

本资产评估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

陆良县人民法院拟执行的罗中明、太丽霞名下位
于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产价
值评估项目

资产评估报告

云荣资评报字（2022）第 0406 号
共 1 册 第 1 册

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月六日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告	3
摘 要	3
一、 委托人暨产权持有人及其他评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	10
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 评估报告使用限制说明	12
十二、 评估报告日	13
资产评估报告附件	15

资产评估报告声明

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。

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、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有人申报并经其盖章确认委托人；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。

七、资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产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，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。

九、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。

陆良县人民法院拟执行的罗中明、太丽霞名下位于陆良县 中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产价值评估项目

资产评估报告

云荣资评报字（2022）第 0406 号

摘 要

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受陆良县人民法院的委托，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，按照必要的评估程序，对罗中明、太丽霞名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产在评估基准日 2022 年 3 月 3 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：陆良县人民法院拟对罗中明、太丽霞名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产执行财产处置，为此需对所涉及的资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象和范围：罗中明、太丽霞名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产市场价值。

评估基准日：2022 年 3 月 3 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：在实施了必要的评估程序，评估人员运用合理的评估方法计算后，本次委估资产评估价值 1,427,800.00（取整至百位）。大写人民币：壹佰肆拾贰万柒仟捌佰元整（取整至百位）。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2022 年 3 月 3 日起一年有效。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

陆良县人民法院拟执行的罗中明、太丽霞名下位于陆良县 中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产价值评估项目

资产评估报告

云荣资评报字（2022）第 0406 号

陆良县人民法院：

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对罗中明、太丽霞、名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产在评估基准日 2022 年 3 月 3 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有人及其他评估报告使用人

委托人：陆良县人民法院

产权持有人：罗中明

（一）委托人简介

评估委托方：陆良县人民法院

移交部门：云南省陆良县人民法院审管办

联系电话：18182935834

委托日期：2022 年 3 月 1 日

地址：曲靖市陆良县西华路

（二）产权持有人简介

产权持有人名称：罗中明

身份证号：532228196205130512

共同共有人：太丽霞

（三）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

陆良县人民法院拟对罗中明、太丽霞名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产执行财产处置,为此需对所涉及的资产于评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的,评估对象和评估范围为陆良县人民法院拟对罗中明、太丽霞名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产,具体范围以陆良县自然资源局提供的《权利人名下不动产信息查询结果》为准。详见下表:

房屋权益状况								
序号	房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号(证明)	房屋性质	结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	备注
1	罗中明、太丽霞	陆良县中枢镇北门四社天花小区	云(2016)陆良县不动产权第0001855号	住房	混和	1-3/3	447.59	
备注	一、房屋是否查封:是 1. 查封机关:陆良县人民法院 移送案件相关卷号:(2021)云0322执1673号 二、是否抵押:/ 抵押机构:/ 抵押权证号(证明):/							

估价对象实物状况如下:

估价对象名称		陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋					
建筑面积(m ²)		447.59		建筑结构		混和	
朝向		/		所在楼层/总层数		1-3/3	
户型设计		/					
外墙面		/					
内部装修	地面	墙面	顶棚	门	窗		
客厅	/	/	/	/	/		
饭厅	/	/	/	/	/		
卧室	/	/	/	/	/		
厨房	/	/	/	/	/		
卫生间	/	/	/	/	/		
配套设施		水、电、配套设施齐全					
维护与保养		估价对象维护、保养状况一般,结构完好					
使用状况		可以正常使用					

装修情况	简单装修
备注	一层：一厨一卫、一客厅、四卧室。 二层：二室一厅、二储物间、一卫生间。 三层：四室一厅、一储物间、一卫生间。

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。

价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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。

四、评估基准日

- (一) 本评估报告的评估基准日是 2022 年 3 月 3 日。
- (二) 该评估基准日由委托人确定。
- (三) 本评估报告的评估基准日与委托函约定的评估基准日

五、评估依据

经济行为依据：

陆良县人民法院《委托评估函》。

法律法规依据：

- (一) 《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）。
- (二) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- (三) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- (四) 《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）；
- (五) 《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）；
- (六) 其他与资产评估相关的法律、法规等。

