

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案件审理所涉及的昆明市艺术工场（现为森

林湖小区）19幢1单元301号房屋

资产评估报告

报告书编号：云南平晨资评报字（2022）第035号

报告日期：2022年10月13日

（共1册，第1册）

云南平晨土地房地产资产评估咨询有限公司

地址：昆明市东风东路汇都国际二期D栋617号

电话：(0871) 67329081

评估报告目录

云南平晨资评报字（2022）第 035 号

资产评估师声明	1
评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托方、产权持有单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估原则和假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附件:	18

昆明市五华区人民法院案件审理所涉及的昆明市艺术工
场（现为森林湖小区）19幢1单元301号房屋

资产评估报告

资产评估师声明

云南平晨资评报字（2022）第035号

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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师不承担责任。

四、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。

五、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。

六、本资产评估报告是根据委托方提供的资料和信息出具的。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。提供资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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以满足出具资产评估报告的要求。

八、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。

九、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案件审理所涉及的昆明市艺术工场 (现为森林湖小区) 19幢1单元301号房屋资产评估报告 摘要

云南平晨资评报字(2022)第035号

云南平晨土地房地产资产评估咨询有限公司接受昆明市五区人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场比较法,按照必要的评估程序,对昆明市五华区人民法院案件审理所涉及的昆明市艺术工场(现为森林湖小区)19幢1单元301号房屋在评估基准日2022年8月18日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、评估目的:此次资产评估的目的是为昆明市五区人民法院案件审理所涉及的资产,在评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估为单项资产评估,评估对象为固定资产,评估范围为固定资产—房地产,位于昆明市艺术工场(现为森林湖小区)19幢1单元301号房屋,建筑面积141.03平方米。上述评估范围与昆明市五区人民法院委托的评估范围一致。

三、评估基准日:2022年8月18日,评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、价值类型:本项目资产评估价值类型为市场价值。

五、评估实施过程:评估人员按计划进入现场工作,在评估过程中实施了必要的评估程序,依据资产特点制定了评估的总体方案与具体工作计划、对委托评估的资产进行了检查核实、实地查勘、询价、评定估算、复核分析、汇总

计算、汇集资料、编写报告文件等工作过程。

六、评估结论：本项目采用市场比较法进行评估，并于2022年10月13日结束评估工作并提交报告，现谨将资产评估结果报告如下：

委托评估的资产在评估基准日的评估值为：**1,513,393.00 元(大写：壹佰伍拾壹万叁仟叁佰玖拾叁元整)**。

七、特殊事项说明：按照云南省二手房交易的实际情况，房地产交易的相关税、费，均由买方交缴。故本评估值不包含交易后的各种税、费。

八、评估报告使用限制说明：按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为一年（即自2022年8月18日起至2023年8月17日），评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为参考依据，如超过一年，需重新进行资产评估。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自评估报告正文，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。

昆明市五华区人民法院案件审理所涉及的昆明市艺术工场 (现为森林湖小区) 19幢 1单元 301号房屋资产评估报告 正文

云南平晨资评报字(2022)第035号

云南平晨土地房地产资产评估咨询有限公司接受昆明市五区人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场比较法,按照必要的评估程序,对昆明市五华区人民法院案件审理所涉及的昆明市艺术工场(现为森林湖小区)19幢1单元301号房屋在2022年8月18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、产权持有单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方

名称: 昆明市五区人民法院

地址: 昆明市五华区普吉路298号

(二) 产权持有单位

产权持有单位: 黄菲

因本次评估是为昆明市五区人民法院案件审理而作,相关产权持有单位信息无法获知。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

鉴于本次评估的特定目的,评估报告使用者除委托方外,还有本次经济行为的政府主管部门及评估目的涉及的相关当事方。任何未经评估机构和委托方

确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

因昆明市五华区人民法院案件审理需要，故需对昆明市艺术工场（现为森林湖小区）19幢1单元301号房屋的市场价值进行评估，为昆明市五华区人民法院案件审理提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估为单项资产评估，评估对象为固定资产，评估范围为固定资产一房地产，具体评估范围为位于昆明市艺术工场（现为森林湖小区）19幢1单元301号房屋，具体如下：

