

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



禄劝彝族苗族自治县人民法院拟执行合同纠纷案  
所涉及的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县  
屏山镇吉兴路 27 号房地产  
资产评估报告

中证（昆明）资评报字[2022]第0004号

中证房地产评估造价集团有限公司

2022 年 04 月 25 日

中国·云南

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人及其他资产报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、评估价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	18
资产评估报告附件 .....	19

## 资产评估师声明

(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。

(三) 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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估机构及资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 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。

(六) 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，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

(七) 评估对象涉及的资产由委托人、相关当事人提供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依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

(八) 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) 资产评估师已对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，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，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

(十) 本资产评估报告是根据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。

(十一) 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。

# 禄劝彝族苗族自治县人民法院拟执行合同纠纷案 所涉及的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县 屏山镇吉兴路 27 号房地产评估项目 资产评估报告摘要

中证（昆明）资评报字[2022]第 0004 号

## 禄劝彝族苗族自治县人民法院：

中证房地产评估造价集团有限公司接受贵方的委托，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，对禄劝彝族苗族自治县人民法院拟执行合同纠纷案所涉及的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产在 2022 年 04 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下。

### 一、评估目的：

根据禄劝彝族苗族自治县人民法院《司法鉴定委托书》（2022）云 0128 法鉴字 020 号，本次评估目的是为禄劝彝族苗族自治县人民法院拟执行合同纠纷案涉及的房地产在评估基准日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

### 二、评估对象和评估范围：

评估对象：王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产市场价值。

评估范围：王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产，详见下表：

产权持有人	权证编号	坐落	结构	用途	建筑面积 m <sup>2</sup>	所在层数/ 总层数
王顺权	禄劝县房权证禄劝字第 20141790 号	禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号	混合结构	住宅	2,488.47	1-7/7

### 三、价值类型及其定义：

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。

四、评估基准日：2022 年 04 月 19 日

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

根据以上评估工作，得出如下评估结论：禄劝彝族苗族自治县人民法院委估的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产在评估基准日 2022 年 04 月 19 日王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产的市场价值为 7,445,502.00 元，大写人民币柒佰肆拾肆万伍仟伍佰零贰元整。

评估结论详细情况见评估明细表。

七、评估报告有效期：

本报告的有效期为一年，即从 2022 年 04 月 19 日至 2023 年 04 月 18 日。

八、资产评估报告日：2022 年 04 月 25 日

九、特别事项说明：

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下事项：

在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

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。

本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。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

# 禄劝彝族苗族自治县人民法院拟执行合同纠纷案 所涉及的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产评估项目 资产评估报告

中证（昆明）资评报字[2022]第0004号

## 禄劝彝族苗族自治县人民法院：

中证房地产评估造价集团有限公司接受贵方的委托，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，对禄劝彝族苗族自治县人民法院拟执行合同纠纷案所涉及的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产在 2022 年 04 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托人及其他资产报告使用人

#### 1. 委托人概况

名称：禄劝彝族苗族自治县人民法院  
统一社会信用代码：11530128015128461E  
法定代表人或负责人姓名：杨文昆  
注册地址：昆明市禄劝县禄武路  
机构类型：机关

#### 2. 产权持有单位概况

姓名：王顺权  
身份证号码：530128197504271216  
委托人及产权持有人关系

本次评估中，委托人为司法执行单位，产权持有人为被执行人。委托人与产权持有人为执行与被执行人的关系

3. 评估报告的使用者为根据国家法律、法规规定的报告使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不视为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据禄劝彝族苗族自治县人民法院《司法鉴定委托书》（2022）云 0128 法鉴字 020 号，本次评估目的是为禄劝彝族苗族自治县人民法院拟执行合同纠纷案涉及的房地产在评估基准日的市场价值，为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

评估对象：王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产市场价值。

评估范围：王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产，详见下表：

产权持有人	权证编号	坐落	结构	用途	建筑面积 m <sup>2</sup>	所在层数/ 总层数
王顺权	禄劝县房权证禄劝字第 20141790 号	禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号	混合结构	住宅	2,488.47	1-7/7

