

本资产评估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



# 资产评估报告书

洋昊评报（2019）字第 090 号  
（共一册，第一册）



评估机构:云南洋昊资产评估有限公司

评估报告日期: 2019 年 10 月 30 日



# 目 录

资产评估报告声明 .....	1
摘 要.....	2
资产评估报告书.....	4
一. 委托方、产权持有者及其他评估报告使用者.....	4
二. 评估目的 .....	4
三. 评估对象 .....	4
四. 价值类型 .....	4
五. 评估基准日 .....	6
六. 资产评估依据.....	6
七. 评估方法 .....	8
八. 估程序实施过程 .....	9
九. 评估假设 .....	10
十. 评估结论 .....	12
十一. 特别事项说明 .....	13
十二. 评估报告的使用限制说明 .....	15
十三. 提交报告日期 .....	15
资产评估结果明细表.....	16
评估机构及资产评估师承诺函 .....	17
附 件 .....	18
《价格评估委托函》影印件 .....	19
评估对象相关产权证明影印件.....	20
评估对象现勘照片 .....	25
资产评估师“职业资格证书登记卡”影印件； .....	26
评估机构“营业执照”影印件.....	28
评估机构“机构备案公告”影印件 .....	29



# 资产评估报告声明

一. 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本资产评估报告；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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

二. 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。

三. 本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

四. 我们与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。

五. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场查看；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八. 使用本资产评估报告书应当保持其完整性和严肃性。



# 云南泮昊资产评估有限公司

## 资产评估报告书

泮昊评报（2019）字第 090 号

### 摘 要

云南泮昊资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受丽江市华坪县人民法院的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，于评估基准日 2019 年 09 月 19 日，对位于华坪县荣将镇荣将社区三组一栋[土地证号：华国用（2011）第 219 号、房产证号：R01316 号]房地产的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**评估对象：**华坪县荣将镇荣将社区三组一栋[土地证号：华国用（2011）第 219 号、房产证号：R01316 号]房地产。

**评估范围：**建筑面积为 593.01 平方米的房屋所有权和对应的国有出让土地使用权、室内装饰装修、与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的债权债务、欠付的管理费、水电费等。

**评估基准日：**2019 年 09 月 19 日。

**价值类型：**经充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素后，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

**评估方法：**根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择**市场法**进行评估。

**评估结论：**我们根据本项目的具体情况，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、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。并于 2019 年 10 月 30 日结束并提交报告，现谨将资产评估结果报告如下：

在资产评估报告书给定的评估目的和评估假设前提条件下，选取市场法结果作为本次评估结论。截止评估基准日 2019 年 09 月 19 日，委托评估资产的市场价值为：¥1,593,418.00 元（金额大写：人民币 壹佰伍拾玖万叁仟肆佰壹拾捌圆整）。评估结论的详细情况见本报告书的《资产评估结果明细表》。

按现行国家政策规定，本评估结论的使用有效期为自资产评估报告评估基准日 2019 年 09 月 19 日起壹年内（即自 2019 年 09 月 19 日至 2020 年 09 月 18 日）使用方为有效，如超过壹年，需重新进行评估。

本报告仅供委托方及报告中列明的报告使用者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。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。



# 云南泮昊资产评估有限公司

## 资产评估报告书

泮昊评报（2019）字第 090 号

### 丽江市华坪县人民法院：

云南泮昊资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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，于评估基准日 2019 年 09 月 19 日，对位于华坪县荣将镇荣将社区三组一栋[土地证号：华国用（2011）第 219 号、房产证号：R01316 号]房地产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、产权持有者及其他评估报告使用者