权利人：黄菲；

不动产权证号：云（2020）五华区不动产权第0003269号；

不动产单元号：530102005003GB00013F00190003；

土地权利性质：出让；

房屋性质：市场化商品房；

土地使用期限：2006年08月31日-2076年08月31日；

结构：钢筋混凝土结构；

建筑面积：141.03平方米，土地分摊面积28.09平方米；

房屋用途：住宅；土地用途：城镇住宅用地。

所在楼栋共5层，评估对象位于3层。

朝向：评估对象朝向为南向。

装修状况：装修情况为精装修。

楼幢外墙：外墙漆；公共楼道：花岗岩地面，双飞粉墙面、顶面。

室内：入户门为复合防盗子母门；客厅、餐厅：地砖地面，乳胶漆墙、顶面，铝合金窗；卧室：木地板地面，乳胶漆墙面、顶面，铝合金窗，套装门；厨房、阳台：地砖地面，墙砖墙面，铝扣板顶面，铝合金窗，套装门、铝合金玻璃移门，整体橱柜；卫生间：地砖地面，墙砖墙面，铝扣板顶面，铝合金窗，玻璃卫浴门、铝合金玻璃移门。

该物业维护状况较好，成新度八五成。

四、价值类型及其定义

价值类型是评估结果的价值属性及其表现形式、说明评估价值的涵义、是评估价值质的规定。本项目评估，评估对象为固定资产，评估范围为固定资产一房地产，具体范围为昆明市艺术工场（现为森林湖小区）19幢1单元301号房屋。评估目的是为委托方案案件审理提供价值参考依据。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，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

根据委托方的委托日期，确定本项目资产评估的基准日为2022年8月18日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论，选择该日作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的情况；同时评估基准日与评估目的的计划实现日较为接近，故选择2022年8月18日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该基准日的评估对象的资产状况、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府的法律法规，以及所参考的文件资料主要有：

1、评估行为依据

昆明市五区人民法院《司法评估鉴定委托协议》；

2、评估法律依据

(1) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）；

(2) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

(3) 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；

(4)《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；

(5) 《中华人民共和国民法典》；

(6) 《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）；

(7) 中国资产评估协会关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14 号）；

(8) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办

发[2007]5号);

(9) 《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》(法释[2009]16号);

(10) 《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》(法释[2011]16号);

(11) 其他与资产评估相关的法律、法规等。

3、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]35号);

(4) 资产评估执业准则——资产评估报告(中评协[2018]36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[2018]37号);

(7) 资产评估执业准则——资产评估方法(中评协[2019]35号);

(8) 资产评估执业准则——不动产(中评协[2017]38号);

(9) 资产评估价值类型指导意见(中评协[2017]47号);

(10) 评估对象法律权属指导意见(中评协[2017]48号)。

4、评估权属依据

《昆明市不动产登记结果信息查询表》。

5、取价依据

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版,北京科学技术出版社);

(2) 市场调查咨询的近期价格资料,以及评估机构掌握的价格信息资料。

6、其他参考依据

- (1) 《资产评估》（中国财政经济出版社）
- (2) 评估人员现场勘察、核实及市场调查资料；
- (3) 资产评估委托方及占有方提供的与评估有关的其他资料。

七、评估方法

本项目评估，根据委托评估资产的实际、属性、自身的功能、利用方式、使用状态和市场条件、按照本次特定经济行为所确定的评估目的、采用的价值类型，经济适用性判断，采用市场比较法评估，相关评估的原理、方法与计算公式具体分述如下：

1、市场比较法：是从与委托评估房产同一商圈内近期发生的房产交易中，选取与委托评估房产相类似的可比实例，将交易情况、交易日期、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等方面加以对照，并对其异同进行比较，以近期交易的可比实例价格为依据，通过对交易情况、交易日期、区位状况、实物状况等一系列因素的修正，得出委托评估房地产最可能实现的合理价格的一种评估方法。

