

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



(中国资产评估协会全国统一编码)

玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴

民间借贷纠纷案查封的玉龙县安龙家园小区房地产评估项目

资产评估报告

丽高评报字【2020】第 10 号

(共一册)

丽江高原资产评估有限公司

2020 年 5 月 12 日

评估机构地址: 丽江市古城区玉雪大道祥和商业广场6栋	邮编: 674100
评估机构电话: 0888-5164232	传真: 0888-5162314
电子邮箱: ynljgycpa@163.com	

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
评估报告.....	9
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.....	9
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日.....	22
附 件.....	23
1、玉龙县人民法院[(2019)云 0721 执 424 号之二]《执行裁定书》复印件.....	24
2、委托人统一社会信用代码证复印件.....	26
3、被评估单位身份证复印件.....	27
4、委评资产商品房买卖合同登记备案表复印件、《商品房购销合同》复印件.....	29
5、丽江安龙房地产开发经营有限公司提供的证明.....	46
6、现场照片.....	47
7、委评资产法律权属的承诺.....	50
8、资产评估委托人承诺函.....	51
9、资产评估被评估单位承诺函.....	52
10、签名资产评估师的承诺函.....	53
11、资产评估机构备案文件.....	54
12、资产评估机构营业执照副本.....	55
13、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件.....	56
14、价格评估委托书.....	58
15、资产评估委托合同.....	60
16、资产评估明细表(代汇总表).....	67
资产评估说明.....	68

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本资产评估报告的，本资产评估机构及其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本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。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位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、本资产评估机构及其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、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并在评估报告中进行了相应的披露。

十、本资产评估报告是根据玉龙纳西族自治县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。

丽江高原资产评估有限公司

2020年5月12日

玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴
民间借贷纠纷案查封的玉龙县安龙家园小区房地产评估项目
资产评估报告

丽高评报字【2020】第 10 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

丽江高原资产评估有限公司接受玉龙纳西族自治县人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案查封的曹建波、袁宗琴共同有的位于玉龙县安龙家园小区的房产在 2020 年 4 月 21 日的市场价值进行了评估。下述这些内容摘录于资产评估报告中，本摘要主要是为使有关各方迅速了解本资产评估报告提供的主要信息，方便委托人使用。本摘要同评估报告正文具有同等的法律效力。

一、委托人：玉龙纳西族自治县人民法院。

二、被评估单位：自然人曹建波、袁宗琴。

三、评估目的

玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案，需对曹建波、袁宗琴共有的位于玉龙县安龙家园 1 幢 1 单元 102 室的房产进行价格评估，本次评估目的是为玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案查封的安龙家园 1 幢 1 单元 102 室房产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围

1、评估对象为玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民

间借贷纠纷案查封的房产。

2、评估范围为曹建波、袁宗琴共有的位于玉龙县安龙家园1幢1单元102室(商品房买卖合同登记号YL2017030100277)，套内建筑面积102.09 m²的住宅商品房。

五、价值类型

本次评估选择评估价值类型为市场价值。

六、评估基准日

2020年4月21日。

七、评估程序实施过程

按照资产评估程序，对委评资产进行实地察看与核对，执行了必要实施的资产评估程序。

评估时间从2020年4月16日至2020年5月12日，为期27天，经过接受委托、核实资产、评定估算、编写资产评估报告与内部审核、提交评估报告五个阶段进行。

八、评估方法

本项目采用市场法。

九、评估假设

(一)评估人员已经对委托人所申报评估的资产产权给予了必要的关注并在报告中进行了相应的披露。这些有关资产产权或法律权属的表述既不能理解为是关于资产的法律意见，也不能理解为是对本评估结论的任何保证，资产评估人员以假设委评资产产权无瑕疵为前提对其进行价值评估。

(二)委托人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的，资产评估师的评估在很大程度上依赖委托人所提供的有关本次评估的资料，资产评估师相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，资产评估师对此不作保证。

