

# 大理勤瑞资产评估有限公司

大勤资评报字【2020】第 13 号

## 大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及的资产组合 资产评估报告书摘要

### 大理市人民法院：

大理勤瑞资产评估有限公司接受大理市人民法院的委托，根据国家资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序对委估资产实施了实地核查、市场调查与询证。采用公认的评估方法，对申请执行人王玉仙女士（以下简称申请执行人）申请大大理市人民法院执行被执行人吴学杰、杨庆美（以下简称被执行人）民间借贷纠纷一案，所涉及司法执行财产处置的资产组合，按照必要的评估程序执行评估业务，对该资产组合在 2020 年 3 月 20 日的市场价值作出了反映。现将资产评估情况报告如下：

### 一、评估目的

委托评估资产的市场价值，为大理市人民法院委托司法执行财产处置提供价值参考依据。

### 二、评估对象与评估范围

评估对象是大理市人民法院委托司法执行财产处置所涉及的被执行人的资产组合。

评估范围为大理市人民法院在执行王玉仙女士申请执行吴学杰、杨庆美民间借贷纠纷一案所涉及的非流动资产—固定资产房地产及其附属设施（房屋内物品）。

### 三、价值类型

市场价值。

#### 四、评估基准日

2020年3月20日。

#### 五、评估方法

市场法。

#### 六、评估结论

委托评估资产的评估价值为人民币壹佰贰拾伍万陆仟伍佰贰拾叁元，¥1,256,523.00元，详见下表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日为2020年3月20日

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目名称       | 数量                    | 购置日期    | 评估价值         | 备注      |
|----|------------|-----------------------|---------|--------------|---------|
| 1  | 固定资产-房地产   | 119.38 m <sup>2</sup> | 2006年4月 | 1,253,490.00 | (含装修价值) |
| 2  | 附属设施-房屋内物品 | 28台(套)                |         | 3,033.00     |         |
| 合计 |            |                       |         | 1,256,523.00 |         |

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以下评估工作得出。

#### 七、评估结论使用有效期

自评估基准日后一年内有效，即2020年3月20日至2021年3月19日。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

根据大理市人民法院于2020年1月22出具的(2020)大委鉴字第6号《司法鉴定委托函》。案情摘要如下：“本院在执行王玉仙女士申请执行吴学杰、杨庆美民间借贷纠纷一案过程中。大理市人民法院2018年10月11日作出的(2018)云2901执保18号《民事裁定书》已发生法律效力，因被执行人吴学杰、杨庆美未履行判决书确定的义务。大理市人民法院于2019年12月20日作出的(2019)云2901执951号《执行裁定书》，裁定依法评估、拍卖被执行人吴学杰、杨庆美所有的位于大理市下关泰安路112号鸿城广场C幢10层3号的房产(房产证号：20090644)及其屋内附属设施。申请执行人申请对

判决书确定的抵押资产进行评估、拍卖为清偿债务。”

申请人王玉仙向本院申请司法鉴定评估，经大理市人民法院执行局审查后提出的鉴定评估内容依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，第二百四十七条和《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》第一条的规定，大理市人民法院委托我公司对该财产进行资产评估。

本次评估实物资产以委托方大理市人民法院、申请执行人代表、评估机构派出的工作人员现场共同勘查核实的资产为依据进行评估。

评估人员已对评估报告中的评估对象进行现场勘查核实，我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及资产成交时可能承担的各种成本开支和税费对评估值的影响。除本报告另有说明外，本报告假设委估资产的均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债及限制。

上述事项提请报告使用者对该事项给予关注。

## 九、评估报告日期

2020年4月17日

本评估结论系对评估基准日资产价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和申请执行人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜以及追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

本报告仅供委托方和本报告所述的报告使用者，且用于大理白族自治州中级人民法院司法执行财产处置目的，不得用于其它目的。

本评估结论系对评估基准日资产价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、

依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和申请执行人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜以及追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

本报告仅供委托方和本报告所述的报告使用者，且用于大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及的资产事宜目的，不得用于其它目的。

### 重要提示

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况及在利用本资产评估报告时，应认真阅读资产评估报告书全文。

# 大理勤瑞资产评估有限公司

大勤资评报字【2020】第 13 号

## 大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及的资产组合 资产评估报告书

### 大理市人民法院：

大理勤瑞资产评估有限公司接受大理市人民法院的委托，根据国家资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序，对委估资产实施了实地核查、市场调查。采用公认的评估方法，对申请执行人王玉仙女士（以下简称申请执行人）申请大理市人民法院执行被执行人吴学杰、杨庆美（以下简称被执行人）民间借贷纠纷一案，所涉及司法执行财产处置的资产组合，按照必要的评估程序执行评估业务，对该资产组合在 2020 年 3 月 20 日的市场价值作出了反映。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、申请执行人和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方为大理市人民法院。