#### (一) 委托方

丽江市华坪县人民法院

#### (二) 产权持有者

李世国、谭益杰

#### (三) 评估报告使用者

评估报告使用者包括委托方、司法鉴定委托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。

### 二. 评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 三. 评估对象范围及概况

#### 1、估价对象实物状况描述与区域因素状况



(1)、实物因素状况

鉴定对象位置	华坪县荣将开发区鑫华苑片区 4-1-503 号		
楼层布局	整栋	建筑结构	砖混结构
		建筑物朝向	东
建筑面积 (㎡)	593.01	公摊面积 (㎡)	——
装修情况	公共部分设备及装修情况		
	外墙	涂料	内墙
	刷白		
装修情况	估价对象内部装修状况		
	室内	一层为门面，地面铺地砖，墙面及顶面刷乳胶漆；二层为通间，地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶面为乳胶漆石膏边线修饰；三至五层平面布局及装修相同，均为 3 室 2 厅 2 卫，厅室地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶面为乳胶漆石膏边线修饰，卫生间地面铺地砖，墙面墙砖满贴，扣板吊顶；六层 3 室 2 厅 2 卫，卧室地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶面为石膏板吊顶，客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶面刷乳胶漆；顶层搭建钢架彩钢瓦简易结构，面积约 36.29 ㎡。	
设备设施	水电	暗设	电梯
	管道煤气	——	消防
	有线电视	有	宽带
使用与维护	建成时间	2011 年	成新率
	使用状况	正常使用。	
	维护与保养	建筑物主体无明显裂缝，维护保养较好。	
	物业管理	——	
备注	——		

估价对象土地实物状况：土地开发程度为：五通一平，土地现状及土地利用状况为：已建成房地产。

通过对估价对象实物状况的描述，为资产评估师按照估价对象实物状况选取相同或相似的可比实例提供了类似的可比选取的条件。

(2)、区域因素状况：

地理位置	位于华坪县荣将镇荣将社区三组，东面无名道路，西面临其他建筑，南面临无名道路，北面为鑫华南路，地理位置一般。
道路通达度	周边有和顺路、迎宾路、鑫华南路等城市主次干道。
公共配套情况	教育机构：周边分布有小白鸽幼儿园、华坪县第二中学、荣将镇中心学校等多家教育机构；金融机构：分布有农村信用合作社、中国邮政储蓄银行、中国农业银行等多家金融机构；医疗机构：分布有华坪荣将福康医院、华坪县中心卫生院等配套多家医疗机构，生活配套服务设施一般，社区成熟度高。
周围环境状况	周边小区云集，人口密度稠密，治安状况较好，自然环境较好，人文环境较好。

2、估价对象权益状况描述与分析

房产权益状况			
房产证号	华坪县房权证荣将镇字第 R01316 号、华坪县房权证荣将镇字第 R01316-1 号		
房屋所有权人	李世国、谭益杰	所在层/总层	1-6/6
设计用途	住宅	实际用途	住宅
登记时间	2011 年 12 月 12 日	发证日期	——
用益物权	——	担保物权	——
租赁或占用	——	拖欠费用	——



查封等情况	查封	权属情况	清晰
<b>土地权益状况</b>			
土地使用证号	华国用(2011)第219号		
土地使用权人	——	共有人	——
坐落	华坪县荣将镇荣将社区三组		
分宗面积(㎡)	——	使用权面积(㎡)	93.50
发证时间	2011年5月26日	分户号	——
使用权类型	出让	地类(用途)	城镇单一住宅用地
使用权终止日期	2077年03月14日		
备注	该房屋属李世国、谭益杰, 共同共有。		

通过对估价对象权益状况的描述, 为资产评估师按照估价对象权益状况制定估价技术路线、选取适宜的估价方法评估估价对象合法权利状况下的市场价值提供了可靠依据。

#### 四. 价值类型

评估的价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值类型, 包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时, 执行评估业务一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本次评估目的和评估对象均满足市场价值定义的要求, 故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### 五. 评估基准日

原则上以完成评估对象实地勘查日期为基准日, 此次评估实地勘查日为2019年09月19日, 故取2019年09月19日为评估基准日。评估中的一切取价标准为评估基准日的有效价格标准。