(三)本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在资产评估师与委托人充分揭示的前提下作出的。

(四)除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

(五) 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

(六) 本次评估未考虑评估对象内部状况对市场价值的影响。假定委评资产已经处在交易过程中，根据委评资产的交易条件模拟市场进行评估，有自愿的卖主和买主，地位是平等的，买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行，可以在公开市场上自由转让。

(七) 除本报告中另有声明、描述和考虑外，资产评估师未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利的的影响：

- 1、特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。
- 2、评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化，无其他不可抗拒因素及不可预见因素对委评资产造成重大不利影响。

(八) 本次评估未考虑评估对象被查封、存在的抵押担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，评估对象视为未被查封、未设立抵押担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

根据资产评估的要求，资产评估机构和资产评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，委评资产在持续使用前提下评估基准日的评估值为伍拾捌万贰仟元整（小写：¥ 582,000.00 元），详见下表：

金额单位：人民币元

序号	资产	账面值		评估值
		原值	净值	
1	玉龙县安龙家园1幢1单元102室房产			582,000.00
	合计			582,000.00

十一、特别事项说明

(一) 本报告所涉及的有关法律证明文件以及相关数据资料由委托人提供，资料的真实性和完整性由委托人负责，并承担相应的法律责任。

(二) 本报告是以委托人提供的评估资料为基础, 经评定估算而得到结果, 因资料的真实性、合法性、完整性等原因而影响评估结果的客观性、正确性, 本评估机构及资产评估师对此不承担任何责任。

(三) 委托人未提供委评房产的不动产权证, 提供了“委评资产法律权属的承诺”以及合同编号为丽安房售字 2013 第 216 号《商品房购销合同》复印件及合同登记号为 YL2017030100277 商品房买卖合同登记备案表复印件。资产评估机构及资产评估师本次评估的责任仅是对委评资产的价值发表意见, 但对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围, 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, 资产评估人员以假设委托评估资产产权无瑕疵为前提对委评资产的价值进行评定估算, 委评资产若出现产权纠纷事宜, 与本评估机构及资产评估师无关。

(四) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论, 但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的事项, 提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响, 合理使用评估结论:

1、本次评估被评估单位曹建波、袁宗琴未对委评资产法律权属作出承诺, 未对资产评估有关事项进行说明。

2、本次委评房屋采用房地合一市场法评估, 房屋评估值含房屋建筑物所分摊的土地使用权评估值及其土地出让金。

3、此次资产评估未考虑将来评估目的实现时可能发生的产权过户手续等相关税费。

4、本次资产评估未考虑委评资产所依存资源的有限性, 也未考虑国家法律、法规以及环境保护、能源的产业对委评资产价值的影响。

5、本次评估未考虑资产内部质量对资产尚可使用年限的影响, 也未考虑土地使用权的剩余使用年限对资产尚可使用年限的限制。

6、本次评估对委评资产未使用任何检测仪器进行测量、检测或鉴定, 委评资产在评估报告日后发生因保管、使用、维护不当、资产未保险等因素对资产内部质

量价值影响的情况，本公司评估人员不承担责任。

7、评估人员现场调查时委评房屋位于玉城思语小区1幢1单元102室，与委评房屋商品房买卖合同登记备案表登记的位置玉龙县安龙家园小区不符，委托人提供了丽江安龙房地产开发经营有限公司出具的证明，玉城思语小区与安龙家园小区为同一小区。

8、委评房屋已向丽江市住房公积金管理中心按揭贷款，贷款金额为28万元，该房屋存在他项权利限制。

9、对存在的可能有影响资产评估价值的瑕疵事项，在评估过程中委托人及相关当事人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承担相关责任。

（五）重大期后事项

1、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

2、资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了重大影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、发生评估基准日重大期后事项时，不能直接使用本评估结论。

（六）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（七）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，未考虑被评估资产按揭贷款承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件等情况发生变化时，评估结果失效。

（八）此次评估对委评资产进行了现场调查，被评估单位即委评资产所有权人曹建波、袁宗琴未到现场配合调查，委托人玉龙纳西族自治县人民法院办案人员配

合了现场调查。

本报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，资产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人另有约定的除外。