申请执行人为王玉仙女士。王玉仙，性别：女；民族：汉族；出生：1964 年 6 月 17 日；住址：昆明市宜良县匡远镇李毛营村委会回辉村 331 号附 2 号；公民身份证号：530125196406170469。

被执行人：姓名：吴学杰，性别：男；民族：汉族；出生：1968 年 12 月 28 日；住址：云南省大理白族自治州大理市下关镇泰安路鸿城广场 C 幢 10 楼 3 号。公民身份证号：533522196812281215。被执行人：杨庆美，性别：女；民族：汉族；出生：1973 年 7 月 4 日；住址：云南省大理白族自治州大理市下关镇泰安路鸿城广场 C 幢 10 楼 3 号。公民身份证号：533522730704162。

委托方以外的其他评估报告使用者：涉及本次司法执行财产处置的相关单位。

## 二、评估目的

评估委托资产的市场价值，为大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及的资产组合提供价值参考依据。

## 三、评估对象与评估范围

评估对象是大理市人民法院委托司法执行财产处置的资产组合。

根据大理市人民法院于 2019 年 12 月 20 日做出的（2019）云 2901 执 951 号《执行裁定书》，裁定如下：“依法评估、拍卖被执行人吴学杰、杨庆美所有的位于大理市下关泰安路 112 号鸿城广场 C 幢 10 层 3 号的房产（房产证号：20090644）及其屋内附属设施。本裁定书送达后即具有法律效力”。

本次评估范围是大理市人民法院在申请执行人王玉仙女士申请执行吴学杰、杨庆美民间借贷纠纷一案。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，第二百四十七条和《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》第一条的规定，大理市人民法院委托我公司对该财产进行资产评估。

本次评估的资产如下：

根据委托人提供的《商品房购销合同》《商品房购销合同补充协议》以及大理市房屋所有权登记审批表及大理市房屋所有权登记申请表等有关资料，该套房地产的主要情况如下：该房地产座落大理市下关泰安路 112 号鸿城广场，幢号：C 幢；房号：C10-3，总层数：14（地下 1 层）；所在层数：10；建筑面积：119.38 平方米；套内面积：93.4 平方米；建筑结构：框架；规划用途：住宅；建成年份：2007 年。上述房地产的土地使用权证号：2002 字第 10171 号，取得方式：出让；终止日期：2052 年 11 月 24 日。

房屋所有人登记人为：吴学杰、杨庆美；共有情况：为按份共有，各占 50%。房屋所有权证号：20090644，共有权证号：20090645；因涉案的被执行人吴学杰、杨庆美未参与核实。大理市人民法院未能提供涉及该房地产的房屋所有权证号为 20090644 房屋

所有权证，共有权证号：20090645 号的共有权证的原件与复印件

大理市人民法院于 2019 年 12 月 16 日到大理市不动产登记中心对上述房地产的登记情况进行核实，该房地产存在以下限制及抵押登记：

| 序号 | 类型   | 业务宗号           | 限制部门       | 时间               | 备注 |
|----|------|----------------|------------|------------------|----|
| 1  | 执法查封 | CDL20181025004 | 大理市人民法院    | 2018 年 10 月 25 日 |    |
| 2  | 执法查封 | CDL20190619002 | 昆明市西山区人民法院 | 2019 年 6 月 19 日  |    |
| 3  | 执法查封 | CDL20190925003 | 大理市人民法院    | 2019 年 9 月 25 日  |    |
| 4  | 执法查封 | CDL20190925006 | 大理市人民法院    | 2019 年 9 月 25 日  |    |

2013 年 7 月 3 日进行抵押登记贷款，抵押业务宗号：TDL20130703006 号，抵押权人：中国建设银行股份有限公司大理泰安支行；房屋他项权利证号：201302043 号。

本次委托评估的资产还包括在大理市下关泰安路 112 号鸿城广场 C 幢 10 层 3 号房地产内的配套使用的家具用具以及家用电器。详见大理市人民法院 2019 年 12 月 20 日的《房屋内物品清点清单》。

2020 年 3 月 20 日大理勤瑞资产评估有限公司评估人员任瑞林、杨丽红；大理市人民法院法官白文恕；申请人王玉仙女士委托代理人员张鹏宇共同对涉及该项目的资产进行核实，涉案的被执行人吴学杰、杨庆美未参与现场核实。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本项目在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素下，本次评估采用市场价值类型。