#### 六. 资产评估依据

此次评估主要依据是:

##### (一) 行为依据

丽江市华坪县人民法院《价值评估委托书》(2018)云0723执恢80号。

##### (二) 法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号, 自2007年



- 10月1日起施行) (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) ;
2. 《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, 自1995年1月1日起施行,2009年8月27日第二次修正) ;
  3. 《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, 自1999年1月1日起施行, 2004年8月28日第二次修正) ;
  4. 《中华人民共和国资产评估法》 (全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布, 自2016年12月1日起实施) ;
  5. 《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》 (2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过) ;
  6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》 (国务院令第55号) ;
  7. 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》 (国发明电[2016]1号, 自2016年5月1日起实施)
  8. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》 (财税[2016]36号)
  - 9.国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告 (国家税务总局公告2016年第14号, 自2016年5月1日起实施)
  - 10.国家税务总局《关于营改增试点若干征管问题的公告》 (国家税务总局公告2016年第53号)
  - 11.国家税务总局关于纳税人转让不动产缴纳增值税差额扣除有关问题的公告 (国家税务总局公告2016年第73号)
  - 12.最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》 (2001年发布) ;
  13. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》 以及其它相关配套法规;



14.其他与资产评估有关的政策及规定。

### (三) 准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则—基本准则》中评协〔2017〕30号；
- 3.《资产评估准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.《资产评估准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5.《资产评估准则—不动产》中评协〔2017〕38号；
- 6.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 7.《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### (四) 产权依据

- 1.《房屋所有权证》复印件；
- 2.《国有土地使用证》复印件。

### (五) 取价依据

- 1.评估对象现场查看记录；
- 2.委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 3.本估价机构掌握的房地产相关资料；
- 4.我公司掌握的市场信息资料以及评估对象所在区域的相关调查情况。

## 七. 评估方法

随着我国房地产估价业的发展，目前比较实用的估价方法有收益法、市场比较法、成本法、假设开发法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行房地产评估时，就要根据待估房地产的实际情况，充分考虑待估标的类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于实际价格，根据房地产估价规范要求，评估中应选择较为适宜的方法进行评估，以便减小误差，力求得到客观、公正、科学、合法的房地产价格。



经评估人员实地查看、调查收集资料，结合评估对象的实际情况分析，评估对象拟选用比较法对本项目进行评估，其具体方法选择情况出于以下考虑：

评估方法	市场法	收益法
评估方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测评估对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到评估对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。
是否选取	选用	不选用
评估方法是否选取理由	评估对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的价格，故可选取比较法进行评估。	估价对象为住宅，同类物业以出租方式获取收益的情况很多，但租金中家具家电及装饰装修等的价值难以剥离，且在目前的市场状况下，其收益价值明显偏离合理的市场价值，故不选用收益法作为评估方法。
评估方法	假设开发法	成本法
评估方法定义	假设开发法将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。其本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	不选用
评估方法是否选取理由	评估对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。	由于评估对象所处区域房地产市场较活跃，在市场上有可供参照的交易或租赁案例，运用成本法评估，其评估结果无法完全客观真实反映评估对象的市场价值。故不选用成本法评估。

## 八. 估程序实施过程

按照委托方的要求，我所组织评估人员组成评估小组，在相关当事方的配合下进行了资产评估工作。评估工作于 2019 年 09 月 19 日开始，至 2019 年 10 月 30 日结束。评估过程简述如下：

1. 丽江市华坪县人民法院于 2019 年 09 月 19 日委托我公司承担该项资产评估业务。我公司于 2019 年 09 月 19 日接受委托后，与委托方取得了联系并进行充分的沟通，明确了评估目的，确定评估对象和估价范围，并确定以现场勘查日为评估基准日。经通知，申请方及被申请方均未到达现场。

