

大理勤瑞资产评估有限公司

大勤资评报字【2022】第 24 号

大理市人民法院拟司法执行财产处置

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，对申请执行人李炬山、陈丽仙（以下简称申请执行人）申请大理市人民法院执行被执行人柴金山、陈丽琼（以下简称被执行人）民间借贷纠纷一案，司法执行财产处置所涉及被执行人柴金山、陈丽琼的房地产，按照必要的评估程序执行评估业务，对该房地产在 2022 年 5 月 16 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被执行人柴金山、陈丽琼名下的单项资产——房地产。

评估范围为大理市人民法院在执行李炬山、陈丽仙申请执行柴金山、陈丽琼民间借贷纠纷一案所涉及被执行人柴金山、陈丽琼名下位于大理市下关正阳时代广场一层 R2-34 号铺面、大理市下关镇鸳浦街玉龙巷商品房一单元二层二号住宅两处房地产。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022年5月16日。

五、评估方法

市场法。

六、评估结论

大理市人民法院委托评估柴金山、陈丽琼名下两处房地产的评估价值为人民币：大写：壹佰贰拾万零壹仟壹佰伍拾贰元零捌分（¥1,201,152.08元）。明细如下：

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 m ² | 评估价值 | | 备注 |
|-----|-----------------------|-------|------------------------|-------|--------------|----|
| | | | | 单价 | 总价 | |
| 1 | 大理市下关正阳时代广场一层R2-34号铺面 | 钢筋混凝土 | 15.43 | 18656 | 287,862.08 | |
| 2 | 下关镇鸳浦街玉龙巷商品房一单元二层二号住宅 | 钢筋混凝土 | 105.00 | 8698 | 913,290.00 | |
| 合 计 | | | | | 1,201,152.08 | |

评估价值含房地产所占土地使用权价值，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2022年5月16日至2023年5月15日。

八、对评估结论产生影响的特别事项

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其给予关注。

九、评估报告日期

2022年5月30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司法拍卖财产处置目的，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。

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房地产提供价值参考依据。

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涉及被执行人柴金山、陈丽琼名下的单项资产，为房地产。

我公司接受大理市人民法院委托，依法评估李炬山、陈丽仙与柴金山、陈丽琼民间借贷纠纷一案涉及被执行人柴金山、陈丽琼名下位于大理市下关正阳时代广场一层 R2-34 号铺面、下关镇鸳浦街玉龙巷商品房一单元二层二号住宅两处房地产。

| 序号 | 建筑物名称 | 不动产权证书号 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 m ² | 土地取得方式 | 用途 | 土地面积 m ² | 土地取得日期 | 终止日期 | 备注 |
|----|-------------------------|-----------------------------|-------|------------|---------------------|--------|-----------|---------------------|-----------------|------------------|----|
| 1 | 大理市下关正阳时代广场一层 R2-34 号铺面 | 云 (2019) 大理市不动产权第 0009134 号 | 钢筋混凝土 | 2004 年 7 月 | 15.43 | 出让 | 综合用地 / 商铺 | 2.15 | 2002 年 11 月 1 日 | 2052 年 10 月 31 日 | |
| 2 | 下关镇鸳浦街玉龙巷商品房一单元二层二号住宅 | 云 (2019) 大理市不动产权第 0031288 号 | 钢筋混凝土 | 1996 年 3 月 | 105.00 | 出让 | 住宅 | 17.71 | 1995 年 7 月 27 日 | 2065 年 7 月 26 日 | |
| 合计 | | | | | 120.43 | | | | | | |

大理市下关正阳时代广场一层 R2-34 号铺面，该铺面的不动产权证号：云 (2019) 大理市不动产权第 0009134 号；两面临街，临街面卷帘门；该铺面在评估基准日尚未腾空。被执行人未能提供出租合同，称为临时出租。

大理市人民法院拟司法执行财产处置资产评估

本次评估位于大理市下关镇鸳浦街玉龙巷商品房一单元二层二号住宅，被执行人未能提供不动产权证书，根据大理市人民法院提供的大理市不动产登记中心查询结果，该房地产的不动产权证号为：(2019)大理市不动产权第 0031288 号，不动产单元号：532901 004015 GB00008 F0001022；据证载：权利人：柴金山、陈丽琼；共有情况：共同共有；建筑结构：钢筋混凝土结构；房屋总楼层：6 层；所在层：2 层；设计用途：住宅；建筑面积：105 平方米，房屋竣工时间：1996 年 3 月。三室一厅一厨一卫；层高：2.8 米；该房地产 2016 年新装修，入户门为防盗门，室内为套装门，铝合金窗、防盗笼；客厅卧室为木地板，卫生间、厨房为地砖。水电齐全。现为被执行人居住，未腾空。

十、评估结论

大理市人民法院委托评估柴金山、陈丽琼名下两处房地产的评估价值为人民币：大写：壹佰贰拾万零壹仟壹佰伍拾贰元零捌分（¥1,201,152.08元）。明细如下：

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 m ² | 评估价值 | | 备注 |
|----|-------------------------|-------|------------------------|-------|--------------|----|
| | | | | 单价 | 总价 | |
| 1 | 大理市下关正阳时代广场一层 R2-34 号铺面 | 钢筋混凝土 | 15.43 | 18656 | 287,862.08 | |
| 2 | 下关镇鸳浦街玉龙巷商品房一单元二层二号住宅 | 钢筋混凝土 | 105.00 | 8698 | 913,290.00 | |
| 合计 | | | | | 1,201,152.08 | |

评估价值含房地产所占土地使用权价值，评估结论根据以下评估工作得出。

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. 本次评估的评估价值含房屋装修及附属设施价值，不含房屋内可移动不影响使用的家具用具、设备等资产的价值。

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 2022 年 5 月 16 日至 2023 年 5 月 15 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拍卖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拍卖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。