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

本项目资产评估基准日是 2020 年 3 月 20 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日有利于资产的清查。经与委托方和申请执行人协商，共同确定该日期为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)主要法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》及实施细则；
3. 《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；
4. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知财资〔2017〕43号；
5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则》的通知中评协〔2017〕30号；
6. 中国资产评估协会关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知中评协〔2018〕35号；
7. 中国资产评估协会关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知中评协〔2018〕36号；
8. 中国资产评估协会关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知中评协〔2017〕33号；
9. 中国资产评估协会关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知中评协〔2017〕38号；
10. 中国资产评估协会关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知中评协〔2017〕47号；
11. 中国资产评估协会关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知中评协〔2018〕37号；



12. 中国资产评估协会关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知中评协(2017) 48 号;

13. 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;

14. 其他相关法律法规。

(二)经济行为文件

1. 大理市人民法院 2020 年 1 月 22 日出具的(2020)大委鉴字第 6 号《司法鉴定委托函》;

2. 王玉仙女士身份证复印件;

(三)重大合同协议、产权证明文件

1. 《商品房购销合同》《商品房购销合同补充协议》公证书;

2. 大理市房屋所有权登记审批表及大理市房屋所有权登记申请表等有关资料

3. 大理市人民法院于 2019 年 12 月 20 日做出的(2019)云 2901 执 951 号《执行裁定书》;

4. 大理市人民法院于 2018 年 10 月 11 日(2018)云 2901 执保 18 号《民事裁定书》;

5. 现场核实记录;

(四)取价依据及参考资料

1. 市场调查现行房地产价格资料;

2. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)机械工业出版社;

3. 有关部门颁布物价指数、现行市场价格;

4. 申请执行人提供的合同或协议文本等相关资料;;

5. 申请执行人提供的情况说明;

6、其他市场调查资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据《资产评估准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则——资产评估程序》、《资产评估执业准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》之有关规定，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、数据收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据委托评估资产的特点以及考虑到本次评估的目的是为委托方拟司法执行财产处置提供价值参考依据，依据评估目的及收集到的有效可用资料，本次评估主要采用市场法进行评估。

市场法是通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估起止时间：2020年3月20日至2022年4月17日

评估主要步骤：

整个评估工作共分五个阶段进行。

### 1、接受委托：

(1) 与大理市人民法院与申请执行人就其评估要求座谈，明确了此次评估的目的、对象及范围，根据有关规定，确定了评估基准日，之后签订了业务约定书；

(2) 根据评估需要，评估人员进入现场，指导大理市人民法院与申请执行人进行资产的清查、填报资产评估申报明细表，并提供委托方准备有关评估资料的清单；

(3) 依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案；

### 2、资产清查：

(1) 听取大理市人民法院与申请执行人有关人员对待估资产的简要介绍；

(2) 对大理市人民法院与申请执行人填报的资产评估申报表进行核查，对有关情况

进行询问、了解；

(3) 根据评估要求搜集委托方产权证明文件、其他有关证明文件及资料。

### 3、评定估算：

(1) 进行现场勘查实物，对资产状况进行察看，了解资产的使用、管理状况，并对有关情况作出记录；

(2) 现场工作期间，就评估工作与大理市人民法院与申请执行人相关人员及时协调、协商；

(3) 根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；

(4) 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

(5) 对各项委估资产进行微机数据处理分项做出评定估算，并初步汇算出评估价值。

### 4、评估汇总

根据各专业评估小组对各类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，撰写评估报告书正文及有关评估说明，编制资产评估报告书、评估技术说明、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、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设和限定条件：

1. 本评估报告除非另有说明，假设目前资产的使用完全遵守或符合所有有关的法律和法规。

2. 委托方提供的资料真实可靠。

3. 资产所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

4. 有关信贷、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 评估基准日的资产被迫出售、变现。

6. 被执行人名下的财（资）产均存在不同程度的抵押、质押等情况，本次评估假设被执行人名下的资产具有合法产权的基础上进行评估，且视评估对象为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

## 十、评估结论

委托评估资产的评估价值为人民币壹佰贰拾伍万陆仟伍佰贰拾叁元，¥1,256,523.00元，详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日为2020年3月20日

金额单位：人民币元

| 序号  | 项目名称       | 数量                    | 购置日期    | 评估价值         | 备注      |
|-----|------------|-----------------------|---------|--------------|---------|
| 1   | 固定资产-房地产   | 119.38 m <sup>2</sup> | 2006年4月 | 1,253,490.00 | (含装修价值) |
| 2   | 附属设施-房屋内物品 | 28台(套)                |         | 3,033.00     |         |
| 合 计 |            |                       |         | 1,256,523.00 |         |

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

1. 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市场价值，但未考虑以下因素：

(1) 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

(2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(3) 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机

构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及申请执行人或其他当事人无任何利害关系，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，并进行了充分的努力。