2. 2019 年 09 月 19 日编制评估计划：根据评估业务的性质和复杂程度制定相应的评估计划，对评估工作进度、人员安排、费用预算、是否需要聘请专家协助等业务进行了合理安排。同时与委托方就评估计划的要点和重要环节进行沟



通，协商计划的实施。

3. 2019年09月19日进行现场调查：①对评估对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况进行详细勘察并记录影像资料；②通过市场调研和查询有关交易记录，收集价格信息；③查阅评估对象相关资料。

4. 2019年09月20日至2019年09月30日评估定算：①根据评估对象的实际状况和特点，确定具体估价方法；②对评估对象进行微机数据处理，初步测算出评估结论；③根据专业评估工作小组对评估对象的初步结论进行汇总分析，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，形成评估报告初稿。

5. 2019年10月01日至2019年10月30日：在上述工作基础上，撰写评估报告，根据我公司三级复核制度和程序，审慎地对评估报告的内容进行修改、校对，最后出具正式资产评估报告。

6. 工作底稿归档：评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

## 九. 评估假设

### (一) 一般假设

1. 本次评估以评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定为评估假设前提。

2. 本次评估以评估对象系权利人合法取得、产权明晰、手续齐全且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权；权利人对评估对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权；评估对象可以在公开市场上自由转让、抵押等处分；在评估基准日未发生任何形式的产权转移行为；在售卖时不存在附带优先购买权以及其他可能影响正常交易价格的权利约束和特殊条



款为评估假设前提。

3. 评估对象为所在建筑物的一部分，估价结果以评估对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、停车、道路等使用权益为评估假设前提。

4. 本次估价未考虑评估对象可能存在的欠缴水、电、气、物业费等费用对其市场价值的影响。

5. 本次评估以买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益、在适当的期间完成交易、交易期间物业价值将保持稳定、对交易对象具有必要的专业知识且不考虑特殊买家的附加出价为评估假设前提。

6. 本次评估以不考虑除已披露事项外，可能与评估对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为评估假设前提。

7. 评估工作小组已在能力范围内核实了委托方（或评估利害关系人）指认的物业位置和界址，但不排除委托方（或评估利害关系人）误指的可能，报告以查勘现场勘验准确、评估对象的实物、权益状况与评估基准日时一致为评估假设前提。

8. 我公司估价人员对评估对象进行了实地查勘，但仅限于评估对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对评估对象做建筑物基础、房地产结构上的勘测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分也未做检测。故本报告以评估对象无建筑物基础、房地产结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准为评估假设前提。

9. 本次估价结果包括了评估对象房地产的瑕疵对其价值的影响，但不包括评估对象可能存在的租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权。

10. 鉴于估价人员的专业范围限制，我们未对评估对象所在地块的水文地质状况进行研究，也未观察到评估对象存在有害物质，在无理由怀疑评估对象存在隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们以该地块的水文及地质



状况为该地区的一般状况且不存在任何可能影响房地产价值的有害物质为评估假设前提。

11. 报告所得结论以其所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是正确和可信的为评估假设前提。

## (二) 针对性假设

1. 估价人员在现场勘查时，申请执行人和委托方均未请专业测绘人员对房地产的建筑面积进行现场测量，本次评估以评估对象的房屋建筑面积与权属资料中记载的建筑面积相同为评估假设前提。

2. 委托方提供的评估对象相关权属证明并未记载评估对象的建成年代，本次评估以建筑物的实际建成年代与评估人员现场调查所获取的建成年代相符为评估假设前提。

3. 本意见书出具的评估结果中房地产的价值包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，评估对象尚存在任何有关评估对象的应缴未缴税额，应按照规定缴纳或从评估值中响应扣减。

4. 因本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。结合评估目的，本次评估结果以标的物具有完全产权，不考虑标的物在价值时点已设定的他项权利、其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对评估结果的影响及其它有关风险、不可预见因素及不可抗力因素对评估结果的影响为评估假设前提。