评估准则依据：

- (一) 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协(2019)35号);
- (八) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);
- (十一) 《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);
- (十二) 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)。

权属依据:

陆良县自然资源局提供的《权利人名下不动产信息查询结果》。

取价依据:

- (一) 评估人员现场勘查记录及收集的其它相关估价信息资料
- (二) 各房地产交易网站公开发布的房屋公允交易信息及当地房屋中介提供的公允交易信息;
- (三) 陆良县二手房现行交易案例、价格;
- (四) 评估人员现场勘查及市场收集的询价信息;
- (五) 与此次资产评估有关的其他资料。

六、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法适用于有收益性的具有单独获利功能或独立获利能力能够量化的

资产的价值评估。现房屋属于自己居住状态，并未产生直接的收益，难以取得合理的收益信息，无法为收益法提供依据，不具备收益法评估的条件，故本次评估不适用收益法。

市场法，是指通过市场调查，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。市场法适用于市场交易活跃的资产评估，目前二手房交易较为活跃，容易获取适用的交易信息，在公开市场上与本次待评估资产相似的交易案较多，故本次评估宜采用市场法。

成本法是指在现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法，本次采用成本法评估的资产与市场价格存在较大差异，不能完全体现出委估资产的市场价格，故不能采用成本法。

按照《资产评估准则—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，针对评估对象的资产特点，本次评估采用市场法对委估资产进行评估。

其计算公式为：

评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易时间修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

七、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与委托人进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与陆良县人民法院签署了《委托评估函》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据委托人及产权持有人提供的评估申报资料，评估人员于 2022 年 3 月 3 日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查、核实。

评估人员听取委托人及产权持有人的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对纳入本次评估范围的资产进行了核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

（三）评定估算

评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场成交价格作为可比对象，在清查核实及现场勘察的基础上，与可比对象通过数值量化的比较，通过调整可比对象与委估对象的差异的修正系数综合调整后确定评估值。

（四）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《以财务报告为目的的评估指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

八、评估假设

1、国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、纳入本次评估的资产将保持持续使用，并在使用方式上与现时保持一致；

3、假设委托人及相关当事方提供的评估资料真实；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

九、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法，得出陆良县人民法院拟处置罗中明、太丽霞名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产在评估基准日 2022 年 3 月 3 日的评估值为：

1,427,800.00（取整至百位）。大写人民币：壹佰肆拾贰万柒仟捌佰元整（取整至百位）。

本次评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2023 年 3 月 2 日使用本评估报告的评估结论无效。

十、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

1. 本报告的评估结论是反映委估资产在资产现状利用前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托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、完整性是委托方及相关当事方的责任；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。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务的影响。

4. 本评估结论为委估资产于评估基准日的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持

有单位承担，与本评估机构无关。

5. 本评估结论仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结论对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

十一、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任

十二、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二二年四月六日。

(本页无正文)

十三、签字盖章

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年四月六日

资产评估报告附件

- 附件一、资产评估明细表；
- 附件二、委托函复印件；
- 附件三、评估对象照片；
- 附件四、评估对象权属文件；
- 附件五、现场勘察记录表；
- 附件六、资产评估师承诺函；
- 附件七、云南荣熙房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件八、资产评估机构备案文件；
- 附件九、中国资产评估协会执业会员证书复印件；

资产评估明细表 房地产评估明细表

评估基准日：2022 年 3 月 3 日

委托人：陆良县人民法院

序号	不动产权证号（证明）	房屋名称	房屋坐落	建成年月	用途	结构	所在楼层	计量单位	数量	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）	备注
1	云（2016）陆良县不动产权第 0001855 号	陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋	陆良县中枢镇北门四社天花小区	2013 年 4 月	住宅	混合结构	1-3/3	㎡	447.59	3,190.00	1,427,800.00	
合计									447.59	3,190.00	1,427,800.00	