3. 本评估报告是在大理市人民法院及申请执行人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及申请执行人负责。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。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

4. 本评估报告在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及资产成交时可能承担的各种成本开支和税费对评估值的影响。除本报告另有说明外，本报告假设委估资产的均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债及限制。

5. 本次评估中，假设委估资产的财产权和与财产权有关的其他财产权的实际的合法权利主体，如与委托方、申请执行人申报的权利状况不一致或不完全一致，则相应的委估资产的价值由实际的合法权利主体依法享有。

上述事项提请报告使用者对该事项给予关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 评估报告的使用有效期为一年，即从 2020 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 19 日；

(五) 评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价值标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

(六) 本报告仅供委托方为其司法执行财产处置确定委估资产在评估基准日的现时

市场价值作参考，不得用于其它任何目的；

(七) 本评估结论仅供委托方为司法执行财产处置之评估目的的使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

### 十三、评估报告日期

本评估报告提出日期为二〇二〇年四月十七日。

法定 代 表 人：   
资 产 评 估 师：   
资 产 评 估 师： 



大理勤瑞资产评估有限公司

#### 十四、附件

- 1、大理市人民法院于 2020 年 1 月 22 出具的(2020)大委鉴字第 6 号《司法鉴定委托函》;
- 2、大理市人民法院于 2019 年 12 月 20 日做出的 (2019) 云 2901 执 951 号《执行裁定书》;
- 3、大理市人民法院于 2018 年 10 月 11 日 (2018) 云 2901 执保 18 号《民事裁定书》;
- 4、《商品房购销合同》《商品房购销合同补充协议》公证书;
- 5、大理市房屋所有权登记审批表及大理市房屋所有权登记申请表等有关资料
- 6、王玉仙女士身份证复印件;
- 7、资产评估机构及资产评估师承诺函;
- 8、评估机构企业法人营业执照复印件;
- 9、签字资产评估师资格证书复印件;
- 10、参与人员名单;
- 11、现场核实图片;
- 12、资产评估汇总表与明细表。

夏学杰

C10-3

# 公 证 书

中华人民共和国云南省大理市公证处



# 公 证 书

(2006)大证字第 1426 号

申请人:

甲方: 大理鸿元房地产开发有限公司, 营业执照号码:  
5329011001784, 住所: 大理市人民北路。

法定代表人: 吴泉宝, 职务: 总经理。

乙方: 吴学杰, 男, 一九六八年十二月二十八日出生, 身  
份证号码: 533522196812281215。

公证事项: 商品房购销合同、商品房购销合同补充协议

甲、乙双方于二 00 六年四月十一日向本处申请办理前面  
的《商品房购销合同》、《商品房购销合同补充协议》公证。

经查, 甲乙双方经协商一致订立了前面的《商品房购销合  
同》、《商品房购销合同补充协议》。甲、乙双方在订立合同、  
协议时具有法律规定的民事权利能力和民事行为能力。

甲方出售的房屋座落于大理市泰安路 112 号, 套内建筑面  
积为 93.08 平方米。该房屋系甲方经政府批准投资、开发的《泰  
兴商业城—鸿元商住楼》内销商品房; 甲方对该房屋期权持有  
大理州规划建设局颁发的商品房预售许可证, 预许大字(2005  
—008 号)。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规  
定, 该房屋可依法出售。

甲、乙双方签订《商品房购销合同》、《商品房购销合同补  
充协议》意思表示真实。双方在合同中约定, 甲方以人民币  
贰拾壹万贰仟肆佰捌拾伍元整将上述房屋出售给乙方, 合同中  
约定的付款方式、房屋交付日期及违约责任等条款具体、明确。

依据上述事实,兹证明大理鸿元房地产开发有限公司的法定代表人吴泉宝与吴学杰于二〇〇六年四月十日在大理市签订了前面的《商品房购销合同》、《商品房购销合同补充协议》,双方当事人签约行为《中华人民共和国民事诉讼法》第五十五条的规定,合同、协议内容符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,合同、协议上双方当事人的签字、印鉴属实。