## 十. 评估结论

我们根据本项目的具体情况，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、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。并于 2019 年 10 月 30 日结束并提交报告，现谨将资产评估结果报告如下：



在资产评估报告书给定的评估目的和评估假设前提条件下，选取市场法结果作为本次评估结论。截止评估基准日 2019 年 09 月 19 日，委托评估资产的市场价值为：¥1,593,418.00 元（金额大写：人民币 壹佰伍拾玖万叁仟肆佰壹拾捌圆整）。评估结论的详细情况见本报告书的《资产评估结果明细表》。

## 十一. 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，评估人员在评估过程中已发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项，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. 本报告确定的评估值是在将评估对象按其正在使用方式和程度继续使用前提下按照本次评估的特定目的提出的市场价值，没有考虑可能发生的其它事项，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，评估结果自然失效。

2. 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市场价值，使用报告的有关方面不宜以此来否定评估结论的公允性和合理性。

3. 评估基准日至报告提出日期内，若资产的价格标准发生变化，对资产的评估结果产生明显影响，则委托方应及时聘请评估机构重新进行评估，本报告不宜再行使用。

4. 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。

5. 本项评估是在独立、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经济行为各方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，并进行了充分努力。评估结论是云南泮昊资产评估有限公司所出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

6. 委托方及资产占有方提供给评估机构及评估人员的产权依据及与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责，本所不承担相关的法律责任。

7. 委托方及资产占有方对所提供委托评估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见；对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

8. 本报告确定的评估值是在持续使用前提下按照本次评估目的计算得出的公允价值，既没有考虑抵押担保因素，也没有考虑可能发生的其他事项，诸如相关市场发生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值的影响。若此种情况发生，评估中遵循的前提发生变化，则评估结果自然失效。

9. 评估目的不同，评估遵循的原则和采用的标准相应存在差异，评估结果自然亦就不同。本报告为本次评估的特定目的而作，报告使用的有关方面不宜偏离评估目的将报告移做它用。换言之，得依本次特定评估目的，采用与之相应的评估方法得出的评估结果不能盲目套用于与评估目的不同的其它用途。

10. 本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文共同发生法律效力。

11. 如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，请及时通知本机构更正；如报告使用者明知正常失误而不及时通知更正并恶意使用错误的结论造成的影响和损失，本机构及本项目估价人员不承担责任。



12. 本资产评估报告的最终解释权归本机构所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表本机构对本项目的鉴定意见。

## 十二. 评估报告的使用限制说明

1. 未经本评估机构书面同意，本评估报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

2. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

3. 本次评估结果受评估机构的限制，且本评估报告使用期限自评估报告基准日起为壹年，即自二〇一九年九月十九日起至二〇二〇年九月十八日止。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或评估对象自身状况发生重大变化，评估结果也需做相应调整或委托评估机构重新评估。

4. 本次评估结果是指在目前房地产市场状况下、评估对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

## 十三. 提交报告日期

本评估报告书于 2019 年 10 月 30 日，向委托方提交。

云南泮昊资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：



## 资产评估结果明细表

序号	地址	房屋所有权证号	房屋所有权人	面积	所在楼层/总层数	设计用途	单价 (元/㎡)	总价 (元)	备注
1	华坪县荣将镇荣将社区三组一栋 [土地证号：华国用(2011)第219号、房产证号：R01316号]	华坪县房权证荣将镇字第R01316号、 华坪县房权证荣将镇字第R01316-1号	李世国、谭益杰	593.01	1-6/6	住宅	2,687.00	1,593,418.00	

评估机构：云南泮昊资产评估有限公司

项目负责人：

资产评估师：

资产评估师：



## 评估机构及资产评估师承诺函

致：丽江市华坪县人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于华坪县荣将镇荣将社区三组一栋[土地证号：华国用（2011）第 219 号、房产证号：R01316 号]房地产的市场价值进行了评估，为贵方提供价值参考依据。经认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我公司承诺如下：

