时的市场条件，按照评估目的与评估标准，评估标准与评估方法，评估方法与评估结果相匹配的原则要求，选择的价值类型为资产现状利用前提下的市场价值。

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。资产现状利用在本报告中是指被评估资产仍按其现行用途继续使用。

选择市场价值的理由：

1. 本次评估的目的；
2. 被评估资产的特点。

## 五、评估基准日

- 1、本次评估的评估基准日为2021年11月30日；
- 2、评估基准日的选取是委托人根据本次评估目的及经济行为的性质确定的，其主要理由如下：

(1) 评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、委托人提供资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。

(2) 本报告的评估基准日与现场勘查日期一致。

(3) 本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据等文件资料依据主要有：

### (一) 行为依据

《司法鉴定委托书》普中技委鉴字（2021）第28号。

### (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46号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院91号令，1991年11月16日）；
4. 《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，自2018年9月1日起施行）；
5. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）；
6. 国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

### (三) 准则依据

1. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
2. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；



3. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；
4. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；
5. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
6. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；
7. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月4日）；
8. 中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
9. 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
10. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；
11. 中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日修订）；
12. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
13. 《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）。

#### （四）权属依据

1. 委托人提供的《房屋所有权证》复印件；
2. 委托人提供的《国有土地使用证》复印件；
3. 委托人提供的《云南省普洱市中级人民法院民事判决书》（2020）云08民初712号复印件；
4. 委托人提供的《云南省普洱市中级人民法院执行裁定书》（2021）云08执104号复印件；

#### （五）取价依据

- 1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 3.与委估资产有关的技术资料，以及评估人员现场勘察记录资料；
- 4.本公司掌握、网上查询及市场调查收集整理的相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估的三种基本方法为市场法、收益法、成本法。

#### 1.市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资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。

市场法应用的前提条件：①需要有一个充分发育的活跃的公平的资产交易市场；②被评估资产的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料是可以搜集到。

#### 2.收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法应用的前提条件：①被评估资产必须是能用倾向衡量其未来期望收益的单项或整体资产；②资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

#### 3.成本法

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法应用的前提条件：①应当具备可利用的历史资料；②形成资产价值的耗费是必须的；③成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

### （二）评估方法的选择及适用性分析

我们在认真分析所掌握的资料，并对评估对象进行了实地查勘以及周边房地产市场进行调查后，根据资产评估准则、房地产估价规范和遵守国家有关法律法规、评估技术标准，经过反复研究，我们认为评估对象适合采用成本法进行估算。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧或成新率，然后将重置成本或重建成本减去折旧或乘以成新率来求取估价对象价值的方法。

成本法估价的技术路线为：根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘和对估价对

象及估价对象所在区域市场状况分析，估价对象附近区域内类似房地产的成交可比实例很少且不可比，类似房地产交易市场不活跃，故选择房地分估路径，分别测算土地取得成本、建筑物重置成本后相加并减去建筑物折旧后得到估价对象的价值。其中：土地取得成本为在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润，即土地重新取得价格；建筑物的重置成本为在价值时点重新开发建设全新状况的建筑物的必要支出及应得利润；建筑物折旧是指各种原因(包括物质上的、功能上的、经济上的)造成的建筑物价值减损。

房地分估成本法估算房地产价值的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{房地产评估价值} &= \text{土地重新取得价值} + \text{建筑物重置成本} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润} - \text{建筑物折旧} \end{aligned}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估，从接受委托开始，经历了资产清查、评定估算、撰写和提交评估报告这样一个完备的过程，现将这一过程反映表述如下：

1. 2021年11月30日接受委托人委托，确定评估基准日。

2. 在前期准备工作就绪的情况下，2021年11月30日组织专业人员进入现场开展工作，根据受托评估资产的特点，在委托人及相关当事人有关人员的配合下对委托评估资产进行现场查勘核实，记录、了解委估资产情况及产权状况。

3. 2021年12月06日，按照受托评估资产的特点，根据现场勘察核实结果和本公司掌握及市场采价收集到的数据资料与国家有关规定进行评定估算，得出资产的评估值。

4. 2021年12月14日根据评定估算出的评估结果，撰写评估报告和评估技术说明，并通过公司的三级审核，向委托人提交评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的一种假定说明，本次评估假定资产处于持续使用状态。并以该假设状态为基础，相应确定估值方法、参数和依据。