该房产包括房屋的所有权、所分摊的土地使用权、与评估对象结构不可分离的装修及附属设施设备，不包括动产（可移动的家具及装饰物品等）、债权债务、涉及的特许经营权等其他财产或权益。以上评估对象和评估范围与委托评估的资产范围一致。

### （一）法律权属状况

项目		委估对象			
建筑物 权益状 况	房屋所有权证号	禄劝县房权证禄劝字第 20141790 号			
	房屋所有权人	王顺权			
	房屋坐落	禄劝县城吉兴路 27 号			
	登记时间	2014 年 9 月 9 日			
	房屋性质	私有			
	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
	7	2488.47	/	混合结构	
附记		业务宗号：SLQ20140909001			
土地 使用 权权 益状	土地使用证号	禄国用（2007）第 47 号			
	土地使用权人	王顺权、武建仙			
	座落	屏山镇烟草路			
	地号	101-02-04-67			

项目		委估对象		
况	地类（用途）	城镇混合住宅用地		
	使用权类型	出让	终止日期	2076 年 07 月 10 日
	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	334.9		
	土地使用权管制	无		
限制 权利 状况	抵押、担保情况	根据《不动产抵押权证》云（2020）禄劝县不动产证明第 0002998 号，禄劝苗族自治县自然资源局于 2020 年 12 月 24 日登记的抵押情况为：		
		证明权利或事项	抵押权	
		权利人（申请人）	禄劝彝族苗族自治县农村信用合作联社营业部	
		义务人	王顺权	
		坐落	禄劝县城吉兴路 27 号	
		不动产单元号	530128 101210 GB00256 F00020001	
	其他	不动产权证号：禄劝县房权证禄劝字 20141790 号、禄国用（2007）第 47 号 抵押方式：最高额抵押 最高额债权数额：650 万元；评估价值（万元）1006.59 元 债权确定时间：2020 年 12 月 22 日起 2022 年 12 月 22 日止 抵押面积：房屋建筑面积 2488.47 平方米/独用土地面积 334.9 平方米 债务人：禄劝集美商贸有限公司		
查封情况	根据委托方提供的《房屋现状说明》（2022 年 4 月 2 日），评估对象已被禄劝彝族苗族自治县人民法院查封。			
其他 权益 状况	费用拖欠情况	不详		
	地役权、典权等其他权利	不详		
	租赁情况	一层为自营商铺；二层为自用办公及仓库；三至七层均为住宅：302 为闲置状态，701 为自住，302 及 703 为闲置状态，301、303、401、402、403、501、502、503、601、602、603 号房均已出租。		
分析	权属清晰			

## 1. 经济状况

### (1) 位置

禄劝彝族苗族自治县是云南省昆明市下辖县之一，辖 9 个镇、5 个乡，地处滇中北部，自治县人民政府所在地屏山镇，位于县境西南端、掌鸠河西岸的秀屏山下，海拔 1679 米。区域面积 4233.91 平方公里，[15] 根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，禄劝彝族苗族自治县常住人口为 378881 人。[14]

禄劝县境内地势东北高西南低，主要河流有掌鸠河，普渡河。年均温 15.6℃，年降水量 968.4 毫米。禄劝县主要矿藏资源有铁、硫、磷。全国山羊板皮生产基地和省板栗生产基地。禄劝县名胜古迹有三台山石刻、彝文摩崖凿字岩、乌蒙轿子雪山省级自然风景保护区等。



地区生产总值（GDP），2021 年全年完成地区生产总值 1554700 万元，同比增长 5.4%。其中，第一产业增加值 433953 万元，同比增长 8.4%；第二产业增加值 312991 万元，同比增长 29.2%；第三产业增加值 807756 万元，同比下降 2.5%。三次产业结构比为：27.9：20.1：52.0。人均 GDP 达 41179 元，同比增长 5.9%。全年非公有制经济增加值完成 601413 万元，同比增长 1.3%，非公有制经济增加值占 GDP 比重为 38.7%。