(二) 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师不承担责任。


(三) 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。

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的有效使用期限。根据国家现行规定，本资产评估报告有效期一年，自评估基准日 2020 年 4 月 21 日起计算，至 2021 年 4 月 20 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日：2020 年 5 月 12 日。

丽江高原资产评估有限公司

法定代表人：李志清 

2020 年 5 月 12 日

(云南·丽江)

签字资产评估师：李志清



签字资产评估师：朱建忠



玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴 民间借贷纠纷案查封的玉龙县安龙家园小区房地产评估项目

资产评估报告

丽高评报字【2020】第 10 号

玉龙纳西族自治县人民法院：

丽江高原资产评估有限公司接受玉龙纳西族自治县人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案查封的曹建波、袁宗琴共有的位于玉龙县安龙家园小区的房产在 2020 年 4 月 21 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

（一）委托人概况

委托人为玉龙纳西族自治县人民法院，统一社会信用代码：11533221753578448K，机构性质：机关，负责人：和康宁，机构地址：丽江市玉龙县新县城办公区。

（二）被评估单位概况

被评估单位为委评资产所有权人。曹建波，性别男，汉族，户籍丽江市永胜县涛源镇安坪村委会鑫源村 108 号附 1 号，公民身份证号码为：533221198711191911，现住址：丽江市玉龙县安龙家园；袁宗琴，性别女，汉族，户籍丽江市永胜县涛源镇安坪村委会鑫源村 108 号，公民身份证号码为：533222198805282829，现住址：丽江市古城区金山东元加油站。

（三）委托人与被评估单位的关系：委托人玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案对查封被评估单位所属的房产进行评估。

（四）委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为与本次经济行为相关的国家法律、法规规定的报告使用人。

二、评估目的

玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案，需对曹建波、袁宗琴共有的位于玉龙县安龙家园 1 幢 1 单元 102 室的房产进行价格评估，本次评估目的是为玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案查封的安龙家园 1 幢 1 单元 102 室房产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案查封的房产。

（二）评估范围

评估范围为曹建波、袁宗琴共有的位于玉龙县安龙家园 1 幢 1 单元 102 室（商品房买卖合同登记号 YL2017030100277），套内建筑面积 102.09 m²的住宅商品房。

（三）评估对象基本情况

委评资产位于安龙家园 1 幢 1 单元 102 室，房屋买受人为袁宗琴，共有人为曹建波，未办理不动产权证，《商品房购销合同》编号为丽安房售字 2013 第 216 号，商品房买卖合同登记号 YL2017030100277，套内建筑面积 102.09 m²，公寓式住宅用房，共 5 层，委评房屋所在 1 层，砖混结构，朝向坐北朝南，建筑年代 2013 年，3 室 1 厅 1 厨 1 卫，毛坯房尚未装修，水泥地面墙面，防盗门。委评房屋已向丽江市住房公积金管理中心按揭贷款，贷款金额为 28 万元。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告没有引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

（一）价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

（二）价值类型的选取理由

本次资产评估为玉龙纳西族自治县人民法院拟执行万国雷与曹建波、袁宗琴民间借贷纠纷案查封的房产提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日的确定

本项目评估基准日是 2020 年 4 月 21 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日是委托人根据本次经济行为及评估目的以现场调查日确定；
- 2、该基准日到评估报告提出日无重大调整事项，评估结果能有效服务于评估目的。

（三）取价标准

评估中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）主要法律、法规依据

- 1、《资产评估法》（中华人民共和国主席令（2016）第 46 号）；
- 2、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 3、其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》 财政部[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—评估程序》 [中评协（2018）36号]；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》 [中评协（2018）35号]；
- 5、《资产评估执业准则—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—不动产》 中评协[中评协（2017）38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、《人民法院委托司法执行处置资产评估指导意见》 [中评协（2019）14号]
- 12、其他涉及资产评估行为规定的资产评估准则。

（三）经济行为依据

- 1、玉龙纳西族自治县人民法院[（2019）云0721执424号之二]《执行裁定书》；
- 2、玉龙纳西族自治县人民法院[（2019）云0721执424号]《价格评估委托书》；
- 3、[丽高评合字（2020）第10号]《资产评估委托合同》。

