

本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

大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及郎学伦、
王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海
云居 22 幢 2 号房地产价值资产评估报告书

大勤资评报字【2022】第53号



报告日期：2022年9月15日

大理勤瑞资产评估有限公司

DaLi QinRui CPV . CO., LTD

地址：云南省大理市下关万花路 66 号 5 楼

电话：(0872) 2124369

电子邮箱：dlcpv@126.com

传真：(0872) 2124369

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5353070001202200053
合同编号：	大理市人民法院(2022)大委鉴字第84号《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	大勤资评报字【2022】第53号
报告名称：	大理市人民法院 拟司法执行财产处置涉及郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居22幢2号房地产价值资产评估报告书
评估结论：	2,896,993.52元
评估机构名称：	大理勤瑞资产评估有限公司
签名人员：	任瑞林 (资产评估师) 会员编号：53000300 杨丽红 (资产评估师) 会员编号：53000299
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年09月14日

大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇
西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产价值资产评估报告书

大勤资评报字【2022】第 53 号

目 录

声明	1
资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书	3
一、 委托方、申请执行人、产权持有者（被执行人）和委托方以外的其他评估报告使用者	3
二、 评估目的	4
三、 评估对象与评估范围	4
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
(一) 经济行为依据	8
(二) 主要法律法规	8
(三) 准则依据	9
(四) 产权证明文件及重大合同协议	10
(五) 取价依据	10
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	11
九、 估假设与原则	12
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告使用限制说明	14
十三、 评估报告提出日期	15
十四、 评估机构与评估人员	15
十五、 附件	16

声 明

一、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，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、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。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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。

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限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、本资产评估报告是根据委托方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。

大理勤瑞资产评估有限公司

二〇二二年九月十五日

大理勤瑞资产评估有限公司

大勤资评报字【2022】第 53 号

大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及郎学伦、王琴名下 位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地 产价值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。采用市场法，对申请执行人黄银发（以下简称申请执行人）申请大理市人民法院执行被执行人郎学伦（以下简称被执行人）合同纠纷一案，所涉及司法执行财产处置的房地产，按照必要的评估程序执行评估业务，对该房地产在 2022 年 9 月 1 日的市场价值作出了反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人：大理市人民法院。

二、被评估单位：郎学伦 王琴。

三、评估目的：

确定郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产的市场价值，为大理市人民法院司法执行财产处置提供价值参考依据。

四、评估对象：郎学伦、王琴名下单项资产的市场价值。

五、评估范围：郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产。

六、价值类型：市场价值。

七、评估基准日：2022 年 9 月 1 日。

八、评估方法：市场法。

九、评估结论：

大理市人民法院委托评估郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产的评估价值为人民币：单价 11086 元/平方米；总价：大写：贰佰捌拾玖万陆仟玖佰玖拾叁元伍角贰分（¥2,896,993.52 元）。评估价值含房屋所分摊的土地使用权价值。

评估结论根据以下评估工作得出。

十、特别事项说明

1.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。

2.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其给予关注。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2022 年 9 月 15 日。

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执行财产处置目的，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。

大理勤瑞资产评估有限公司

大勤资评报字【2022】第 53 号

大理市人民法院拟司法执行财产处置涉及郎学伦、王琴名下 位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地 产价值资产评估报告书

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、市场调查与询证。采用市场法，对申请执行人黄银发（以下简称申请执行人）申请大理市人民法院执行被执行人郎学伦（以下简称被执行人）合同纠纷一案，所涉及司法执行财产处置的房地产，按照必要的评估程序执行评估业务，对该房地产在 2022 年 9 月 1 日的市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、申请执行人、产权持有者（被执行人）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：黄银发，身份证号码 532925195003120716。男，1950 年 3 月 12 日生，白族，云南省鹤庆县人，驻云南省大理市下关镇富海路省路桥一公司宿舍 C 栋 1 单元 301 号。

被执行人：郎学伦，身份证号码 532128196707266510。男，1967 年 7 月 26 日生，汉族，云南省镇雄县人，住云南省大理市大理镇云海居 22-2 号。

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

评估确定郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产的市场价值，为大理市人民法院司法执行财产处置提供价值参考依据。

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，依法评估被执行人郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产。

1. 估价对象界定

根据委托人指定，本报告的估价对象为：执行人郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产。

2. 坐落及区位状况

海云居小区位于大理镇隐仙路和苍山大道交叉口西南角，东临弘圣路，西临苍山地质公园，北临隐仙路。周边有苍山地质公园、三塔寺、天龙八部影视城等景区和大理王宫、中和坊等住宅区，交通便捷，水电、通讯等基础设施配套齐全。