填表日期：2022 年 3 月 3 日

评估人员：王鲁娜

委托函复印件



案由	借款合同纠纷		委托单位	陆良县人民法院	
移送案件相关卷号	(2021)云0322执1673号		评估类别	房产评估	
案件名称	机动车交通事故责任纠纷				
申请方	当事人	曲靖市商业银行股份有限公司陆良支行	联系地址、电话		
	代理人		联系地址、电话		
被申请方	当事人	罗中明	联系地址、电话		15969136689
	代理人		联系地址、电话		
标的物情况说明	房屋				
被委托机构名称	云南荣熙房地产土地资产评估有限公司	既往评估情况	曾经委托	是 <input type="radio"/>	
				否 <input checked="" type="radio"/>	
移送材料清单					
委托事项	对被申请方房屋价值进行市场评估作出评估报告四份送达本院并将现场勘查照片及电子版评估报告发送至(903440122@qq.com)邮箱中				
预交鉴定费当事人	由申请人预交			日期	
				2022/3/3	
移送业务部门	执行局	承办人		联系方式	
		李超		18182935834	

评估对象照片



评估对象权属文件

页码, 1/1

权利人名下不动产信息查询结果

查询申请人 李超 身份证号 53033064
 查询人地址 查询人电话
 查询权利人 罗中明 证件编号 532228196205130512

备注

经查询陆良县不动产登记系统

在陆良县不动产登记系统中的不动产登记情况如下:

序号	不动产单元号	建筑面积	不动产坐落	不动产证号	权利人名称	状态
1	530322101008GB00088 F00010001	447.59	陆良县中枢镇北门四社天花小区	云(2016)陆良县 不动产权第000185 5号	太丽霞/罗中明	权属,抵押
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

注:提交资料原件审查、复印件存档。




<http://172.23.38.150/Netoffice/HtmlPage/HtmlMainPage.aspx?iid=202109160000038...> 2021/9/16

现场勘察记录表

现场勘查记录表

云南荣熙房地产土地资产评估有限公司

勘查时间：2022年3月3日

委托方	陆良县人民法院		委托编号		
现场勘查地点	陆良县春花小街86号				
结构		总层数	3	所在层	
户型					
记录：					
<p>一层：一厨一卫，一客厅，四卧室</p> <p>二层：二室一厅二储物间，一卫生间</p> <p>三层：四室一厅，一储物间，一卫生间</p>					
委托方无异议并签字		申请人无异议并签字		被申请人无异议并签字	
日期		日期		日期	

共 页-第 页

资产评估师承诺函

受贵院委托，我们对贵院拟处置的罗中明、太丽霞名下位于陆良县中枢镇北门四社天花小区房屋的房地产以 2022 年 3 月 3 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：


1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其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：

资产评估师：

二〇二二年四月六日

评估机构营业执照复印件

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本) 副本编号: 1-1	
统一社会信用代码 91530103MA6K79WM2D	
名 称	云南荣熙房地产土地资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	云南省昆明市盘龙区拓东路白塔路交叉口西北角云南绿洲大酒店A座1804室
法定代表人	宿中毅
注册 资本	壹佰万元整
成 立 日期	2016年08月15日
营 业 期 限	2016年08月15日 至 2026年08月14日
经 营 范 围	房地产评估; 土地评估; 资产评估; 经济信息咨询 (1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益); 二手车经纪业务; 普通机械设备租赁 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
	
	登 记 机 关
	
	2018 年 3 月 26 日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gsxnkai.gov.cn/qy/csp>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

评估机构资质复印件

昆明市财政局

昆财资备案〔2018〕4号

备案公告

云南荣熙房地产土地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云南荣熙房地产土地资产评估有限公司，类型为有限责任公司。

二、执行事务的合伙人（法定代表人）为宿中毅。

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：云南省资产评估协会

中国资产评估协会执业会员证书复印件




资产评估师职业资格证书
登记卡
(评估机构人员)

姓名：张亚娇

性别：女

登记编号：61160023

单位名称：云南荣熙房地产土地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-07-03

年检信息：通过（2021-05-20）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张亚娇

本人印鉴：


打印日期：2022-01-05

(扫描二维码，查询评估师信息)

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://cx.cas.org.cn>