4. 本次评估以本资产评估报告中所列明的特定评估目的为基本假设前提；

5. 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国内有效价格为依据；

6. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

7. 委托人和产权持有单位提供的相关基础资料真实、准确、完整；

8. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有者经营的法律、法规外，假设与产权持有单位经营相关的法律、法规及各项取费计算标准不发生重大变化，委估资产的市场价格不发生剧烈波动；

### (二) 本次评估假设

1. 假设评估基准日后不发生影响房地产市场价格不可抗力因素或偶然性事件。

2. 本次评估不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，即假设为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

3. 评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生变化时，评估人员不承担由于前提条件改变而导致评估结论不合理的责任。

## 十、评估结论

按照国家的有关法律法规，遵循独立、客观、公正的原则，我们对委托评估资产进行了实地勘察、市场调查、核实与评定估算，完成了必要的评估工作程序，结果得出（在本报告遵循的标准、设定的前提和假设、取价的依据不变，没有特殊情况出现的前提下）委托评估资产在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的评估价值为人民币：**壹仟柒佰肆拾玖万壹仟玖佰元整（小写：1749.19 万元）**。具体评估结果见下表：

## 资产评估结果汇总表

币种：人民币

序号	科目名称	项数(项)	评估价值(万元)
1	固定资产—房屋建筑物	1	1749.19
	合 计	1	1749.19

本评估结论为含增值税值。

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况详见资产评估明细表。

### 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1.本报告确定的评估价值是按照本次评估的特定目的在评估基准日、资产现状利用假设前提下的价值，没有考虑非正常市场条件下特殊交易方可能追加（或是减少）付出对评估结果的影响；也未考虑其它可能发生的不可测因素，诸如房地产交易市场、租赁市场发生剧烈波动，国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和不可抗力因素的影响，若此种情况发生，评估中遵循的前提条件发生变化，则评估结论自然失效。

2.本评估报告是在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、完整性是委托人及相关当事方的责任；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。

3.本次评估按委托人要求，只对委估资产于评估基准日的公平市场价值发表意见，评估范围内所有资产的权属由委托人、产权持有者承诺，不考虑评估范围内资产可能存在的尚未支付款项所形成的相关负债所形成的产权瑕疵或限制。

4.评估目的不同，评估遵循的原则、采用的标准与考虑的因素相应存在差异，评估结论自然亦就不同。本报告依本次评估的特定目的而作，报告使用的有关各方不宜偏离评估目的而将报告移作它用，换言之，依本次特定评估目的得出的评估结论不能盲目套用于与评估目的不同的其它用途。

5.在不同的市场环境条件下或某种特定情况与特殊交易方式下，委托评估资产的价格可能会偏离本报告的评估结论，市场环境条件不同，资产价值的货币表现不同，特定情况与特殊交易方式下的资产的价格不是本报告遵循的原则和标准前提下的市场价值，使用报告的有关方面不应以此来否定评估结论的客观性和合理性，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 委托人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。

7. 评估对象江城县三江大道三江大厦负一层，根据评估人员现场勘查，评估对象现有 211 个车位，211 个车位由产权方划分，产权方未提供相关规划条件及设计图纸，我们无法核实纳入本次评估范围的产权是否包含人防车位及人防车位的数量，本次评估无法考虑人防车位可能对评估价值的影响，特请报告使用者注意。

8. 本报告出具的价值包含了国有土地使用权价值。若至评估基准日止，房屋所有权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照相关规定缴纳或从评估价值中相应扣减。本次评估未考虑上述资产尚未支付的相关负债（诸如工程款、工程欠款利息等）对评估价值的影响，仅对纳入评估范围的房地产市场价格价值进行估算。

9. 本次评估，委托人及相关当事方未聘请专业机构对委估资产质量进行专业检测和鉴定；评估人员仅对评估对象进行一般性查看，因此不能确定上述资产现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。评估所必需的技术数据通过现场获取，因而导致存在的可能影响上述资产评估价值的瑕疵事项，在委托人及相关当事方未作特殊说明而评估人员根据执业经验一般不能获取的情况下，评估机构及评估人员不承担相应责任，在此特予以说明。

10. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的评估基准日不一致时，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结论产生影响；房地产市场的波动及快速变现可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对评估结论产生的影响。

11. 本次评估未考虑评估费、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。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用者注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、资产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。

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. 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对其评估对象可实现价格的保证。

5. 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）。

6. 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。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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2021年12月14日。本评估报告日为评估专业意见形成日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：\_\_\_\_\_



资产评估师：\_\_\_\_\_



云南静优房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年十二月十四日

云南省普洱市中级人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的江城  
三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负  
一层房地产评估项目

## 资产评估报告书附件

### 目 录

- 附件一：资产评估结果汇总表及明细表
- 附件二：资产实景图片
- 附件三：云南省普洱市中级人民法院提供的《司法鉴定委托书》；
- 附件四：产权证明文件
1. 委托人提供的《房屋所有权证》复印件；
  2. 委托人提供的《国有土地使用证》复印件；
- 附件五：资产评估师承诺函
- 附件六：评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件七：评估机构资格证书复印件
- 附件八：签字资产评估师资格证书（备案文件）复印件



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月30日

委托人：云南省普洱市中级人民法院

金额单位：万元

序号	科目名称	项数（项）	评估价值
1	固定资产—房屋建筑物	1	1,749.19
资产合计			1,749.19



云南静优房地产资产评估有限公司

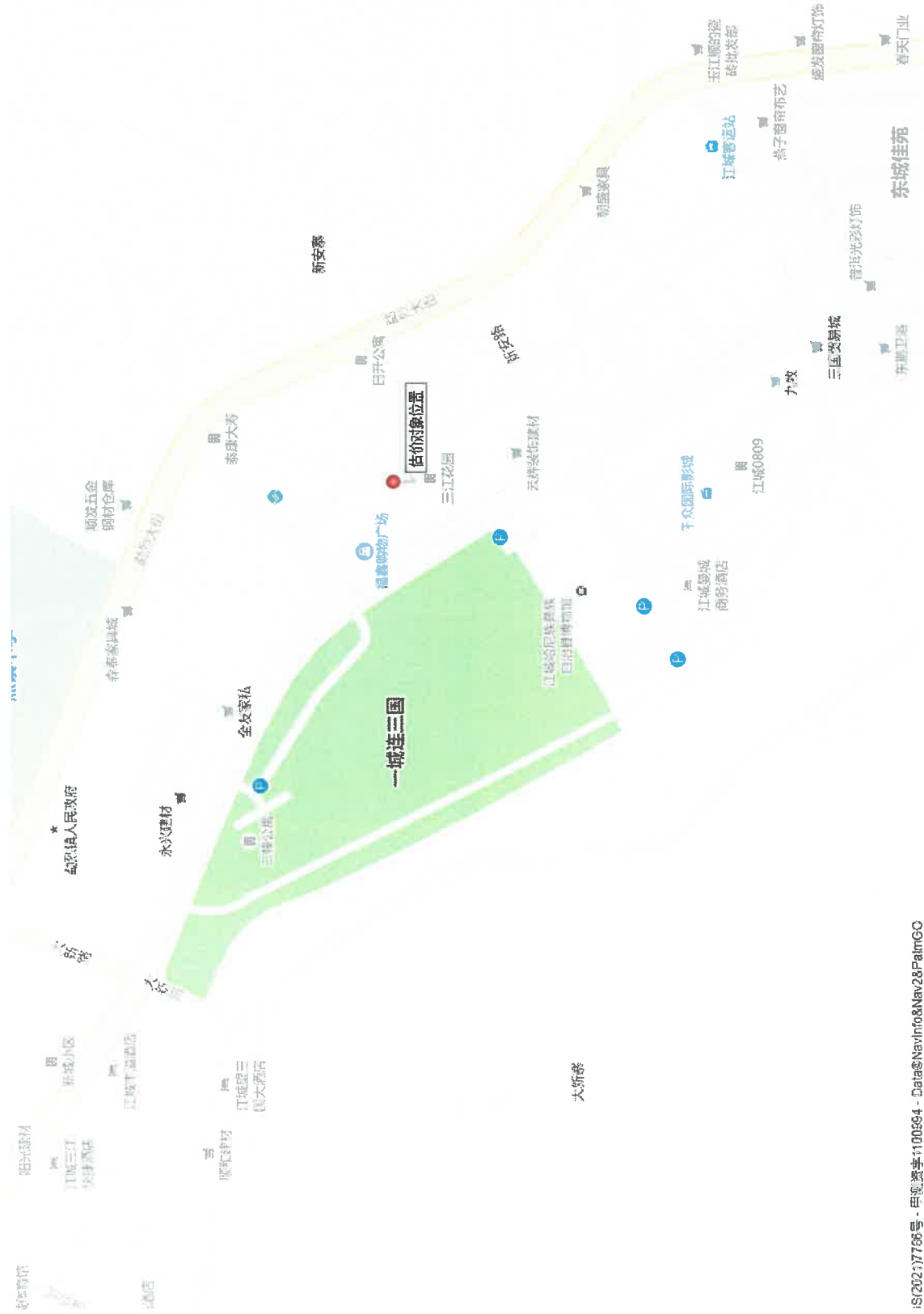


### 资产实景部分图片





# 评估对象房屋位置图




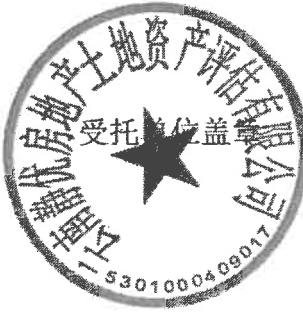
# 司法鉴定委托书

普中技委鉴字(2021)第28号

类别:

- 1、司法会计鉴定( )
- 2、资产评估鉴定( ✓ )
- 3、工程造价鉴定( )
- 4、工程质量鉴定( )
- 5、其他司法鉴定( )

委托单位	普洱市中级人民法院			受托单位	云南静优房地产土地资产评估有限公司		
案由	金融借款合同纠纷			委托时间	2021年9月6日		
鉴定申请 方当事人 的基本情 况	姓名	中国工商银行股份有限公司普洱分行		联系电话			
	详细住址	普洱市思茅区人民西路90号					
	代理人姓名	任军	联系电话	13987952389	代理 权限	特别授 权	
鉴定被申 请方当事 人的基本 情况	姓名	江城三江置业资产运营有限公司		联系电话	13608791977 (罗远盛, 法定代表人)		
	详细住址	江城县三江大道盛和花园3幢01号					
	代理人姓名	李家标	联系 电话	13759003966	代理 权限	特别授权	
委托事项及内容							
委托鉴定范围要求	对江城三江置业资产运营有限公司名下位于江城县三江大道54号三江大厦负一层, 土地使用权证号为江国用(2015)第00324号, 房产证号江城县房权证勐烈镇字第(2015)0399号的抵押财产进行评估						
诉讼标的	19486532.68元						
标的物所在地	普洱市江城县						
简要案情	因江城县物资有限责任公司、江城三江置业资产运营有限公司、罗远盛、李慧慧、杜小刚未履行本院作出的(2020)云08民初712号民事判决书, 中国工商银行股份有限公司普洱分行向本院申请执行, 并于2021年2月1日向本院提交申请书, 要求对抵押查封的财产进行评估。						
拟委托鉴定机构							
要求鉴定人勘验现场的时间、地点							

移送材料			是否经过 质证认证
1. (2020)云08民初712号民事判决书1份。			
2. (2021)云08执104号执行裁定书1份。			
3. 强制执行申请书1份。			
4. 鉴定人承诺书。			
5. 抵押产权证登记证明2份。			
6. 小企业贷款合同1份。			
7. 最高额抵押合同1份。			
8. 抵押物清单1份。			
委托方要求完成鉴定的日期		请于2021年11月20日前完成鉴定	
委托方是否要求鉴定人 在庭审中出庭		要求	( ) 不要求 ( )
			
承办人	曹渊、王艳	经办人	
电 话	13908795555、2886832	电 话	



备注:

《关于在诉讼活动中委托鉴定、拍卖工作的若干规定》

第七条:

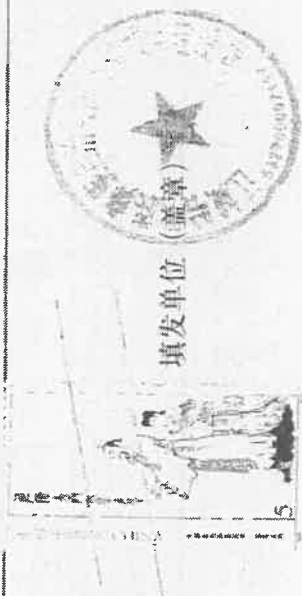
对外委托鉴定、检验、评估、审计等工作时,应当移交普洱市中级人民法院司法技术处以下相关材料。

- (一) 与鉴定有关的卷宗材料;
- (二) 经过法庭质证认证的鉴定材料;
- (三) 法院依职权调查并经当事人认证核实的材料;
- (四) 既往鉴定、检验、评估、审计等报告文书;
- (五) 申请方当事人和对方当事人及其辩护人、代理人的通讯地址、联系方式、代理人的代理权限等权限;
- (六) 与对外委托工作有关的其他材料。

江城县 房权证 勐烈镇 字第 (2015)399 号

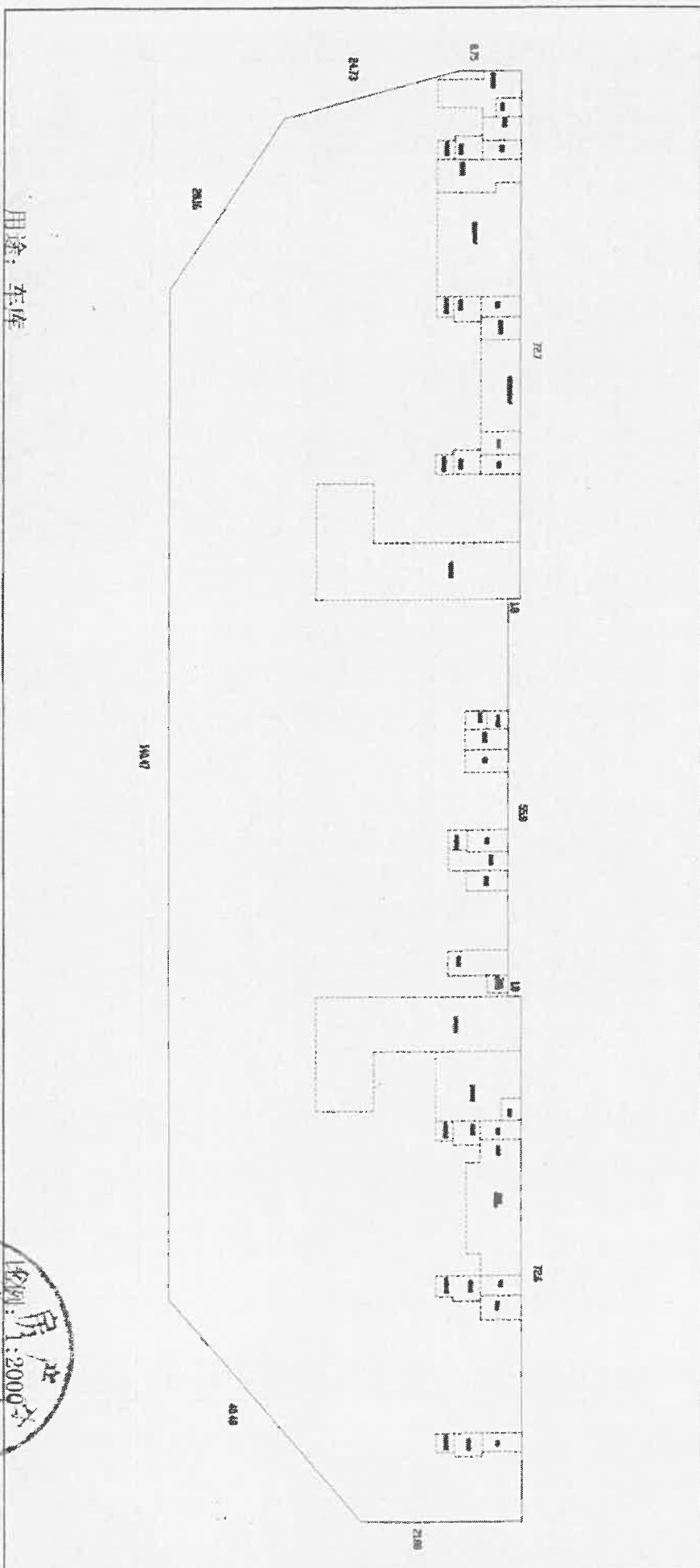
房屋所有权人	江城三江置业资产运营有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	江城县三江大道三江大厦负一层		
登记时间	2015年 8月 17日		
房屋性质			
规划用途	车库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	22(-1)	8098.1	框架结构
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
-----