22 幢为东西朝向，房屋总层数为地下 1 层、地上 3 层，估价对象位于第-1 至 3 层。

3. 权益状况

依据委托人提供的权属资料，估价对象的权益状况为：

(1)房屋所有权

权证编号：大理市房权证大字第 20161323 号

所有权人：郎学伦，王琴

共有情况：该房屋为郎学伦，王琴共同共有

房屋坐落：大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号

规划用途：住宅

总层数：4 层

建筑面积：261.32 平方米

不动产单元号：532901 104012GB002 75F00390001；

(2) 土地使用权

土地使用权面积：90.63 平方米；权利性质：国有建设用地使用权，类型：出让；
用途：住宅；土地使用权终止时间：2079 年 12 月 2 日。

截止报告日，被执行人未能提供该房地产的房屋所有权证、土地使用权证，上述信息来源于委托方提供的资料。

(3) 查封情况

大理市不动产登记中心档案室 2022 年 3 月 24 日提供的《不动产登记档案摘抄表》
该房地产存在以下查封情况：查封文号：(2019)云 2901 执 2055 号。查封登记机构：大
理市人民法院。查封期限：2019 年 10 月 16 日-2022 年 10 月 15 日。查封文号：(2019)
云 2901 执 1572 号之二。查封登记机构：云南省大理市人民法院。查封期限：2019 年 10
月 16 日-2022 年 10 月 15 日。

4. 估价对象实物状况

大理镇隐仙路和苍山大道交叉口西南角的海云居小区是 2015 年初竣工交付的中高
档住宅小区，小区住宅为联排、双拼或独栋庭院式住宅。22 幢 2 号位于小区中间，是一
套剪力墙结构，地下一层、地上三层的联排中间庭院式住宅，东西朝向，西面进户，东
面庭院。留有电梯井，未安装电梯。地下一层一室一卫一客厅（中空），地上一层厨房、

餐厅，地上二层三室一个小客厅一个卫生间、三层主卧带卫生间，露台一个。

该住宅外墙贴墙砖和刷外墙漆；精装修，室内为套装门，铝合金窗；客厅、餐厅石膏板吊顶；客厅铺地砖；卧室为木地板，卫生间、厨房为地砖，墙面局部贴墙砖。水电齐全。厨房铝合金门窗隔断，卫生间装座便器、淋浴器等卫浴设施，院心铺青石板，院墙为砖墙和轻钢栏杆围墙。室内外装修未尽事宜详见附件中的照片。现为被执行人居住，未腾空。

根据 2019 年 10 月 16 日云南省大理市人民法院的（2019）云 2901 执 1572 号之二《执行裁定书》所述，本院在执行黄银发申请执行郎学伦劳务合同纠纷一案中，因被执行人郎学伦未履行生效法律文书确定的义务。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百八十七之规定，裁定如下：

一、将被执行人郎学伦和案外人王琴共同共有的位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号（房产证号为：20161323 和 20161324）房产予以查封。

二、查封期限三年，需要续行查封的，应当在查封期限届满前 30 日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

三、在查封期间，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

本裁定书送达后立即生效。

另根据 2022 年 4 月 8 日云南省大理市人民法院的（2022）云 2901 执恢 85、86 号之二《执行裁定书》，本院在执行黄银发与郎学伦合同纠纷案中。大理市人民法院查封了被执行人郎学伦与王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房产【证号：大理市房权证大字第 20161323 号】。现被执行人郎学伦未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条的规

定，裁定如下：

评估、拍卖被执行人郎学伦与王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房产【证号：大理市房权证大字第 20161323 号】。

本裁定书送达后即具有法律效力。

2022 年 9 月 1 日在大理市人民法院法官白文恕组织协调下，大理市人民法院法官徐祥；大理勤瑞资产评估有限公司评估人员任瑞林、李碧琼，申请人代理人赵柒铭，被执行人郎学伦共同对涉及该项目的资产进行现场核实。

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

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 1 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。该基准日为资产的清查日期。经与委托方和申请人、被申请人共同协商，共同确定该日期为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

大理市人民法院出具的(2022)大委鉴字第 84 号《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》;