- ① 评估范围与经济行为所涉及范围一致，未重、未漏；
- ② 对评估涉及的房地产进行了现场勘查、核实；
- ③ 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- ④ 影响房地产评估价值的因素考虑周全；
- ⑤ 房地产评估价值公允、准确；
- ⑥ 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师：

云南泮昊资产评估有限公司

2019 年 10 月 30 日



## 附 件

- 一. 丽江市华坪县人民法院《价值评估委托书》影印件；
- 二. 评估对象相关产权证明影印件；
- 三. 评估对象部分照片；
- 四. 资产评估师“职业资格证书登记卡”影印件；
- 五. 评估机构“营业执照”影印件；
- 六. 评估机构“机构备案公告”影印件。



《价格评估委托函》影印件

云南省华坪县人民法院  
价值评估委托书

(2018)云0723执恢80号

云南泮昊资产评估有限公司：

本院在执行吴船民与李世国、谭益杰、尹兴斌民间借贷纠纷一案中，根据执行工作需要，需对被执行人李世国、谭益杰位于华坪县荣将镇荣将社区三组房屋一栋【土地使用证号为华国用（2011）第219号、房产证号R01316号】予以评估，特委托你单位对上述房屋进行价值评估后及时将评估意见书及时提交本院。



本院地址：云南省丽江市华坪县迎宾路 邮编：674804

联系人：谷树才 联系电话：0888—6123279、6127988、15987941349



评估对象相关产权证明影印件

000046

附 记	该房屋属李世国，谭益杰，共同共有	2011-12-16	25年
	中国建设银行股份有限公司华坪支行 抵押 贷款	593,019,500,000	2011-12-16
	中国建设银行股份有限公司华坪支行 抵押 贷款	593,019,050,000	2011-12-16



填发单位

华坪县 房权证 荣将镇 字第 R01316 号

房屋所有权人	李世国		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	华坪县荣将镇荣将社区三组		
登记时间	2011年12月12日		
房屋性质	住宅		
房屋状况	总层数	6	其他
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	593.01	住宅
土地状况	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限
	地号	530723101-06-10-249	2007-03-14 至 2077-03-14 止



华坪县 房权证荣将镇 字第 R01316-1 号

房屋所有权人	谭益杰			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	华坪县荣将镇荣将社区三组			
登记时间	2011年12月12日			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	593.01		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	53072310 1-0C-10-	出让	2007-03-14 至 2077-03-14	止

附 记	该房屋属李世国，谭益杰，共同共有	2011-12-16	593.01/500000	抵押 贷款	25年
		2011-12-16	593.01/500000	抵押 贷款	25年



000051



# 房地产平面图

## 房屋产权证附图

单位：米

产权人	李世国	结构	砖混	建成年份	2011年
用途	住宅	层数	6	建筑面积(平方米)	593.01
坐落	荣将镇鑫华苑				

2011年11月14日



昆明烁汇锦科技信息有限公司

制图员：张万凯  
检查员：王飞

1:200



00007

20



华国用(2011)第 219 号

870000

土地使用权人	李世国		
座落	华坪县荣将镇荣将社区三组		
地号	530723101-0G-10-249	图号	
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2077年03月14日
使用权面积	93.50 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			93.5 M <sup>2</sup>
			分摊面积
			

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。



记事

- 1、2011-05-26 东至：至本宗地界址线为界，临道路。
- 2、2011-05-26 南至：至本宗地界址线为界，临李就瑞户。
- 3、2011-05-26 西至：至本户界址线为界，临夏锦华户。
- 4、2011-05-26 北至：至本户界址线为界，东段接李德福户，西段接骆华庆户。
- 5、2011-05-26 文字叙述不详处以图示界为准。