### 房屋分户图

建造年代	年		结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
幢号	1		层数	22 (-1)	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
房号	负一层	层次	负一层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		8098.11
房屋坐落	江城县三江大道三江大厦负一层					

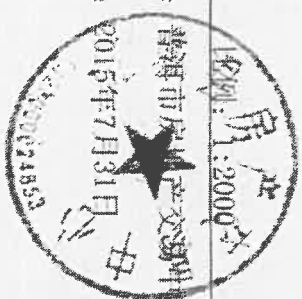


用途：车库

测绘人：王勇、刘宏斌、森李春

制图单位：普洱市房产交易中心制

制图日期：2015年7月31日



江... 国用(2015)第00324号

宗

土地使用权人	江城三江信业房产运营有限公司			
坐落	江陵县荆州街三江大道			
地号	C-(9)-135S000040	图号	532727101-00-00-33L-6	
地类(用途)	其它商服用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2069-06-28	
使用权面积	1850.02 M <sup>2</sup>	其中	独用面积	M <sup>2</sup>
			分摊面积	1850.62 M <sup>2</sup>

宗地编号: C-(9)-135S0000040

地籍图号: 532727101-00-00-331-6

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权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。

登记机关

证书监制机关



江陵县哈尼族自治县人民政府(章)

2015年08月20日



江陵县国土资源局(章)

2015年08月20日

Nº

051283564

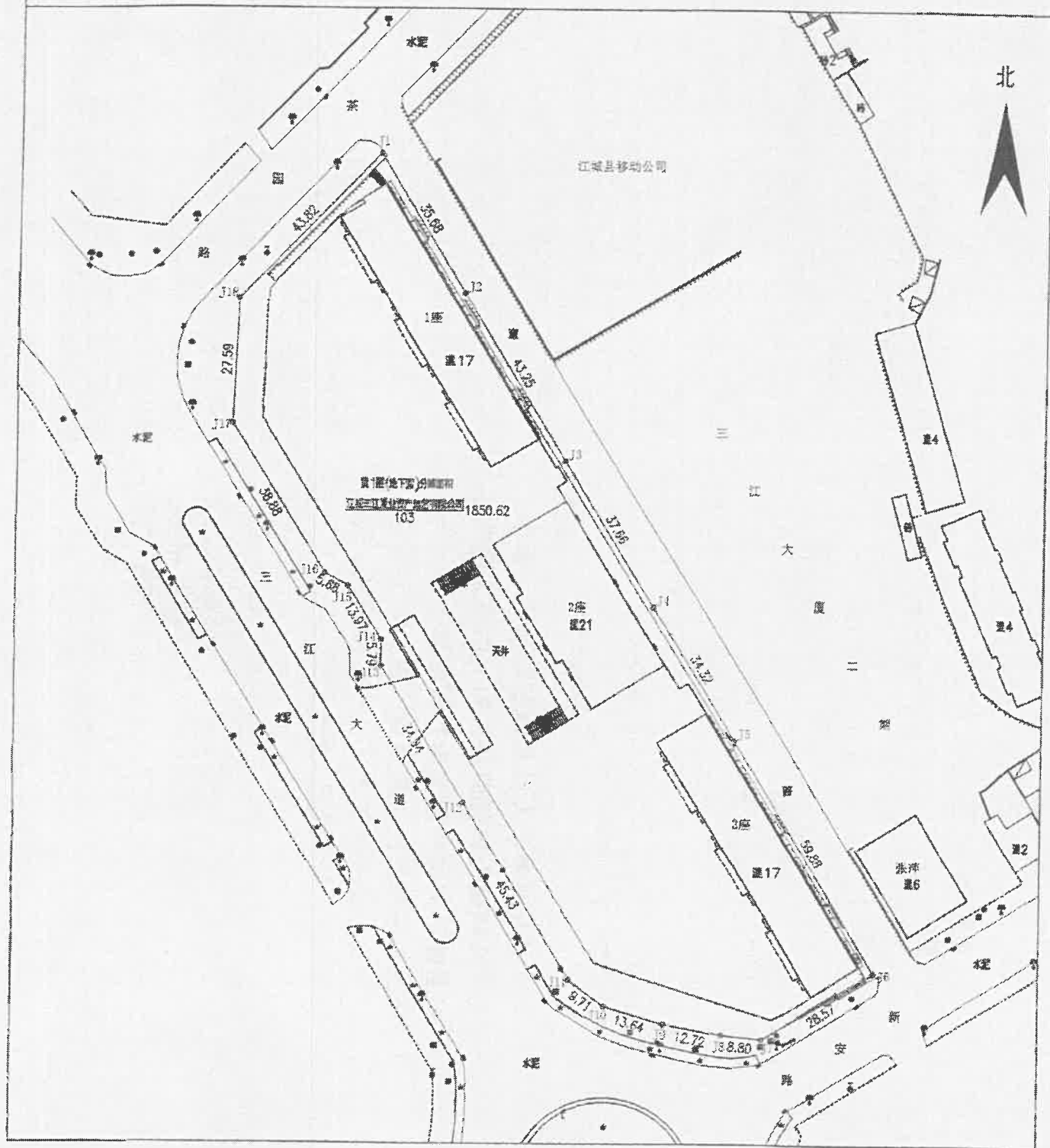
# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: C-(9)-135S000040