该合同、协议自双方当事人的签字、盖章之日起生效。



中华人民共和国云南省大理市公证处

公证员 邱敏

二〇〇六年四月十一日



# 大理市房屋所有权登记申请表



|   |             |                   |                    |                          |          |        |      |                  |          |  |
|---|-------------|-------------------|--------------------|--------------------------|----------|--------|------|------------------|----------|--|
| 房屋坐落  |             | 大理市下关镇泰安路112号鸿城广场 |                    |                          |          |        | 房屋性质 |                  |          |  |
|   |             | C幢十层三号            |                    |                          |          |        |      |                  |          |  |
| 房屋状况  | 幢号          | 房号                | 总层数                | 所在层数                     | 建筑面积     | 套内建筑面积 | 结构   | 规划用途             | 建成年份     |  |
|   | C           | C10-3             | 14(地下1层)           | 10                       | 119.38   | 93.4   | 框架   | 住宅               | 2007年    |  |
|   |             |                   |                    |                          |          |        |      |                  |          |  |
| 土地状况  | 原/现 土地使用权证号 |                   |                    | 2002字第10171号             |          |        | 地号   |                  | 04-24-34 |  |
|   | 权属性质        |                   |                    | 取得方式                     |          |        | 出让   |                  |          |  |
|   | 使用年限        |                   |                    | 自2002年11月24日至2052年11月24日 |          |        |      |                  |          |  |
| 申请人   | 姓名/名称       |                   | 证件号                |                          | 户籍所在地    |        | 占有份额 |                  |          |  |
|   | 吴学杰         |                   | 533522196812281215 |                          | 大理市紫云派出所 |        | 50%  |                  |          |  |
|   | 杨庆美         |                   | 533522130704162    |                          | 凤庆县凤城派出所 |        | 50%  |                  |          |  |
|   |             |                   |                    |                          |          |        |      |                  |          |  |
|   |             |                   |                    |                          |          |        |      |                  |          |  |
| 共有情况  |             | 按份所有              |                    | 联系人                      |          | 吴学杰    |      | 联系电话 13908723739 |          |  |
| <p>申请人承诺：本表填报内容及提交所有材料的原件或复印件及其内容是真实合法有效的，如因虚假而引致的法律责任，概由申请人承担。</p> <p>申请人（签字盖印）： 代理人（签字）：</p> <p style="text-align: right;">申请日期： 2009年2月7日</p> |             |                   |                    |                          |          |        |      |                  |          |  |
| <p>以上当事人的签章属实。</p> <p style="text-align: right;">收件受理人（签章）： 2009年2月20日</p>   |             |                   |                    |                          |          |        |      |                  |          |  |



单位：平方米

2009020003

# 大理市房屋所有权登记审批表

|  |   |                    |                          |         |  |        |                     |      |          |        |             |
|--|---|--------------------|--------------------------|---------|--|--------|---------------------|------|----------|--------|-------------|
| 房屋编号   |   |                    |                          |         |  |        |                     | 登记类型 |          |        |             |
| 房屋坐落   |   | 大理市下关镇泰昌路112号鸿源坊   |                          |         |  |        |                     | 房屋性质 |          | C幢+层三号 |             |
| 房屋状况   | 幢号  | 房号                 | 总层数                      | 所在层数    | 建筑面积   | 套内建筑面积 | 结构                  | 规划用途 | 建成年份     |        |             |
|  | C   | C10-3              | 10(地下层)                  | 10      | 119.38   | 93.4   | 框架                  | 住宅   | 2007年    |        |             |
| 土地状况   | 原/现 土地使用权证号   |                    | 3002字第10171号             |         |  |        | 地号                  |      | 04-24-34 |        |             |
|  | 权属性质  |                    |                          |         | 取得方式   |        | 出让                  |      |          |        |             |
|  | 使用年限  |                    | 自2002年11月24日至2052年11月24日 |         |  |        |                     |      |          |        |             |
| 房屋所有权人   | 姓名/名称   | 证件号                |                          |         | 户籍所在地  |        |                     | 占有份额 |          |        |             |
|  | 吴学杰   | 533522196812281215 |                          |         | 大理市紫云派出所   |        |                     | 50%  |          |        |             |
|  | 杨庆美   | 53352273070462     |                          |         | 凤庆县凤城派出所   |        |                     | 50%  |          |        |             |
|  | 共有情况  |                    | 按份所有                     |         | 联系人  |        | 吴学杰                 |      | 联系电话     |        | 13908723739 |
| 初审意见   | 申请人所提交的证件符合申请登记类别要求, 现准予收件登记。<br>初审人: 杨庆美 2009年2月20日  |                    |                          |         | 审核意见<br>经审核, 收件人所收验证件符合登记类别要求, 证件齐备, 拟报请审定。<br>审定人: 杨庆美 2009年2月20日                                   |        |                     |      |          |        |             |
| 登记机关审批意见   | 同意审核意见, 报请发证机关审定发证。<br>审批人:  |                    |                          |         | 发证机关审批意见<br>法人:  |        | 同意发证。<br>2009年2月23日 |      |          |        |             |
| 申请人对上述房屋登记内容(包括附图)已审查并确定与所申请内容一致, 经你确认后记载于登记簿并打印所有权证书。 |   |                    |                          |         |  |        |                     |      |          |        |             |
| 申请人(签字盖印) 杨庆美 吴学杰 2009年2月20日                           |   |                    |                          |         |  |        |                     |      |          |        |             |
| 登簿   | 校对并记载登记簿人: _____ 年 月 日  |                    |                          |         |  |        |                     |      |          |        |             |
| 发证工作记录   |   |                    |                          |         |  |        |                     |      |          |        |             |
| 产权证号   | 20090644  | 证书编号               | 00077694                 | 领证人/代理人 | 秦峰芳  | 证件号    | 532901196803080082  |      |          |        |             |
| 产权证号   | 20090645  | 证书编号               | 00077695                 | 领证人/代理人 | 秦峰芳  | 证件号    | 532901196803080082  |      |          |        |             |
| 产权证号   |   | 证书编号               |                          | 领证人/代理人 |  | 证件号    |                     |      |          |        |             |
| 产权证号   |   | 证书编号               |                          | 领证人/代理人 |  | 证件号    |                     |      |          |        |             |
| 产权证号   |   | 证书编号               |                          | 领证人/代理人 |  | 证件号    |                     |      |          |        |             |