（四）权属依据

- 1、委托人出具的“关于委评资产法律权属的承诺”；
- 2、委评房屋《商品房购销合同》（合同编号丽安房售字2013第216号）及商品房买卖合同登记备案表（合同登记号YL2017030100277）。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、丽江58同城网、赶集网网站；

- 3、评估人员现场勘察结果和记录及市场调查情况；
- 4、评估人员掌握的经验值及有关询价资料和参数资料；
- 5、其它相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、委托人出具的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 2、其它相关资料。

七、评估方法

（一）现行资产评估方法简介

根据有关规定，现行资产评估方法主要有市场法、收益法、成本法。

1、市场法

（1）市场法的基本含义：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。

（2）市场法的应用前提：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2、收益法

（1）收益法的基本含义与应用前提

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。收益法必须具备的前提条件是：

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

（2）收益法中的收益额

收益额的特点：其一，收益额是资产未来预期收益额，而不是资产的历史收益额或现实收益额；其二，收益额是资产的客观收益，而不一定是资产的实际收益。

（3）收益法中的折现率

收益法中的折现率，是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情况下，对投资所期望的回报率。折现率是由无风险报酬率和风险报酬率组成。无风险报酬率，亦称安全利率，一般是参照同期国库券利率。风险报酬率是指超过无风险报酬率以上部分的投资回报率。一般风险越高，折现率也越高。

一般把未来永续性预期收益折算成现值的比率称为资本化率，有限期的称为折现率，二者在量上是否相等主要取决于同一资产在未来长短不同的时期所面临的风险是否相同。

（4）收益法中的收益期限

收益期限是指资产具有获利能力持续的时间，根据资产自身效能及相关条件，以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

3、成本法

（1）成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已经存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

成本法的运用涉及四个基本要素，即资产的重置成本、资产的实体性贬值、资产的功能性贬值和资产的经济性贬值。

①资产的重置成本。资产的重置成本就是资产的现行再取得成本。

②资产的实体性贬值。资产的实体性贬值亦称有形损耗，是指资产由于使用及自然力的作用导致资产物理性能的损耗或下降而引起资产的价值损失。

③资产的功能性贬值。资产的功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用，而使

原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额，以及原有资产超过体现技术进步的同类资产的运营成本的超支额。

④资产的经济性贬值。资产的经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。

(2) 采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用重置成本与成新率相乘，得出评估值。

(3) 成本法基本公式为：

资产评估价值=资产的重置成本-资产实体性贬值-资产功能性贬值-资产经济性贬值

或：资产评估价值=资产的重置成本×成新率

(二) 本项目评估方法的选择

1、本次委托评估的房屋为生活住宅，毛坯房尚未装修，历年未产生收益，所以不宜采用收益法进行评估。

2、委托评估的资产位于玉龙县南口路附近，附近有尚吉家园、清和苑等生活小区，类似资产交易案例较多。

3、综上所述委托评估的房屋采用房地合一市场法进行评估。

(三) 评估方法的运用

1、评估对象基本情况

委评资产位于安龙家园 1 幢 1 单元 102 室，房屋买受人为袁宗琴，共有人为曹建波，未办理不动产权证，《商品房购销合同》编号为丽安房售字 2013 第 216 号，商品房买卖合同登记号 YL2017030100277，套内建筑面积 102.09 m²，公寓式住宅用房，共 5 层，委评房屋所在 1 层，砖混结构，朝向坐北朝南，建筑年代 2013 年，3 室 1 厅 1 厨 1 卫，毛坯房尚未装修，水泥地面墙面，防盗门。委评房屋已向丽江市住房公积金管理中心按揭贷款，贷款金额为 28 万元。

2、委托评估房屋比较案例的选择

评估人员根据所掌握的丽江市玉龙县类似房屋的交易价格信息资料，选取了与委评房屋（含房屋所分摊的土地使用权）类似的交易案例（参照物）做为本次评估的比较案例。

3、委托评估房屋各比较案例修正后单价的计算

将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较，通过对交易类型、区域因素、个别因素、期日因素及新旧程度进行修正，分别计算各比较案例修正后单价：