运用比较法评估按下列步骤进行：(1)选取可比实例，对可比实例进行情况说明→(2)交易情况修正→(3)市场状况调整→(4)区位状况调整→(5)实物状况调整→(6)权益状况调整→(7)求出比较价格。公式为：

$$P = P_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

式中：P---评估对象评估值 P₀--可比实例售价
 K₁--交易情况修正系数 K₂--交易日期修正系数
 K₃--市场状况修正系数 K₄--区位状况修正系数

K5--实物状况修正系数

K6--权益状况修正系数

2、采用上述方法评估的原因：

(1) 评估对象房屋在当地近期同类型房地产的有较多出售案例。故采用市场比较法评估。

(2) 评估对象为商品房，故不宜采用重置成本法。

(3) 评估对象房屋的周围附近的房地产的租金案例较少，故不宜采用收益法。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

1、接受委托：

(1) 接受委托方委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日；

(2) 根据评估需要，评估人员收集有关评估资料；

(3) 依据初步调查了解的情况，拟定了评估的方案和现场实施方案；

2、资产清查：

(1) 评估人员进入资产所在地现场；

(2) 对委托评估的资产进行核查，对有关情况进行询问、了解，并记录有关信息，拍照。

(3) 根据评估要求搜集产权证明文件、其他有关证明文件及资料；

3、评定估算：

(1) 根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；

(2) 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

(3) 对各项资产进行微机数据处理，分项作出评定估算，并初步汇算出评估价值。

4、评估汇总

根据资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查有无错、漏、重评的情况，从而进行必要的调整、修改和完善。

5、提交报告

该项目评估人员讨论、分析评估结果，撰写评估报告书及有关评估说明，编制资产评估报告书、评估说明、资产评估明细表，实施三级复核。最后，向委托方提交资产评估报告书。

九、评估原则和假设

一、评估原则

本次评估，遵循如下资产评估原则：

- 1、独立性原则：评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和影响。
- 2、客观性原则：评估人员从实际出发，通过现场调查、勘察，在掌握详实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法进行评估。
- 3、公正性原则：评估工作及结果保持公正公允。
- 4、资产持续使用原则：根据被评估资产目前的用途和使用方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据。
- 5、替代性原则：如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较低的价格为基准。
- 6、公开市场原则：评估依据和评估结论在公开市场存在或成立。
- 7、谨慎性原则：要求评估不高估或有资产的价值，不低估或有负债的价值。

8、合法原则：评估对象应附合相关法律法规的要求。

9、维护被评估单位及经营者合法权益的原则。

二、评估假设

1、一般性假设

(1) 交易假设：交易假设是假定所有评估资产处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

(2) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假设。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方与卖方的竞争性市场，在这个市场下，买方与卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

(3) 假设评估基准日后，国家政治、经济等宏观环境不发生影响委托评估资产的经营使用的重大变动，特别是房地产行业政策不发生重大变动；

(4) 除评估基准日政府已颁布和已颁布尚未实施的影响委托评估资产持续使用的法律、法规外，假设相关的法律、法规不发生重大变化；

(5) 假设评估基准日后汇率、利率、税赋、物价及通货膨胀等因素的变化不对资产持续经营使用产生重大影响；

(6) 假设评估基准日后自然力或不可抗力等因素及不可预见因素（如极端气候、火灾、大地震等）对委托评估资产不产生较大影响；

2、针对性假设

(1) 本次评估以委托评估资产的评估目的为基本假设前提；

(2) 假设委托评估方及相关方提供的相关资料真实、合法、完整;

(3) 假设委托评估资产能够持续使用,且使用者遵守国家相关法律和法规,不出现影响被评估资产收益实现的重大违规事项;

(4) 委托评估资产权属及数量无争议,手续齐全,委托评估资产均能正常交易为前提;

(5) 被评估资产在评估基准日后不改变用途,在设定的剩余使用年限内能正常使用,按评估基准日的状态进行维护及管理;

(6) 本次评估测算各项参数取值均按基准日取值,未考虑通货膨胀因素的影响;

