

资产评估报告书目录

声 明	2
摘 要	3
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估原则	7
七、 评估依据	8
八、 评估方法	10
九、 评估程序实施过程 and 情况	10
十、 评估假设	11
十一、 风险提示	11
十二、 评估结论	12
十三、 特别事项说明	12
十四、 评估报告使用限制说明	13
十五、 评估报告日	14
资产评估报告书附件	15

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职业准则和职业道德准则编制。

2、委托人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用本估价报告；委托人违反前述规定使用本估价报告的，本评估机构及估价人员不承担责任。

3、本估价报告仅供委托人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用者。

4、本评估机构及估价人员提示估价报告使用人应当正确理解估价结论，估价结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其估价对象可实现价格的保证。

5、委托人和其他相关当事人依法对其确认资料的真实性、完整性、合法性负责。

6、本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。

7、本报告著作权等属于本评估机构，使用权属于委托方，未经本评估机构同意报告的全部或者部分内容不得被摘抄、或者披露于公开媒体，估价报告的内容不得外泄用于公开。

陆良县人民法院拟执行财产处置涉及的杨红梅名下房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告书

云南祺珍估价委字【2020】第 0503 号

摘 要

陆良县人民法院：

云南祺珍资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对杨红梅名下房地产在评估基准日 2020 年 4 月 27 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果有效期自评估基准日起为一年（2020 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 26 日）。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2020 年 4 月 27 日，持续使用前提下，委托人申报评估的资产评估价值为 47.65 万元。

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，应当阅读资产评估报告正文。

陆良县人民法院拟执行财产处置涉及的杨红梅名下房
地产市场价值评估项目

资产评估报告书

云南祺珍估价委字【2020】第 0503 号

陆良县人民法院：

云南祺珍资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，对杨红梅名下房地产在评估基准日 2020 年 4 月 27 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果有效期自评估基准日起为一年（2020 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 26 日）。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用者

（一）委托人

陆良县人民法院

（二）产权持有人（被执行人）

杨红梅、平兵

（三）申请执行人

中国农业银行股份有限公司陆良县支行

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、产权持有人、申请执行人、与经济行为相关第三方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法

规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

陆良县人民法院办理申请执行人中国农业银行股份有限公司陆良县支行与平卫、许世军、平红、杨红梅、平兵、杨红琼借款合同纠纷一案，因被执行人未能履行生效法律文书确定的义务，需对被执行人杨红梅、平兵名下的房地产（房屋产权证号：陆房权证中枢镇字第 00038192 号，土地使用权证号：陆国用（2015）第 637 号和陆国用（2015）第 908 号）进行评估。

依据陆良县人民法院委托评估函，云南祺珍资产评估有限公司接受委托，对被执行人杨红梅名下的房地产进行评估，为陆良县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

根据本次评估目的，评估对象是杨红梅名下的一宗房产和一宗车库。

评估范围是委托人于评估基准日 2020 年 4 月 27 日申报评估的一宗房产和一宗车库。其中评估对象 1 为一套商品房住宅，房屋产权证号为：陆房权证中枢镇字第 00038192 号，房屋结构为混合结构，建成于 2008 年左右；房屋总层数为 7 层，所在层为 3 层，建筑面积 121.52 平方米，户型为三室两厅一厨双卫一阳台。根据现场查勘，设施设备情况：评估对象给排水、电、路、通讯等基础设施完备，有消防系统。装修情况：客厅、餐厅地面为木地板，墙面刷乳胶漆，顶面为石膏板吊顶；卧室底面为木地板，墙面刷乳胶漆，顶面为石膏线条装饰；厨房、卫生间地面为地砖，墙面贴墙砖，顶面为铝塑板吊顶。土地使用权证号为：陆国用（2015）第 637 号，位于