比较案例修正后单价=参照物交易单价×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×交易日期修正系数×新旧程度修正系数

4、委托评估房屋评估单价的确定

取比较案例修正后单价的算术平均值为委托评估房屋的评估单价。

八、评估程序实施过程和情况

我公司于2020年4月16日接受委托，准备前期工作，于4月21日开始现场评估工作，2020年5月12日出具资产评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写资产评估报告与内部审核，出具报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1、在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2、指定项目负责人并组建评估项目组；

3、编制评估计划和拟定初步评估方案。

（二）核实资产

1、结合项目具体情况，向委托人提供所需资料明细清单；

2、选派评估师指导被委托人编制评估申报明细表；

3、现场调查、核实资产与验证相关评估资料。

现场调查、核实资产与验证相关评估资料，根据资产类型，结合工作量的大小，组成相应的评估小组，对评估范围内的资产进行现场调查、资产核实，对委托人提供的评估对象法律权属资料进行必要的查验，委托人、被评估单位对其提供的评估明细申报表以及相关证明资料盖章确认。评估人员对现场调查及资料收集所获得的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查和验证。

(1) 资产清查

根据委托人提供的评估申报资料，评估人员对申报的资产进行了必要的调查、核实。检查、观察评估对象的状况，包括评估对象的位置、交通、环境景观、外部配套设施等，对（建筑物）结构、用途等情况进行核对，观察评估对象的外观、内部状况（如建筑结构、空间设计、装饰装修等），调查了解评估对象周边乃至当地类似不动产的市场行情等。对委评资产未使用任何检测仪器进行测量、检测或鉴定。

(2) 产权核实主要是对评估范围内房屋法律权属的核实，并根据清查核实结果，确认委托人申报资产的权利主体是否明确。

(3) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方等，开展市场调查和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，得出评估结果。编写资产评估报告及评估明细表（汇总表），资产评估机构内部分级审核。

(五) 提交报告

根据资产评估机构内部审核，形成最终评估结论，向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 评估人员已经对委托人所申报评估的资产产权给予了必要的关注并在报告中进行了相应的披露。这些有关资产产权或法律权属的表述既不能理解为是关于资产的法律意见，也不能理解为是对本评估结论的任何保证，资产评估人员以假设委评资产产权无瑕疵为前提对其进行价值评估。

(二) 委托人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的，资产评估师的评估在很大程度上依赖委托人所提供的有关本次评估的资料，资产评估师相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，资产评估师对此不作保证。

(三) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在资产评估师与委托人充分揭示的前提下作出的。

(四) 除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

(五) 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

(六) 本次评估未考虑评估对象内部状况对市场价值的影响。假定委评资产已经处在交易过程中，根据委评资产的交易条件模拟市场进行评估，有自愿的卖主和买主，地位是平等的，买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行，可以在公开市场上自由转让。

(七) 除本报告中另有声明、描述和考虑外，资产评估师未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利的影响：

1、特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

2、评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化，无其他不可抗拒因素及不可预见因素对委评资产造成重大不利影响。

(八) 本次评估未考虑评估对象被查封、存在的抵押担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，评估对象视为未被查封、未设立抵押担保物权和其他优

先受偿权的财产进行评估。

根据资产评估的要求，资产评估机构和资产评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，委评资产在持续使用前提下评估基准日的评估值为伍拾捌万贰仟元整（小写：¥ 582,000.00 元），详见下表：

金额单位：人民币元

序号	资产	账面值		评估值
		原值	净值	
1	玉龙县安龙家园 1 幢 1 单元 102 室房产			582,000.00
	合计			582,000.00

十一、特别事项说明

（二）本报告所涉及的有关法律证明文件以及相关数据资料由委托人提供，资料的真实性和完整性由委托人负责，并承担相应的法律责任。

（二）本报告是以委托人提供的评估资料为基础，经评定估算而得到结果，因资料的真实性、合法性、完整性等原因而影响评估结果的客观性、正确性，本评估机构及资产评估师对此不承担任何责任。