2009.2.24

32

(确属本人所签)

# 房屋信息查询摘要表

编号: DL7737

共 1 页与登记档案资料相符

|      |                   |
|------|-------------------|
| 档案位置 | 下关-1 0008-1层 1388 |
| 呈送单位 | 不动产登记中心档案室        |
| 核    |                   |
| 限制情况 | 已限制 12月16日        |

|        |   |                         |  |      |          |        |                    |    |
|--------|---|-------------------------|--|------|----------|--------|--------------------|----|
| 查档人    |   |                         |  |      |          |        |                    |    |
| 工作单位   |   |                         |  |      |          |        |                    |    |
| 查档目的   |   |                         |  |      |          |        |                    |    |
| 查档类型   |   |                         |  |      |          |        |                    |    |
| 档案摘要内容 | 所有权人  | 吴学杰                     |  |      |          | 身份证号   | 533522196812281215 |    |
|        | 共有人   | 杨庆美                     |  |      |          | 产别     | 私有                 |    |
|        | 房屋座落  | 大理市下关泰安路112号鸿诚广场C幢10层3号 |  |      |          |        |                    |    |
|        | 业务宗号  | SDL20090220003          |  |      | 建筑面积     | 119.38 |                    |    |
|        | 房产证号  | 20090644                |  | 证书编号 | 00077694 |        | 有效性                | 有效 |
|        | 共有权证号   | 20090645                |  |      |          |        |                    |    |
|        | 项目名称: 无项目; 幢号: C; 房号: C10-3; 结构: 框架; 总层数: 14; 所在层: 10; 设计用途: 住宅; 建筑面积: 119.38 平方米<br>限制类型: 司法查封 限制业务宗号: CDL20181025004 限制部门: 大理市人民法院 限制时间: 2018-10-25 限制备注: 补录不动产2018年10月25日<br>限制类型: 司法查封 限制业务宗号: CDL20190619002 限制部门: 昆明市西山区人民法院 限制时间: 2019-06-19 限制备注:<br>限制类型: 司法查封 限制业务宗号: CDL20190925003 限制部门: 大理市人民法院 限制时间: 2019-09-25 限制备注:<br>限制类型: 司法查封 限制业务宗号: CDL20190925006 限制部门: 大理市人民法院 限制时间: 2019-09-25 限制备注:<br>抵押业务宗号: TDL20130703006 抵押权人: 中国建设银行股份有限公司大理泰安支行 抵押时间: 2013-07-03 房屋他项权证证号/不动产登记证明证号: 201302043 |                         |  |      |          |        |                    |    |
|        | 契税状况  |                         |  |      |          |        |                    |    |
|        | 附记  | 经办人:                    |  |      |          |        |                    |    |