陆良县金景南苑，土地分摊面积 17.34 m²，土地类型为出让，用途为城镇单一住宅用地，证载终止日期为 2079 年 7 月 3 日。截至评估基准日，评估对象 1 正常使用，维护保养状况良好。

评估评估对象 1 明细如下：

房屋所有权证登记情况表

房屋所有权人	房屋共有人	房屋所有权证号	房屋坐落	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
杨红梅	平兵	陆房权证中枢镇字第 00038192 号	陆良县金景南苑	9	302	混合结构	7	3	121.52	住宅

国有土地使用证登记情况表

土地使用权人	土地使用证号	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
杨红梅	陆国用(2015)第 637 号	陆良县金景南苑	101-0B-32-371-4	城镇单一住宅用地	出让	2079 年 7 月 3 日	17.34

评估对象 2 为一宗车库，房屋产权证号为：陆房权证中枢镇字第 00038192 号，房屋结构为混合结构，建成于 2008 年左右；房屋总层数为 7 层，所在层为 1 层，建筑面积 26.82 平方米。根据现场查勘，设施设备情况：评估对象给排水、电、路、通讯等基础设施完备，有消防系统。土地使用权证号为：陆国用(2015)第 908 号，位于陆良县金景南苑，土地分摊面积 3.81 m²，土地类型为出让，用途为城镇单一住宅用地，证载终止日期为 2079 年 7 月 3 日。截至评估基准日，评估对象 2 正常使用，维护保养状况良好。

评估对象 2 明细如下：

房屋所有权证登记情况表

房屋所有权人	房屋共有人	房屋所有权证号	房屋坐落	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
杨红梅	平兵	陆房权证中 枢镇字第 00038192 号	陆良县金 景南苑	9	21	混合 结构	7	1	26.82	车库

国有土地使用证登记情况表

土地使用权人	土地使用证号	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
杨红梅	陆国用 (2015) 第 908 号	陆良县金景 南苑	101-0B-32- 240-15	城镇单一住 宅用地	出让	2079 年 7 月 3 日	3.81

评估对象 1 和评估对象 2 均存在抵押权，抵押权人中国农业银行股份有限公司陆良县支行。

以上评估对象和评估范围与委托人和产权持有人确定的评估对象和评估范围一致，委估资产处于自用状态。

四、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

本报告的评估基准日是 2020 年 4 月 27 日。评估基准日是委托人根据本次评估的目的确定的，与现场勘察之日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；

- (三) 遵循产权利益主体变动原则;
- (四) 遵循资产持续使用原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

法律法规依据:

- (一) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国国务院令 第 46 号, 2016 年 7 月 2 日);
- (二) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- (三) 中华人民共和国主席令第十五号公布的《中华人民共和国合同法》(1999 年);
- (四) 《中华人民共和国公司法》(2013 年修订);
- (五) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 第 28 号, 2004 年 8 月 28 日);
- (六) 《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, 2007 年 8 月 30 日);
- (七) 《中华人民共和国民事诉讼法》;
- (八) 最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》;
- (九) 中华人民共和国司法部令 第 132 号《司法鉴定程序通则》;
- (十) 全国人民代表大会常务委员会《关于司法鉴定管理问题的决定》;
- (十一) 《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》;
- (十二) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》;
- (十三) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号);
- (十四) 其他有关法律、法规、文件。

准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(2017年8月23日,财资【2017】43号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30号);
- (三) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协【2018】36号);
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2018】35号);
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协【2017】33号);
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2018】37号);
- (七) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
- (八) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
- (九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
- (十) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
- (十一) 《人民法院委托司法执行处置资产评估指导意见》(中评协【2020】14号)

产权依据:

- (一) 委托人提供的陆良县人民法院委托评估函原件;
- (二) 委托人提供的评估对象权属证明复印件;
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (二) 评估人员收集的房地产市场资料;
- (三) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、评估方法