（三）委托人未提供委评房产的不动产权证，提供了“委评资产法律权属的承诺”以及合同编号为丽安房售字 2013 第 216 号《商品房购销合同》复印件及合同登记号为 YL2017030100277 的商品房买卖合同登记备案表复印件。资产评估机构及资产评估师本次评估的责任仅是对委评资产的价值发表意见，但对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围，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，资产评估人员以假设委托评估资产产权无瑕疵为前提对委评资产的价值进行评定估算，委评资产若出现产权纠纷事宜，与本评估机构及资产评估师无关。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员职业

水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

1、本次评估被评估单位曹建波、袁宗琴未对委评资产法律权属作出承诺，未对资产评估有关事项进行说明。

2、本次委评房屋采用房地合一市场法评估，房屋评估值含房屋建筑物所分摊的土地使用权评估值及其土地出让金。

3、此次资产评估未考虑将来评估目的实现时可能发生的产权过户手续等相关税费。

4、本次资产评估未考虑委评资产所依存资源的有限性，也未考虑国家法律、法规以及环境保护、能源的产业对委评资产价值的影响。

5、本次评估未考虑资产内部质量对资产尚可使用年限的影响，也未考虑土地使用权的剩余使用年限对资产尚可使用年限的限制。

6、本次评估对委评资产未使用任何检测仪器进行测量、检测或鉴定，委评资产在评估报告日后发生因保管、使用、维护不当、资产未保险等因素对资产内部质量价值影响的情况，本公司评估人员不承担责任。

7、评估人员现场调查时委评房屋位于玉城思语小区1幢1单元102室，与委评房屋商品房买卖合同登记备案表登记的位置玉龙县安龙家园小区不符，委托人提供了丽江安龙房地产开发经营有限公司出具的证明，玉城思语小区与安龙家园小区为同一小区。

8、委评房屋已向丽江市住房公积金管理中心按揭贷款，贷款金额为28万元，该房屋存在他项权利限制。

9、对存在的可能有影响资产评估价值的瑕疵事项，在评估过程中委托人及相关当事人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承担相关责任。

（五）重大期后事项

1、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对评估值

进行相应调整。

2、资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了重大影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、发生评估基准日重大期后事项时，不能直接使用本评估结论。

（六）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（七）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，未考虑被评估资产按揭贷款承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件等情况发生变化时，评估结果失效。

（八）此次评估对委评资产进行了现场调查，被评估单位即委评资产所有权人曹建波、袁宗琴未到现场配合调查，委托人玉龙纳西族自治县人民法院办案人员配合了现场调查。

本报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

（一）资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，资产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人另有约定的除外。

（二）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师不承担责任。

（三）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。

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的有效使用期限。根据国家现行规定，本资产评估报告有效期一年，自评估基准日 2020 年 4 月 21 日起计算，至 2021 年 4 月 20 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日：2020 年 5 月 12 日。

丽江高原资产评估有限公司

法定代表人：李志清

2020 年 5 月 12 日

(云南·丽江)



(中国资产评估协会全国统一编码)

签字资产评估师：李志清



签字资产评估师：朱建忠

附 件

- 1、玉龙县人民法院〔（2019）云 0721 执 424 号之二〕《执行裁定书》复印件
- 2、委托人统一社会信用代码证复印件
- 3、被评估单位身份证复印件
- 4、委评资产商品房买卖合同登记备案表复印件、《商品房购销合同》复印件
- 5、丽江安龙房地产开发经营有限公司提供的证明
- 6、现场照片
- 7、委评资产法律权属的承诺
- 8、资产评估委托人承诺函
- 9、资产评估被评估单位承诺函
- 10、签名资产评估师的承诺函
- 11、资产评估机构备案文件
- 12、资产评估机构营业执照副本
- 13、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 14、价格评估委托书
- 15、资产评估委托合同
- 16、资产评估明细表（代汇总表）