固定资产投资，全年完成规模以上固定资产投资同比下降 33.1%。其中：房地产投资同比增长 44.4%；固投建筑、安装工程同比下降 27.2%。

全年房地产开发业完成商品房销售面积 153566 平方米，同比下降 22%。

评估对象坐落于禄劝县城吉兴路 27 号，临吉兴路，附近有五星路、屏山路、秀屏路，位置较好。

## (2) 交通

评估对象所在区域路网密集度较好，道路通达度较好，评估对象以吉兴路、五星路、屏山路、秀屏路为主要出行道路，出行工具可选择出租、驾车和公交系统（500 米范围内主要有禄劝 2 路、禄劝 3 路、禄劝 4 路、禄劝附 1 路等公交经过）；评估对象所处位置停车便捷程度较方便，出行较便捷，可及性及便捷性较好。

## (3) 环境

该区域地理位置较好、公共交通较便捷、生活服务及教育设施较完善、环境较好；周围分布有昆明市禄劝县中医院、禄劝益康医院，禄劝水务局住宅小区、禄劝一中住宿小区、盛世家园(吉兴路)、锦绣家园(五星路) 等住宅小区；评估对象区域内居住人口密集程度较好，人流量较好；评估对象所在区域无明显污染，自然环境及人文环境较好。

## (4) 外部配套设施

评估对象所处综合区，区域内公共配套设施较好，内有：

银行网点：中国农业银行(禄劝彝族苗族自治县支行)；

医院：昆明市禄劝县中医院、禄劝益康医院、禄劝妇女儿童医院等；

学校：禄劝县幼儿园、屏山镇中学、屏山小学、思源中学、云南师大附中(禄劝校区)等；

购物商场：利永生活超市、泽目视光(禄劝县验光配镜中心)、华为授权体验店(五星路店)、五星农贸市场、天豪宾馆(吉兴路店)等。

(5) 基础设施

区域内基础设施较完善，具备给水、排水（雨水、污水）、电力、通讯等配套设施，能满足日常生活的需要。

2. 物理状况

经过评估专业人员实地勘查，该经济行为所涉及的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路 27 号房地产（用途：住宅，建筑面积 2488.47 平方米）于评估基准日维修保养状况正常，能够基本满足日常使用需求，详情如下：

(1) 土地实物状况

据委托人提供的资料、评估人员网络查询及现场查勘得出，委估对象土地实物状况如下：

项目		委估对象
坐落		禄劝县城吉兴路 27 号
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )		334.9
形状		形状较规则
用途		城镇混合住宅用地
使用权类型		出让
地形地势		地形地势平坦
开发程度		五通一平
宗地四至	北邻	吉兴路
	南邻	石燕华住宅
	东邻	吉兴路
	西邻	吉兴路
分析		土地平整, 形状较规则, 地形地势平坦, 土壤地基夯实度高, 地质水文状况良好, 基础设施完备程度较好, 开发程度较高。

(2) 建筑物实物状况

项目		委估对象
描述	坐落	禄劝县城吉兴路 27 号
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2488.47
	用途	住宅
	建筑结构	混合结构（其中第一层为框架结构）
	所在层数/总层数	1-7/7
	设施设备	齐全
	使用状况	一层为自营商铺；二层为自用办公及仓库；三至七层均为住宅，701 为自住，302 及 703 为闲置状态，301、303、401、402、403、501、502、503、601、602、603 号房已出租。
	层高	一、二层约 4.6 米，三至七层约 3 米
	使用及维护状况	较好
	完损状况	较好
	有无电梯	无电梯
	建成时间	1-2 层建成于 2007 年，3-7 层建成于 2012 年
	新旧程度	约八六成新