(二)主要法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十届全国人民代表大会第三次会议通过);
3. 《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);
4. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 107 号);
5. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释(2002)8 号);
6. 最高人民法院关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知 (法办(2018)273 号);
7. 最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释(2011)21 号);
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017);
9. 财政部令第 97 号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等

2 部部门规章的决定 2019 年 1 月 2 日);

10. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
12. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
13. 国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(2018 年 4 号);
14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
15. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39 号;

16. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》
中评协〔2020〕6 号；

17. 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)

(四) 产权证明文件及重大合同协议

1. 云南省大理市人民法院的 (2022) 云 2901 执恢 85、86 号之二《执行裁定书》；
2. 云南省大理市人民法院的 (2019) 云 2901 执 1572 号之二《执行裁定书》；
3. 大理市不动产登记中心档案室 2022 年 3 月 24 日提供的《不动产登记档案摘抄表》；
4. 云南省大理市人民法院协助执行通知书 (回执)；
5. 现场核实记录。

(五) 取价依据

1. 有关部门颁布物价指数、现行市场价格；
2. 评估机构收集的有关询价资料和参数资料等；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版) 北京科学技术出版社；
4. 产权持有者提供的合同或协议文本；
5. 产权持有者提供的情况说明；
6. 其他市场调查资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——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。

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

将比准价格进行评估处理后得出评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

评估起止时间：2022 年 8 月 26 日至 2022 年 9 月 15 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，指导申请执行人进行资产的清查、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) 评估人员进入现场，听取大理市人民法院与申请执行人及有关人员对委估资产的简要介绍；

(2) 对大理市人民法院及有关人员提供的资料进行核查，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、估假设与原则

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

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，评估结论根据以上评估工作得出：

大理市人民法院委托评估郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产的评估价值为人民币：单价 11086 元/平方米；总价：大写：贰佰捌拾玖万陆仟玖佰玖拾叁元伍角贰分（¥2,896,993.52 元）。评估价值含房屋所分摊的土地使用权价值。

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。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

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 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 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) 本评估结论仅供委托方和产权持有者拟资产处置之评估目的的使用和送交财产评估主管机关审查使用，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、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇二二年九月十五日。

十四、评估机构与评估人员

法定 代 表 人：

袁纲
天印

资 产 评 估 师：

资产评估师
徐崇林
53000300

资 产 评 估 师：

资产评估师
杨明红
53000299

大理勤瑞资产评估有限公司



十五、附件

1. 大理市人民法院出具的(2022)大委鉴字第 84 号《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》;;
2. 云南省大理市人民法院的 (2022) 云 2901 执恢 85、86 号之二《执行裁定书》;
3. 云南省大理市人民法院的 (2019) 云 2901 执 1572 号之二《执行裁定书》;
4. 大理市不动产登记中心档案室 2022 年 3 月 24 日提供的《不动产登记档案摘抄表》;
5. 云南省大理市人民法院协助执行通知书 (回执);
6. 海云居小区总平面图;
7. 资产评估人员和评估机构的承诺函;
8. 评估机构营业执照复印件;
9. 评估人员资格证书;
10. 参加本评估项目的人员名单;
11. 实物图片;
12. 资产评估汇总表与明细表。

云南省大理市人民法院 司法鉴定委托函

(2022)大委鉴字第84号

大理勤瑞资产评估有限责任公司：

本院在执行申请人黄银发申请执行郎学伦合同纠纷一案过程中，申请人黄银发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，同意委托鉴定，鉴定内容为：依法评估被执行人郎学伦与王琴名下位于大理市大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居 22 幢 2 号房地产价值【证号：大理市房权证大字第 20161323 号】。经本院审查，符合法律规定，现将相关资料送达贵公司，请按程序办理，并将鉴定结果送交我院。鉴定过程中如需工作联系请函告本院立案庭。



联系地址：云南省大理市人民法院立案庭

联系人：白文恕、艾建生

联系电话：0872—2315427 13529650674 邮编：671000

附：1、(2022)云2901执恢85、86号司法鉴定委托书、鉴定申请书、民事起诉状。

2、鉴定费用由申请人黄银发交付。

3、双方当事人的联系方式已提供在司法鉴定委托书中，可直接联系或法院督促（包括交费、现场勘插、提供相关鉴定所需材料等）。

4、以上工作请在接受委托后30个工作日内完成，如在规定的期限内不能完成，需要延长期限的，应当提供书面申请，并按本院重新确定的时间完成委托工作。

云南省大理市人民法院

执行裁定书

(2022)云2901执恢85、86号之二

申请执行人：黄银发，男，1950年3月12日出生，白族，身份证号码：532925195003120716，住大理市富海路省路桥一公司宿舍C栋1单元301号。

被执行人：郎学伦，男，1967年7月26日出生，汉族，身份证号码：532128196707266510，住大理市大理镇海云居22-2号。

本院在执行黄银发与郎学伦合同纠纷案中。本院查封了被执行人郎学伦与王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居22幢2号房产【证号：大理市房权证大字第20161323号】。现被执行人郎学伦未履行履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