房屋产权证号：2011-05-26

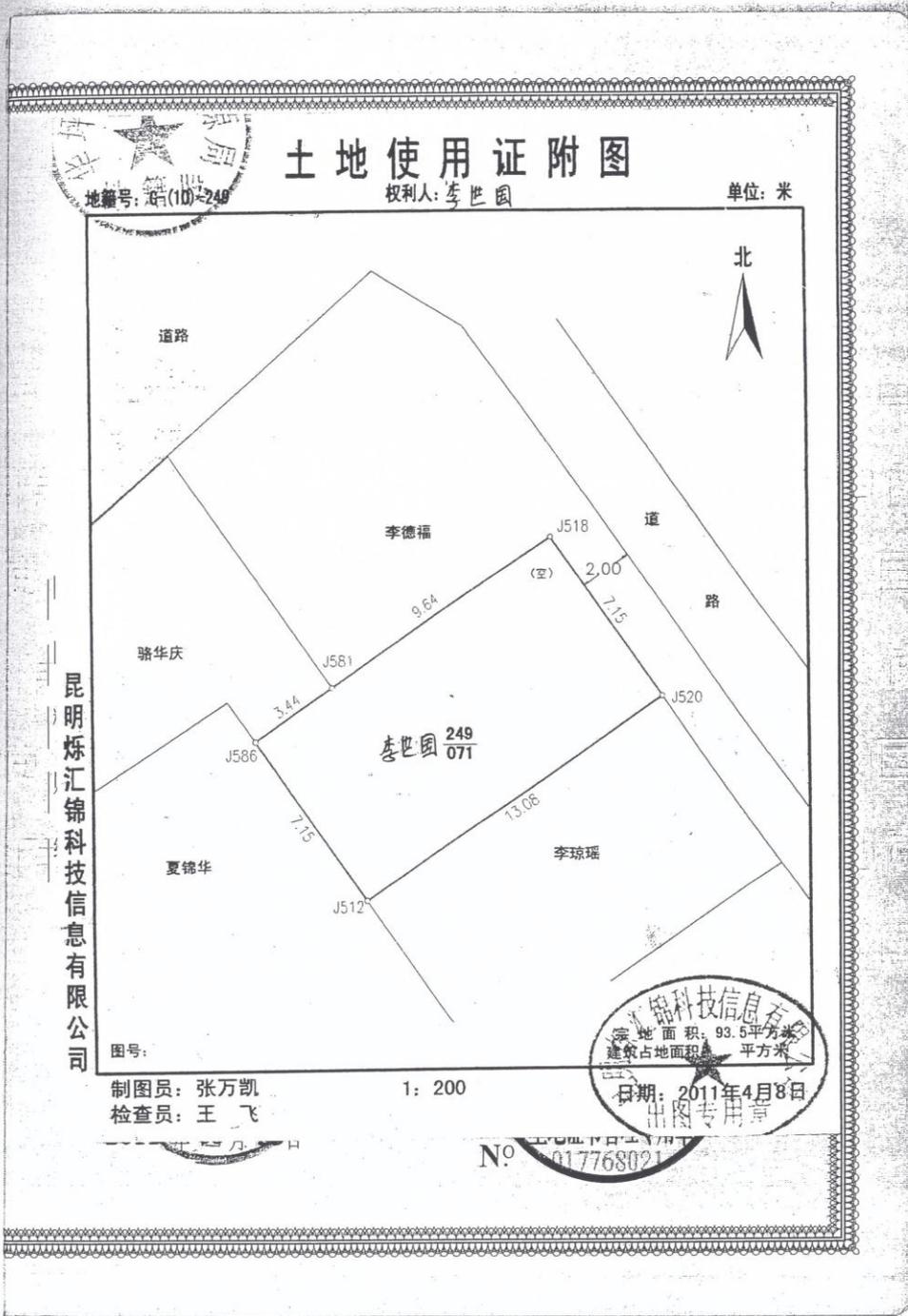
附图 粘 贴 线

登记机关



证书监管机构

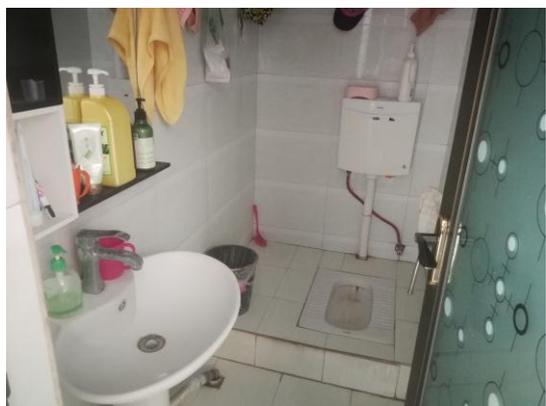
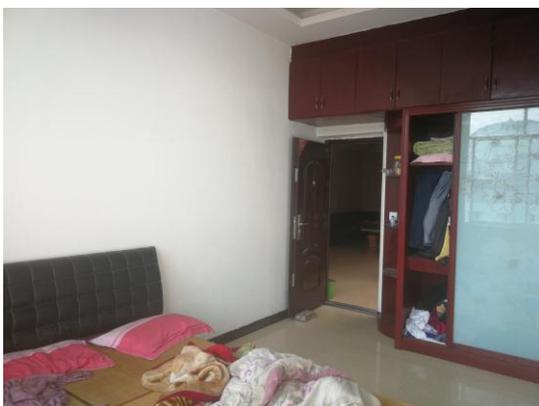




670000



## 评估对象现勘照片



资产评估师“职业资格证书登记卡”影印件；

  
**资产评估师职业资格证书  
登记卡**  
(评估机构人员)

姓名：赵灿金

性别：男

登记编号：53060017

单位名称：云南洋昊资产评估有限公司

初次登记时间：2006-07-03

年检信息：通过（2018-04-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：赵灿金

本人印鉴：

  
打印时间：2018年9月6日

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://ex.cas.org.cn>

  
(扫描二维码，查询评估师信息)





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐安赛

性别：男

登记编号：53000161



单位名称：云南泮昊资产评估有限  
公司

初次登记时间：2001-06-25

年检信息：通过（2017-04-28）



(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：徐安赛

本人印鉴：



打印时间：2017年12月19日

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>



### 评估机构“营业执照”影印件



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91530103566215473L

副本编号: 1-1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



<b>名称</b>	云南洋昊资产评估有限公司	<b>注册资本</b>	壹佰万元整
<b>类型</b>	有限责任公司(自然人投资或控股)	<b>成立日期</b>	2010年12月14日