权利人: 江城三江置业资产运营有限公司

地籍图号: 532727101-00-00-00-331-6



绘图日期: 2015年7月10日

1:500

绘图员: 黄显军

审核日期: 2015年7月10日

审核员: 黄显军

## 资产评估师承诺函

### 云南省普洱市中级人民法院：

受贵院委托，我对贵院拟确定财产处置参考价所涉及的江城三江置业资产运营有限公司所属位于江城县三江大道三江大厦负一层房地产在评估基准日2021年11月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与委托人约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十二月十四日



№ 00058826

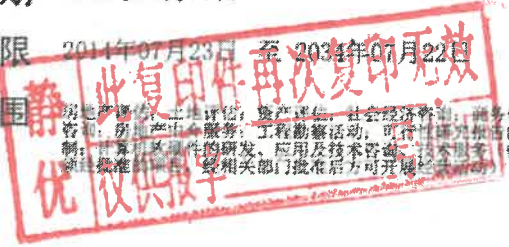
# 营业执照



统一社会信用代码 915301023095844110

名称 云南静优房地产土地资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 云南省昆明市五华区南屏街5号云南信托大厦B座2703号  
 法定代表人 魏华  
 注册资本 叁佰万元整  
 成立日期 2014年07月23日  
 营业期限 2014年07月23日至2034年07月22日

经营范围 房地产估价、土地评估、资产评估、社会经济咨询、商务信息咨询和、房地产中介服务、工程勘察活动、可行性研究报告的编制、计算机软硬件的研发、应用及技术咨询、技术服务、依法核准的经营项目(经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018年2月14日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.mka.gov.cn/>  
应当于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告,并向社会公示。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 昆明市财政局

昆财资备案〔2018〕3号

## 备案公告

云南静优房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为云南静优房地产土地资产评估有限公司，类型为有限责任公司。

二、执行事务的合伙人（法定代表人）为魏华。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告



抄送：云南省资产评估协会





# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)



姓名：自文福

性别：男

登记编号：53160002



单位名称：云南静优房地产土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2016-10-11

年检信息：通过（2020-07-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-09-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐浩桉

性别：男

登记编号：53160020



单位名称：云南静优房地产土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2016-10-11

年检信息：通过 (2021-04-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-08-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>