评估、拍卖被执行人郎学伦与王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居22幢2号房产【证号：大理市房权证大字第20161323号】。

本裁定书送达后即具有法律效力。

审 判 长 陈锦林
审 判 员 安 进
审 判 员 徐 祥

二〇二二年四月八日

书 记 员 赵景蓉

本件与原本核对无异

云南省大理市人民法院

执行裁定书

(2019)云2901执1572号之二

申请执行人：黄银发，男，1950年3月12日生，白族，云南省鹤庆县人，驻云南省大理市下关镇富海路省路桥一公司宿舍C栋1单元301号。身份证号码532925195003120716。

被执行人：郎学伦，男，1967年7月26日生，汉族，云南省镇雄县人，住云南省大理市大理镇云海居22-2号。身份证号码532128196707266510。

本院在执行黄银发申请执行郎学伦劳务合同纠纷一案中，因被执行人郎学伦未履行生效法律文书确定的义务。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百八十七之规定，裁定如下：

一、将被执行人郎学伦和案外人王琴共同共有的位于大理市大理镇西门村苍山索道旁云海居22幢2号（房产证号为：20161323和20161324）房产予以查封。

二、查封期限三年，需要续行查封的，应当在查封期限届满前30日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。


21

三、在查封期间，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

本裁定书送达后立即生效。

本件与原本核对无异

审判员 邵 艳
二〇一九年十月十六日
书记员 杨碧丹



此复印件共 1 页与登记档案资料相符

不动产登记档案摘抄

表
申
核

大理市不动产登记中心档案室

2022年 3月 24日

查询申请人	杨建伟			
证件号	53290784			
工作单位				
呈送单位				
查档目的		查询通知书编号		
查档类型		限制情况	查封	
档案 摘抄 内容	权利人	郎学伦, 王琴	身份证号 532128196707266510, 5321 23197911082826	
	共有情况	共同共有	土地/房屋面积 90.63 / 261.32平方米	
	坐落	大理市大理镇西门村(苍山索道旁海云居22幢2号)		
	是否预告	否	是否预告抵押 否	
	不动产单元号	532901104012GB00275F003 90001	原不动产权证号	
	登记原因			
	不动产权证号	大理市房权证大字第20161 323号	不动产价格(万元)	0
	房屋性质	市场化商品房	规划用途	住宅
	土地使用起始时间	2009年12月02日	土地使用结束时间	2079年12月02日
	权利其他状况			
附记	查封文号: (2019)云2901执2055号。查封登记机构: 大理市人民法院。查封期限: 2019年10月16日 - 2022年10月15日。查封文号: (2019)云2901执1572号之二。查封登记机构: 云南省大理市人民法院。查封期限: 2019年10月16日 - 2022年10月15日。			

查询人: 杨巧敏

查询时间: 2022-03-24 13:46:31

43

云南省大理市人民法院

协助执行通知书（回执）

大理市人民法院：

你院（2019）云2901执1572号之二《协助执行通知书》收悉。现将协助执行情况回复如下：

我中心将按（2019）云2901执1572号之二查封被执行人郎学伦，
知案人王琴共同位于大理市大理镇五门巷山原道旁海云居22幢
2号（房产证号为：20161323和20161324）。
查封期限（自2019年10月16日起至2022年10月15日止）。

注：该轮查封为第三次查封（轮候查封）

单位（印章）



此联回复后入卷

海云居总平面图



图例：

-  E户型：251.18 m²
(四厅五室三卫)
-  D户型：257.64 m²
(四厅六室三卫)
-  C户型：367.41 m²
(四厅七室五卫)
-  B户型：385.82 m²
(四厅六室五卫)
-  A户型：478.8 m²
(四厅八室五卫)

