

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的资产评估报告

**丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄  
银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有  
文、白春玉借款合同纠纷案件涉及的师有文、  
白春玉持有的南苑小区房产评估项目  
资产评估报告**

永盛评报字(2020)第 022 号

(共一册，第一册)

云南永盛资产评估有限公司

二〇二〇年六月二十日

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	15
资产评估报告附件.....	16

## 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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、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。

五、本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。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本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。

八、资产评估师对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于

接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

丽江市古城区人民法院：

云南永盛资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷案件涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2020）云 0702 执 65 号，因丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中，需确定所涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产处置参考价，特委托云南永盛资产评估有限公司对该房产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**评估对象：**丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产。

**评估范围：**丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产。

**评估基准日：**2020 年 6 月 4 日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**市场法、收益法

评估结论：评估基准日，丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产的评估价值为73.74万元，大写人民币柒拾叁万柒仟肆佰元整。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值
1	南苑小区 10 栋 5 单元 1-2 号	122.16	6,036.00	73.74

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储  
蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与  
师有文、白春玉借款合同纠纷案件涉及的  
师有文、白春玉持有的南苑小区房产评估  
项目

资产评估报告正文

丽江市古城区人民法院：

云南永盛资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产在评估基准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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为丽江市古城区人民法院，产权持有人为师有文、白春玉，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人

本次评估的委托人为丽江市古城区人民法院。

(二)产权持有人简介

1.产权持有人之一

姓名：师有文

住所：丽江市古城区祥和路南苑小区 10 幢 5 单元 102 室

身份证号：533221197009280012

## 2.产权持有人之二

姓名：白春玉

住所：丽江市古城区祥和路南苑小区 10 幢 5 单元 102 室

身份证号：532925196904101146

师有文与白春玉为夫妻关系。

(三)本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》(2020)云 0702 执 65 号，因丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中，需确定所涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产处置参考价，特委托云南永盛资产评估有限公司对该房产进行评估，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

### (一)评估对象

评估对象是丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产。

### (二)评估范围

评估范围是丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产。

委估房产位于丽江市古城区南苑路 169 号南苑小区 10 栋 5 单元 1-2 号，为普通住宅用房，一般精装，建筑面积 122.16 m<sup>2</sup>，钢混结构，对应房产证号为古城字第 0045161 号，对应土地证号为丽国用(2015)第



1007号，土地面积41.28 m<sup>2</sup>，土地终止日期为2074年9月15日。2015年6月29日，师有文、白春玉将其作为借款抵押物抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司，对应他项权利证号为丽江市房他证古城区字第38300号，2019年8月28日，丽江市古城区人民法院将该房产查封。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告的评估基准日为：2020年6月4日。

评估基准日由委托人和司法处置申请执行人共同决定，选取距离经济行为和实地勘察接近的日期，有利于保证评估结果有效的服务于评估目的。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

1. 《丽江市古城区人民法院司法评估委托书》（[2020]云0702执恢65号）。

##### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号，中华人民共和国财政部令第97号修订）；

3. 《中华人民共和国城市房产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);

5. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);

6. 《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);

7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号,经第97号修订);

8. 《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》(2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过);

9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

#### (三)评估准则依据

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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—不动产》(中评协[2017]38号);

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

12. 《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. 国有土地使用证;

- 2.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 3.《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》;
- 4.其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 3.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2.委托人和相关当事人提供的资产清单和评估申报表;
- 3.云南永盛资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用市场法和收益法对委估房产进行评估。评估方法选择理由如下:

市场法:委估房产片区内房产众多,当地房地产市场发育充分,类似房产的可比实例较多,可比信息充分,评估人员根据评估目的、评估对象的特点,通过实地勘察及大量的周边市场调查,经综合分析,宜选用市场法对委估房产的市场价值进行评估。

收益法:收益法是通过预测待估房产未来收益并加以折现来测算其价值,委估房产周边相同出租案例较多,市场客观租金容易取得,因此可采用收益法。

成本法:成本法注重的是均衡原理,而现时该类房产价格主要受供求关系主导,其价格与成本构成关联性较弱,成本法测算的结果不能真正反映评估对象的价值,故不选用成本法。

### (一)市场法

市场法是将委估房产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房产的外部条件）及个别因素（房产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出委估房产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- 1.搜集交易实例；
- 2.选取可比实例；
- 3.建立价格可比基础；
- 4.进行交易情况修正；
- 5.进行交易日期修正；
- 6.进行区域因素修正；
- 7.进行个别因素修正；
- 8.求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房产评估基准日价格指数/参照物房产交易日价格指数×待估房产区域因素值/参照物房产区域因素值×待估房产个别因素值/参照物房产个别因素值

## (二)收益法

收益法是利用预期收益原理，求取委估房产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

收益法计算公式如下：

$$P = a \times \{1 - [(1+g)/(1+r)]^n\} / (r-g) + E$$

式中：P——房产价值；

a——年净收益；

n——未来可获收益的年限；

r——折现率；

g——递增比例；

E——土地使用权到期后的房屋建筑剩余价值现值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2020年6月4日至2020年6月20日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

于2020年6月4日收到丽江市古城区人民法院司法评估委托书后，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二)现场调查

评估人员于2020年6月4日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，在法院相关人员的带领和其他相关当事人的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查，对纳入评估范围的房产的产权证明文件资料进行了查验。

### (三)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (四)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取

相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (五)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3.假设评估基准日后相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- 5.假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；
- 6.假设评估对象没有被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，丽江市古城区人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股

份有限公司丽江市古城区支行与师有文、白春玉借款合同纠纷一案中涉及的师有文、白春玉持有的南苑小区房产的评估价值为 73.74 万元，大写人民币柒拾叁万柒仟肆佰元整。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值
1	南苑小区 10 栋 5 单元 1-2 号	122.16	6,036.00	73.74

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》第十七条，本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

(三)资产清查过程中，由于产权持有人未积极配合，评估人员从申请执行人处取得的房产证证载信息不清晰，涉及的房产信息来源为评估人员向丽江市古城区不动产登记中心查询的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》。

(四)本次委评房产评估价值为房地合一价，评估价值包含房屋建筑物所占有的土地使用权的价值。

(五)本次评估价值不含增值税。

(六)对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托人和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

(七)本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：丽江市古城区人民法院和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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。

(三)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。



(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

(五)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 6 月 20 日。

资产评估师：潘运文

资产评估师：陈小丽

云南永盛资产评估有限公司

二〇二〇年六月二十日

## 资产评估报告附件

- 附件一、评估明细表；
- 附件二、委估房产照片；
- 附件三、《丽江市古城区人民法院司法评估委托书》（[2020]云 0702 执恢 65 号）；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、云南省财政厅备案公告(云财资备案[2018]12 号)；
- 附件七、云南永盛资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。