项目	委估对象
分析	设计合理，使用功能较齐全，通风采光条件较好，能满足日常经营及生活需求。

评估对象的装修情况：根据评估专业人员现场勘查，房屋外墙为刷涂料，评估对象一层为自营商铺，地面部分地砖及部分木地板、墙面刷白、顶面为木质吊顶、卷闸门。二层为自用办公及仓库，办公室地面铺地砖、墙面为乳胶漆、顶面为木质吊顶、木夹板门、铝合金窗，仓库地面水泥抹平、墙面及顶为刷白、防盗门、铝合金窗。三至七层均为住宅；701 为自住，302 及 703 号房为闲置状态，301、303、401、402、403、501、502、503、601、602、603 号房已出租；301、401、501、601 及 701 号房均为户型 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，装修客厅地面铺地砖、墙面为乳胶漆、顶为石膏板吊顶，卧室地面铺地砖、墙面及顶为乳胶漆，厨房卫生间均为地面铺地砖、墙面瓷片到顶、铝扣板吊顶，外门为防盗门、卧室门为木夹板门、厨房卫生间门为铝合金玻璃门、铝合金窗；703 号房户型为 3 室 1 厅 2 卫 1 厨，装修为客厅地面铺地砖、墙面为乳胶漆、顶为石膏板吊顶，卧室地面铺木地板、墙面及顶为乳胶漆，厨房卫生间均为地面铺地砖、墙面瓷片到顶、铝扣板吊顶，外门为防盗门、卧室门为木夹板门、厨房卫生间门为铝合金玻璃门、铝合金窗；302、303、402、403、502、503、602、603 号房均为户型为 3 室 1 厅 2 卫 1 厨，装修客厅地面铺地砖、墙面及顶为乳胶漆，卧室地面铺地砖、墙面及顶为乳胶漆，厨房卫生间均为地面铺地砖、墙面瓷片到顶、铝扣板吊顶，外门为防盗门、卧室门为木夹板门、厨房卫生间门为铝合金玻璃门、铝合金窗。

#### 四、评估价值类型

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

- (一) 本项目资产评估的基准日是 **2022 年 04 月 19 日**。
- (二) 此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人确定。
- (三) 资产评估基准日是评估结论开始成立的一个特定时日，在形成评估结

论过程中所选用的各种作价标准、依据均要在该时点有效，本次评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。由于委估资产的自身状况及外部经济环境的不断变化，不同的评估基准日，其评估结论是不同的。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 禄劝彝族苗族自治县人民法院《司法鉴定委托书》（2022）云0128法鉴字020号。

### （二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届人大第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日国务院令第691号）；
5. 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（法释〔2018〕15号）；
6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
7. 与评估有关的章程、合同与其他法律文书。

### （三）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〕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--资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则--资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8. 《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38）
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
14. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号。

#### （四）权属依据

1. 《房屋所有权证》禄劝县房权证禄劝字第 20141790 号；
2. 《土地使用权证》禄国用（2007）第 47 号；
3. 《不动产抵押权证》云（2020）禄劝县不动产证明第 0002998 号；
4. 《房屋现状说明》。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员收集的有关技术标准资料、市场询价资料等；
3. 其他取价、参数和信息资料；
4. 评估人员现场勘查记录。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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。

市场法也称市场价格比较法，是指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。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。在实际操作中，通常是首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，

然后用全部成本与成新率相乘，以得到的乘积作为评估值。

#### （一）本次评估方法不选取理由

本次评估的房地产已建成使用多年，周边已形成较成熟房地产交易市场，宜采用市场法进行评估。且未能收集到土地及建筑物成本价格资料，无法合理确定重置价值中各价格组成部分价值，故不宜采用成本法进行评估。

根据委托人及申请人提供的《土地使用权证》，土地剩余使用年限为 54.26 年，根据评估人员现场勘查得知评估对象建筑物建成为 2012 年，建筑物尚可使用年限为 40 年，本次评估虽然可以根据建筑物尚可使用年限来确定评估对象的收益期，但由于收益期较长，未来的收益风险无法合理预测及量化，故不宜采用收益法进行评估。