→ 产权证面积 261.12 m²

资产评估机构及资产评估师承诺函

大理市人民法院：

受市法院的委托，我们对市法院拟司法执行财产处置涉及委托评估的单项资产，以 2022 年 9 月 1 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告，在报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资质；
- 2、评估对象与评估范围与委托书的委托一致；
- 3、对评估对象及所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关的评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

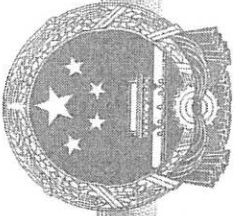


资产评估师签字：



资产评估师执业机构（公章）
大理勤瑞资产评估有限公司

二〇二二年九月十五日



营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码
91532901797237434R



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。

名称 大理勤瑞资产评估有限公司

注册资本 伍拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

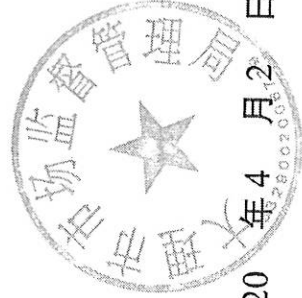
成立日期 2007年02月07日

法定代表人 袁天纲

营业期限 2007年02月07日 至 长期

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其
他资产评估或者项目评估。

住所 云南省大理市下关万花路附66号



登记机关

2020年4月2日

云南省财政厅

云财资备案〔2017〕10号

备案公告

大理勤瑞资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为大理勤瑞资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为袁天纲。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况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：省资产评估协会



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：任瑞林

性别：男

登记编号：53000300

单位名称：大理勤瑞资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2001-06-25

年检信息：通过 (2022-06-24)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：任瑞林

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-07-01

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨丽红

性别：女

登记编号：53000299

单位名称：大理勤瑞资产评估有限
公司

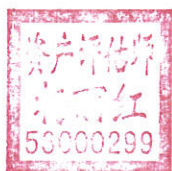
初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2022-06-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：杨丽红

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-07-01



29

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>

资产评估项目参与人员名单表

委托方	大理市人民法院			
申请人	黄银发			
被执行人	朗伦			
报告文号	大勤资评报字【2022】第53号			
项目负责人	任瑞林 资产评估师			
序号	执业资格(或职称)	职务	评估内容	备注
1	资产评估师	法定代表人	项目了解、洽谈、协调、等	
2	资产评估师		报告复核人	
3	资产评估师	评估二部部门经理	房地产	项目负责人
4	会计		房地产	

日期： 2022年9月15日

大理勤瑞资产评估有限公司





郎学伦、王琴名下位于大理市大理镇西门村苍山索道旁海云居
22幢2号房地产（局部）

资产评估结果汇总表

表1
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2022年09月01日

被评估单位（或者产权持有单位）：郎学伦、王琴

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	流动资产				
2	非流动资产		2,896,993.52	2,896,993.52	
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产		2,896,993.52	2,896,993.52	
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
21	资产总计		2,896,993.52	2,896,993.52	
22	流动负债				
23	非流动负债				
24	负债合计				
25	净资产（所有者权益）				

评估机构：大理勤端资产评估有限公司
法定代表人：袁天纲

项目负责人：任瑞林
签字资产评估师：任瑞林
签字资产评估师：杨丽红



固定资产评估汇总表

表4_6

共1页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：郎学伦、王琴

评估基准日：2022年09月01日

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								
4-6-1	固定资产—房地产				2,896,993.52		2,896,993.52		
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施				2,896,993.52		2,896,993.52		
4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产—机器设备								
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				2,896,993.52		2,896,993.52		
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计				2,896,993.52		2,896,993.52		

评估人员：任瑞林 杨丽红 李碧琼

现场核参与人员：赵荣铭、郎学伦

核实日期：2022年9月1日

固定资产—房地产评估明细表

表4_6_1

共1页第1页

评估基准日: 2022年09月01日

被评估单位(或者产权利持有单位): 郎学伦、王琴

金额单位: 人民币元

序号	建筑物名称	房屋所有权编号	结构	建成年月	建筑面积m²	土地使用权证号	土地取得方式	用途	土地面积m²	土地取得日期	终止日期	评估价值		备注	
												单价	总价		
1	大理市大理镇西门村花山索道旁梅云街22幢2	大理市房权证大理字第20161323号	剪力墙	2016年	261.32		出让	住宅	90.63	2009年12月	2079年12月2日	11,086.00	2,896,993.52	房地合估	
合计					261.32									2,896,993.52	

现场核实参与人员: 赵荣铭、郎学伦
 核实日期: 2022年9月1日