本次评估为单项评估，不包括被执行人的债权及债务。根据对评估对象的具体情况，评估对象为住宅，周边存在类似房地产的交易案例，采用市场法进行评估，市场法计算公式如下：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受了陆良县人民法院的委托，并与陆良县人民法院的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规，拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据委托人提供的评估申报资料，评估人员于 2020 年 4 月 27 日对申报的资产进行了必要的调查、核实。听取委托人有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行现场勘查。

1、固定资产-房地产的清查

对委托评估的房地产，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验企业有无房屋所有权证，核查房屋建筑物的结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

（三）评定估算

评估人员在此次评估资产进行了必要的市场调查、询价的基础上，对企业委估的资产的进行评估测算，从而确定被评估企业的委估资产价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1、委托人评估范围内的资产持续使用；

2、国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

3、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

5、根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》第十七条，资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当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，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，并在资产评估报告的评估假设中予以说明。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。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，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。

十一、风险提示

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致物业价值减损。

2、本报告的估价结果为价值时点之公允价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来的房地产、土地市场可能发生变化，从而导致估价对象未来公开市场价值发生变化；除市场因素以外，现阶段可能导致房地产价格变化的因素为国家房地产宏观调控政策，包括金融政策和房地产税收政策，在房地产市场较热的情况下，从紧的金融政策和房地产政策可能会产生房地产价格变动风险。

3、本报告估价时未考虑估价对象变现处置存在的变化风险、潜在风险和不确定因素可能产生的损失。在国家宏观经济政策及市场因素不发生较大变化时，估价对象快速变现价值可能存在低于本次评估价格的风险。

十二、评估结论

在评估基准日 2020 年 4 月 27 日，持续使用前提下，委托人申报评估的资产评估价值为 47.65 万元。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		帐面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/B×100%
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		47.65		
其中：房地产	4		47.65		
设备	5				
在建工程	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其它资产	10				
资产总计	11		47.65		

十三、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的

有关事项。

1、自评估基准日至评估报告日，依据委托人和产权持有人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现其他重大期后事项发生。

(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资产额进行相应调整。

(2) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(3) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

2、本公司对本次评估的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，委托人对所提供评估对象资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3、根据陆良县不动产登记中心档案摘抄表，评估对象已查封。评估对象存在抵押权，抵押权利人中国农业银行股份有限公司陆良县支行。

4、我公司评估人员于 2020 年 4 月 27 日和申请执行人、被申请执行人对评估对象进行了现场勘查，陆良县人民法院未参与现场勘查。

5、我公司慎重提醒报告使用者，本资产评估报告是在独立、客观、公平、公正的前提下得出的结论，使用人应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的价格，不作为评估对象最终可实现价格的保证。本报告不具备鉴证用途，不承担相关当事方决策的责任，若作他用，造成的一切后果，我公司概不负责。

十四、评估报告使用限制说明

1、本评估报告的结论是以持续使用为前提条件。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。

4、评估人员执行评估业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出评估人员执业范围，故我们对估价对象的法律权属不能进行确认或提供保证。同时，评估人员或者机构不对超出评估目的的任何问题发表意见和解释。

5、本评估报告的著作权等属于云南祺珍资产评估有限公司，未征得评估机构同意，报告的全部或部分内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 4 月 26 日使用本评估结果无效。

7、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

8、本评估报告由云南祺珍资产评估有限公司负责解释。

十五、评估报告日

提交资产评估报告日：二〇二〇年五月八日。

资产评估师：

云南祺珍资产评估有限公司

资产评估师：

二〇二〇年五月八日

资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果明细表；

附件二、评估对象位置示意图及现状照片

附件三、委托人提供的陆良县人民法院委托评估函复印件；

附件四、房屋所有权证及土地使用权证复印件；

附件五、资产评估师承诺函；

附件六、云南祺珍资产评估有限公司营业执照复印件；

附件七、云南祺珍资产评估有限公司评估备案函复印件；

附件八、资产评估师资格证书复印件。