#### （二）本次评估方法的选定及选取理由

##### 1、评估方法的选定

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。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，本次评估确定采用市场法进行评估。

##### 2、评估方法选取理由

评估对象所处区域有成熟的二手房交易市场，类似的房地产成交案例易搜集，价格较透明，并且评估对象与案例的价值影响因素差异可以合理比较和量化，故可采用市场法对评估对象进行评估。

#### （四）评估方法的计算公式

本次采用市场法具体是将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此测算评估对象的价格或价值的方法。计算公式：

评估价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整（交易日期修正）系数×权益状况调整×区位因素调整系数×个别因素调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，于 2022 年 04 月 19 日开始评估工作，2022 年 04 月 25 日出具评估报告书，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）接受委托

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务并接受委托。

#### （三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、相关资料收集情况，提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查。现场勘查的内容主要包括：

房屋建筑物评估时采取评估相关当事方与评估机构协同清查的方法。对重要房屋建筑物填写现场勘察调查表。评估师对房屋建筑物的勘察，主要根据申报的房屋建（构）筑物评估申报表，对评估申报表中所列之建筑物以下内容进行勘察：核对房屋的地址、座落部位、地段、层次；认定房屋的结构、类型、式样、层高、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况。填写房屋现场勘察记录表；查阅所有房屋权属资料，核对或测量房屋“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托人沟通并指导当事方对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择

资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

#### （八）工作底稿归档

提交资产评估报告后，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、图标、声像等资料及时归档，并按照国家有关规定进行保存、使用和销毁。

### 九、评估假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达和完善的市場，有众多买卖者的竞争性市場，买卖双方地位平等，都有获取足够市場信息的机会和时间，交易都是在自愿、理智、非强制或不受限制的条件下去进行的。本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；本评估报告假设所有待估资产拟进入的市場为充分发达与完善的市場；

2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估资产在现有用途不变情况下原地持续使用；

4. 本次评估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；

5. 本评估报告假设评估相关方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

6. 依据中评协关于印发《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，2019年5月6日），假设委估资产是以没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产为前提进行评估；

本项目评估对象的评估结论是在以上假设前提、限制条件成立的基础上得出



的，当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对委估资产进行了评估。本次评估采用市场法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：禄劝彝族苗族自治县人民法院委估的王顺权名下位于禄劝彝族苗族自治县屏山镇吉兴路27号房地产在评估基准日2022年04月19日的市场价值为7,445,502.00元，大写人民币柒佰肆拾肆万伍仟伍佰零贰元整。

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

本特别事项说明是指在已确定评估结论的前提下，已发现可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和专业能力所能评定估算的有关重要事项，以及本机构执行本次评估业务的注册资产评估师认为须特别说明的事项。

(一) 本报告确定的评估值是在持续使用或经营的前提下按照本次评估目的计算得出的评估值，没有考虑可能发生的其他事项，诸如发生影响产权持有者索赔的不可抗力因素或偶然性事件、市场发生剧烈波动和国家宏观经济政策发生变化对资产价格的影响。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。

(二) 产权持有人及申请人提供了《房屋所有权证》、《土地使用权证》及《不动产抵押权证》，我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。

(三) 根据委托人及申请人提供的《土地使用权证》禄国用(2007)第47号登记的坐落为屏山镇烟草路，《房屋所有权证》禄劝县房权证禄劝字第20141790号登记的坐落为禄劝县城吉兴路27号，**根据评估专业人员现场勘查及与产权持有人核实评估对象坐落为禄劝县城吉兴路27号**，本次评估房地产坐落以《房屋所有