2019年12月16日 15:20:38

姓名 王玉仙

性别 女 民族 汉

出生 1964 年 6 月 17 日

住址 云南省昆明市宜良县匡远  
镇李毛营村委会回辉村  
331号附2号



公民身份号码 530125196406170469



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 宜良县公安局

有效期限 2007.07.17-2027.07.17



大理市下关泰安路 112 号鸿城广场 C 幢 10 层 3 号的房地产

## 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年03月20日

表4

共1页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：吴学杰先生、杨庆美女士

金额单位：人民币元

| 编号   | 科目名称     | 账面价值 | 评估价值         | 增减值          | 增值率(%) |
|------|----------|------|--------------|--------------|--------|
| 4.1  | 可供出售金融资产 |      |              |              |        |
| 4.2  | 持有至到期投资  |      |              |              |        |
| 4.3  | 长期应收款    |      |              |              |        |
| 4.4  | 长期股权投资   |      |              |              |        |
| 4.5  | 投资性房地产   |      |              |              |        |
| 4.6  | 固定资产     |      | 1,256,523.00 | 1,256,523.00 |        |
| 4.7  | 在建工程     |      |              |              |        |
| 4.8  | 工程物资     |      |              |              |        |
| 4.9  | 固定资产清理   |      |              |              |        |
| 4.10 | 生产性生物资产  |      |              |              |        |
| 4.11 | 油气资产     |      |              |              |        |
| 4.12 | 无形资产     |      |              |              |        |
| 4.13 | 开发支出     |      |              |              |        |
| 4.14 | 商誉       |      |              |              |        |
| 4.15 | 长期待摊费用   |      |              |              |        |
| 4.16 | 递延所得税资产  |      |              |              |        |
| 4.17 | 其他非流动资产  |      |              |              |        |
|      | 合 计      |      | 1,256,523.00 | 1,256,523.00 |        |

现场核实参与人员杨丽红、任瑞林、白文恕、张鹏宇  
填表日期：2020年4月2日

评估人员：杨丽红 任瑞林



## 固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年03月20日

表4\_6

共1页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：吴学杰先生、杨庆美女士

金额单位：人民币元

| 编号    | 科目名称            | 账面价值 |    | 评估价值         |              | 增值额          |              | 增值率% |    |
|-------|-----------------|------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|------|----|
|       |                 | 原值   | 净值 | 原值           | 净值           | 原值           | 净值           | 原值   | 净值 |
|       | 房屋建筑物类合计        |      |    | 1,253,490.00 | 1,253,490.00 | 1,253,490.00 | 1,253,490.00 |      |    |
| 4-6-1 | 固定资产—房地产        |      |    | 1,253,490.00 | 1,253,490.00 | 1,253,490.00 | 1,253,490.00 |      |    |
| 4-6-2 | 固定资产—构筑物及其他辅助设施 |      |    |              |              |              |              |      |    |
| 4-6-3 | 固定资产—管道和沟槽      |      |    |              |              |              |              |      |    |
|       | 设备类合计           |      |    | 31,030.00    | 3,033.00     | 31,030.00    | 3,033.00     |      |    |
| 4-6-4 | 附属设施—房屋内物品      |      |    | 31,030.00    | 3,033.00     | 31,030.00    | 3,033.00     |      |    |
| 4-6-5 | 固定资产—车辆         |      |    |              |              |              |              |      |    |
| 4-6-6 | 固定资产—电子设备       |      |    |              |              |              |              |      |    |
| 4-6-7 | 固定资产—土地         |      |    |              |              |              |              |      |    |
|       | 固定资产合计          |      |    | 1,284,520.00 | 1,256,523.00 | 1,284,520.00 | 1,256,523.00 |      |    |
|       | 减：固定资产减值准备      |      |    |              |              |              |              |      |    |
|       | 固定资产合计          |      |    | 1,284,520.00 | 1,256,523.00 | 1,284,520.00 | 1,256,523.00 |      |    |

现场核实参与人员杨丽红、任瑞林、白文恕、张鹏宇  
填表日期：2020年4月2日

评估人员：杨丽红 任瑞林

## 固定资产—房地产评估明细表

评估基准日：2020年03月20日

表4\_6\_1

共1页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：吴学杰先生、杨庆美女士

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号                  | 建筑物名称         | 结构 | 建成年月 | 计量单位           | 建筑面积体积m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup> | 账面价值 |      | 评估价值         |        |              | 增值率(%) | 备注            |
|----|-----------------------|---------------|----|------|----------------|--------------------------------------|------|------|--------------|--------|--------------|--------|---------------|
|    |                       |               |    |      |                |                                      | 原值   | 净值   | 原值           | 成新率(%) | 净值           |        |               |
| 1  | 20090644、<br>20090645 | 鸿城广场C幢10层3号房产 | 框架 | 2007 | m <sup>2</sup> | 119.38                               |      |      | 1,253,490.00 |        | 1,253,490.00 |        | 房地合估，含土地使用税价值 |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
|    |                       |               |    |      |                |                                      |      |      |              |        |              |        |               |
| 合计 |                       |               |    |      |                | 119.38                               | 0.00 | 0.00 | 1,253,490.00 |        | 1,253,490.00 |        |               |