<b>法定代表人</b>	赵灿金	<b>营业期限</b>	2010年12月14日至长期
<b>经营范围</b>	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产评估; 土地评估; 房地产经纪服务; 项目可行性研究报告编制; 土地信息咨询; 经济信息咨询; 商务信息咨询 (1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得对开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益); 企业管理; 企业营销策划 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
<b>住所</b>	云南省昆明市盘龙区联盟街道万华路159号6幢1单元202号		

**登记机关**



2019年4月8日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>      请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报并公示。当年设立登记的,自下一年起报送并公示。逾期未年报的,将依法处理。

国家市场监督管理总局监制



评估机构“机构备案公告”影印件

# 昆明市财政局

昆财资备案〔2019〕9号

## 变更备案公告

云南泮昊资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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。变更备案的相关信息如下：

一、公司名称仍为云南泮昊资产评估有限公司，公司组织形式为有限责任公司。

二、执行事务的合伙人（法定代表人）由曹旭东变更为赵灿金；股东由曹旭东、佐健敏变更为赵灿金、施跃伟。

三、资产评估机构的合伙人及资产评估专业人员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



云南沆昊资产评估有限公司

YUN NAN FENG HAO ASSETS ECALUATION CO., LTD

---

地址: 云南省昆明市盘龙区联盟街道万华路 159 号 6 幢 1 单元 202  
号 电话: (0871) 63982004

---