权证》禄劝县房权证禄劝字第20141790号登记的为准。

根据委托人及申请人提供的《房屋所有权证》禄劝县房权证禄劝字第20141790号登记用途为住宅，评估专业人员现场勘查房屋实际用途一层为商铺、二层为办公及仓库、三至七层为住宅，本次评估房地产用途以《房屋所有权证》禄劝县房权证禄劝字第20141790号登记的为准。

（四）资产评估专业人员现场和申请人及产权持有人对资产进行了现场勘查核实，实物状况及数量等和委托方指定的一致。评估范围内的房地产包括房屋的所有权、所分摊的土地剩余使用年限的使用权、与评估对象结构不可分离的装修及附属设施设备，不包括动产（可移动的家具及装饰物品等）、债权债务、涉及的特许经营权等其他财产或权益。

（五）根据评估专业人员的现场勘查核实，评估对象301、303、401、402、403、501、502、503、601、602、603号房于评估基准日已出租，由于产权持有人及相关当事人未能提供租赁合同，租赁关系及租金水平的真实性无法考证，故本次评估未考虑评估对象存在的租赁权益价值对评估结论的影响，在此提前评估报告使用人注意。

（六）本评估报告是在被评估方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（七）被评估方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围；对委托方和被评估鉴定方存在的可能影响资产的评估价值的瑕疵事项，在委托方和被评估鉴定方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担责任。我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（八）依据中评协关于印发《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，2019年5月6日）及委托方的要求，本次评估未考虑：1、查封、设立担保物权和其他优先受偿权对评估结论的影响；2、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；

### 3、该房产可能欠缴的物业费、水电费及其他费用对评估结论的影响。敬请报告使用者特别关注！

（九）本次评估无评估程序受限情况及重大期后事项：在评估师勤勉尽职及委托方和产权持有方的全力协助下，认真履行了评估程序并无重大后事项。

（十）本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（十一）本次评估未利用或引用专家工作及相关专业机构报告。

（十二）本次评估不存在评估程序受限的情况，不存在评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

（十三）本报告的“评估结论”是指在本报告所列明的评估目的、价值类型、评估方法和评估前提假设下提出的价值意见，是对评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日后该资产价值发生的重大变化不负责任。

（十四）我们对评估对象的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位。如果这些评估对象内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十五）本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，敬请合理使用。

**以上事项或情况可能会对评估结论产生影响，谨请本评估报告使用者予以重点关注并充分考虑其对评估结论及相应经济行为的影响！当前述各事项或情况发生变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值！**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为；

2、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专业人员不承担责任；

3、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；

4、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评估对象可实现价格的保证；

5. 未征得我公司书面同意，本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）

6. 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2022 年 04 月 19 日至 2023 年 04 月 18 日。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本资产评估报告日为 2022 年 04 月 25 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

中证房地产评估造价集团有限公司



资产评估师：

资产评估师：

中国 南京

2022 年 04 月 25 日

# 资产评估报告附件

## 目 录

- 附件一：资产评估明细表
- 附件二：《司法鉴定委托书》
- 附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件五：签字资产评估师承诺函
- 附件六：资产评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件

## 固定资产—房地产评估明细表

评估基准日：2022年4月19日

产权持有人：王顺权

金额单位：人民币元

序号	权证编号	坐落	结构	用途	建筑面积 m <sup>2</sup>	所在层数/总层数	账面价值		评估价值			评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
							原值	净值	原值	成新率	净值		
1	禄劝县房权证 禄劝字第 20141790号	禄劝彝族苗族 自治县屏山镇 吉兴路27号	混合结构	住宅	2,488.47	1-7/7			7,445,502.00	/	7,445,502.00	2,992	
											-	-	
											-	-	
											-	-	
											-	-	
											-	-	
											-	-	
											-	-	
											-	-	
小 计					2,488.47		-	-	7,445,502.00		7,445,502.00		
减：减值准备													
<b>合 计</b>					<b>2,488.47</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,445,502.00</b>		<b>7,445,502.00</b>		

评估人员：张静平、朱霞芳

中证地产评估造价集团有限公司

2022年4月25日