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时,本报告评估结论一般会失效。

十、评估结论

截至评估基准日 2022 年 8 月 18 日,在持续使用的前提下,昆明市艺术工场(现为森林湖小区)19 幢 1 单元 301 号房屋,经采用市场比较法评估,评估结果如下:

委托评估的资产在评估基准日的评估值(不含税)为:1,513,393.00 元(大写:壹佰伍拾壹万叁仟叁佰玖拾叁元整)。

按照云南省二手房交易的实际情况,房地产交易的相关税、费,均由买方交缴。故本评估值不包含交易后的各种税、费。

按现行国家政策规定,本评估结果的有效期为一年(即自 2022 年 8 月 18 日起至 2023 年 8 月 17 日)。

十一、特别事项说明

1、本报告确定的评估价值是在委托评估的资产能够持续使用前提条件下按照本次评估的特定目的得出的市场价值，既没有考虑房地产被查封、抵押担保及其他优先受偿权、租赁权、用益物权、按揭贷款等因素，也没有考虑可能发生的其他事项，诸如市场剧烈波动和国家宏观经济政策发生变化及不可抗力因素对资产价格的影响。若此种情况发生，评估中遵循的前提出现变化，则评估结果自然失效。

2、评估的目的不同，评估遵循的原则和标准，取价的依据和考虑的因素就不同，评估结果也就不同。本评估报告依本次评估的特定目的而作，只为委托方实现评估目的提供价值参考依据，报告的使用者不宜偏离评估目的而将本报告移作它用，换而言之，依本次特定评估目的得出的评估结果不能盲目套用于与评估目的不同的其他用途。

3、在某种特定情况与特殊交易方式和不同的市场环境条件下，委托评估资产的价值可能会偏离报告的评估结论，市场环境条件不同，资产价值的货币表现不同，特定情况和特殊交易方式下的交易价格不是本报告遵循的原则和标准前提下的公允价值，使用报告的有关各方不宜以此来否定评估结论的公允性和合理性，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与委托方及相关当事方之间无任何特殊利害关系，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，并进行了充分努力。

5、提供必要的资料并保证资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因提供资料失实而导致评估结论产生误差，本评估机构不负连带责任。

6、本评估报告依照国家的法律法规和地方政府的有关规定发生效力。

7、本评估报告仅供委托方和评估报告使用者依本次评估的特定目的使用，评估报告书的使用权归委托方所有，报告的使用不得超出规定的范围，除依据法律需公开的情形外，不得见诸媒体，不得向规定范围之外的人提供或公开。

8、本次评估，评估人员对评估对象进行现场调查、勘察、拍照，了解评估对象基本情况，并根据委托方提供的有关资料，形成评估基础资料。在此基础上，评估人员进行评估。

十二、评估报告使用限制说明

1、本项目评估师遵循资产评估准则规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，根据评估目的对评估对象在评估基准日假设前提下的价值进行分析、估算并发表专业意见；依据资产评估准则规定，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价值的保证。

2、根据国家有关规定，本评估报告的有效期限自评估基准日起一年内有有效，即有效期自 2022 年 8 月 18 日起至 2023 年 8 月 17 日。超过一年需重新进行评估。

3、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能

由评估报告载明的评估报告使用者使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，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。

4、本项目评估基准日至评估报告提出日之间评估人员未发现对评估结论有重大影响的事项发生，资产价值亦未发生明显变化。在评估基准日后有效期内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值标准发生变化，以及昆明地区房地产市场价格价值发生较大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

十三、评估报告日

本项目出具评估报告的日期为：2022年10月13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：

云南平晨土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年十月十三日

附件：

- 一、资产评估明细表；
- 二、委托方委托评估的《司法评估鉴定委托协议》复印件；
- 三、《昆明市不动产登记结果信息查询表》复印件；
- 四、评估对象位置图；
- 五、部分现勘图片；
- 六、资产评估师承诺函；
- 七、资产评估机构营业执照复印件；
- 八、资产评估机构备案公告复印件；
- 九、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。