现场核实参与人员杨丽红、任瑞林、白文恕、张鹏宇  
填表日期：2020年4月2日

评估人员：杨丽红 任瑞林

## 附属设施—房屋内物品评估明细表

评估基准日:2020年03月20日

表4\_6\_4

共2页第1页

被评估单位(或者产权持有单位):吴学杰先生、杨庆美女士

金额单位:人民币元

| 序号   | 设备名称          | 规格型号      | 生产厂家    | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 账面价值 |          | 评估价值  |           |    | 增值率(%)   | 备注 |
|------|---------------|-----------|---------|------|----|------|------|----------|-------|-----------|----|----------|----|
|      |               |           |         |      |    |      | 原值   | 净值       | 原值    | 成新率(%)    | 净值 |          |    |
| 1    | 鞋柜            |           |         | 个    | 1  |      |      | 400.00   | 10.00 | 40.00     |    |          |    |
| 2    | 微波炉           | 木质        | 美的      | 台    | 2  |      |      | 300.00   | 10.00 | 30.00     |    |          |    |
| 3    | 电磁炉           | 一大一小      | 富士宝     | 套    | 1  |      |      | 200.00   | 10.00 | 20.00     |    |          |    |
| 4    | 电脑主机、显示屏      |           | HP      | 套    | 1  |      |      | 1,000.00 | 3.00  | 30.00     |    |          |    |
| 5    | 橱柜            |           |         | 台    | 1  |      |      | 1,200.00 | 10.00 | 120.00    |    |          |    |
| 6    | 小型洗衣机         | 长4米       | 小天鹅     | 台    | 1  |      |      | 600.00   | 10.00 | 60.00     |    |          |    |
| 7    | 平底锅           |           |         | 个    | 3  |      |      | 30.00    | 10.00 | 3.00      |    |          |    |
| 8    | 抽油烟机          | 厨具        | DandY   | 台    | 1  |      |      | 200.00   | 10.00 | 20.00     |    |          |    |
| 9    | 电烤炉           |           | 美的      | 台    | 1  |      |      | 200.00   | 10.00 | 20.00     |    |          |    |
| 10   | 小床(含床垫、1个床头柜) |           |         | 套    | 1  |      |      | 1,600.00 | 10.00 | 160.00    |    |          |    |
| 11   | 电脑桌           | 1.2米*2米木质 |         | 个    | 1  |      |      | 200.00   | 10.00 | 20.00     |    |          |    |
| 12   | 大床(含床垫、2个床头柜) | 白色漆木      | 全友      | 套    | 1  |      |      | 2,200.00 | 10.00 | 220.00    |    |          |    |
| 13   | 衣柜            | 1.8米*2米木质 | 全友      | 个    | 1  |      |      | 3,200.00 | 10.00 | 320.00    |    |          |    |
| 14   | 电脑桌           | 5门        | 全友      | 个    | 1  |      |      | 300.00   | 10.00 | 30.00     |    |          |    |
| 15   | 冰箱            | 白色        | 海尔      | 台    | 1  |      |      | 1,600.00 | 10.00 | 160.00    |    |          |    |
| 16   | 小冰箱           | 两门        | 美菱      | 台    | 1  |      |      | 800.00   | 10.00 | 80.00     |    |          |    |
| 17   | 餐桌(含6把椅子)     |           |         | 套    | 1  |      |      | 1,800.00 | 10.00 | 180.00    |    |          |    |
| 18   | 圆桌子(含2把红色高椅)  | 木质玻璃面     |         | 套    | 1  |      |      | 1,400.00 | 10.00 | 140.00    |    |          |    |
| 19   | 鱼缸“风屏”柜子      |           |         | 套    | 1  |      |      | 1,800.00 | 10.00 | 180.00    |    |          |    |
| 20   | 饮水机           |           | 安吉尔     | 台    | 1  |      |      | 150.00   | 10.00 | 15.00     |    |          |    |
| 21   | 沙发            |           |         | 套    | 1  |      |      | 1,600.00 | 10.00 | 160.00    |    |          |    |
| 22   | 电视机           | 4件        | TOSHIBA | 台    | 1  |      |      | 1,200.00 | 10.00 | 120.00    |    |          |    |
| 23   | 电视柜           |           | 变色龙     | 个    | 1  |      |      | 1,800.00 | 10.00 | 180.00    |    |          |    |
| 24   | 茶几(含5个凳子)     | 玻璃面       |         | 套    | 1  |      |      | 1,100.00 | 10.00 | 110.00    |    |          |    |
| 25   | 圆桌(含2把椅子)     | 玻璃面       |         | 套    | 1  |      |      | 1,200.00 | 10.00 | 120.00    |    |          |    |
| 本页小计 |               |           |         |      | 28 |      |      | 0.00     | 0.00  | 26,080.00 |    | 2,538.00 |    |

现场核实参与人员杨丽红、任瑞林、白文恕、张鹏宇

评估人员:杨丽红 任瑞林

填表日期:2020年4月2日

