

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院确定财产处置参考价目的的资产评估报告

陆良县人民法院拟拍卖被申请人孙桂英名下位于陆良县中枢镇爨
乡路（挂靠商品房）房地产价值评估项目

资产评估报告书

银瑞祥资评报字（2022）第 09-0175 号
（共 I 册，第 I 册）

云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十三日



目录

声明	1
摘要	3
资产评估报告书	5
一、 委托人、被评估单位（或者产权持有人）及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估原则	9
七、 评估依据	9
八、 评估方法	11
九、 评估程序实施过程和情况	13
十、 评估假设	14
十一、 评估结论	15
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	16
十四、 评估报告日	17
资产评估报告书附件	18



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。

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为对评估对象可实现价格的保证。

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”。

三、本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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

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。



陆良县人民法院拟拍卖被申请人孙桂英名下位于陆良县中枢镇爨乡路（挂靠商品房）房地产价值评估项目

资产评估报告书

银瑞祥资评报字（2022）第 09-0175 号

摘 要

云南银瑞祥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，对陆良县人民法院拟实施司法拍卖涉及被申请人孙桂英名下位于陆良县中枢镇爨乡路（挂靠商品房）房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：因陆良县人民法院拟拍卖被申请人孙桂英名下房地产，需对涉及的资产进行价值评估，以确定其在评估基准日 2022 年 8 月 16 日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象：陆良县人民法院拟司法拍卖被申请人孙桂英名下房地产。

评估范围：被申请人孙桂英名下位于陆良县中枢镇爨乡路（挂靠商品房）房地产（详见评估明细表）

评估基准日：2022 年 8 月 16 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、收益法

评估结论：评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过全面细致的测算，并结合评估师经验和对影响项目价值因素的分析，确定评估



对象为孙桂英名下位于中枢镇爨乡路（挂靠商品房）评估价值为：
954,203.00 元，（人民币大写：玖拾伍万肆仟贰佰零叁元整）。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2022 年 8 月 16 日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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。



陆良县人民法院拟拍卖被申请人孙桂英名下位于陆良县中枢镇爨乡路（挂靠商品房）房地产价值评估项目

资产评估报告书

银瑞祥资评报字（2022）第 09-0175 号

陆良县人民法院：

云南银瑞祥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、收益法，按照必要的评估程序，对陆良县人民法院拟实施司法拍卖涉及的孙桂英名下位于陆良县中枢镇爨乡路（挂靠商品房）房地产在评估基准日 2022 年 8 月 16 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、被评估单位（或者产权持有人）及其他评估报告使用人

本项目委托方为：陆良县人民法院，

产权持有人为：孙桂英。

委托人简介

名称：陆良县人民法院

地址：云南省曲靖市陆良县中枢镇朝阳街 70 号

简介：陆良县人民法院座落在县城朝阳街 70 号，近邻曲陆高速公路收费站，现有法官和其他工作人员 86 人，陆良县人民法院内设刑事审判庭、民事审判第一庭、民事审判第二庭、行政审判庭、少年庭、立案庭、审判监督庭、执行局、法警大队及三岔河、马街、大莫古、板桥四中心法庭共 13 个业务部门和政治处、纪检监察室、办公室、装财科 4 个综合职能部门。建有党总支 1 个，下设 12 个党支部，党员干部 55 人。



（一）委托人与产权持有人的关系

根据陆良县人民法院司法鉴定委托书，本评估项目委托方为陆良县人民法院，申请人为曲靖市商业银行股份有限公司陆良支行，被申请人为孙桂英，委托事项为：因申请人曲靖市商业银行股份有限公司陆良支行与申请人孙桂英借款合同纠纷一案需对被申请人孙桂英位于陆良县中枢镇爨乡路（挂靠商品房）房地产进行价值评估。

本项评估委托方为陆良县人民法院，产权持有人为孙桂英，委托方与产权持有人无任何关系。

（二）其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为陆良县人民法院及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

因陆良县人民法院拟拍卖被申请人孙桂英名下房地产，需对涉及的房地产进行价值评估，以确定其在评估基准日 2022 年 8 月 16 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

根据本次评估目的，评估对象陆良县人民法院拟司法拍卖房地产。评估范围是被申请人孙桂英名下位于陆良县中枢镇爨乡路（挂靠商品房）房地产。

1、评估对象基本状况

中枢镇爨乡路（挂靠商品房）



房屋建筑物权属状况			
房屋所有权人	孙桂英		
房屋建筑物坐落	中枢镇彝乡路（挂靠商品房）		
权证编号	'00016441		
证载用途	住宅	实际用途	住宅
他项权利状况	至评估基准日 2022 年 8 月 16 日，被评估房屋建筑物有抵押、有查封、无租赁		
其他特殊情况	无		
土地权属状况			
土地使用权人	孙桂英		
权证编号	陆国用（2005）第 230 号		
土地坐落	中枢镇帝景华庭旁		
土地用途	住宅用地	用地性质	出让
土地使用权终止日期	2075 年 5 月 26 日	剩余使用年限	53
其他权利状况以及法律限制	至评估基准日 2022 年 8 月 16 日，被评估房屋建筑物有抵押、有查封、无租赁		
其他特殊情况	无		

房屋建筑物物理状况			
房屋所有权人	孙桂英		
房屋建筑物坐落	中枢镇彝乡路（挂靠商品房）		
建筑面积（m ² ）	444.85	证载用途	住宅用地
建成年月	无记载	实际用途	住宅
建筑结构	混合	建筑层数	3
朝向	坐北朝南	层高	3 米



外部配套设施	区域内土地开发程度达到五通一平（市政管道供水、市政排水管网、通电、通路、通讯及宗地红线内外平整），基础设施完善		
环境状况	周边多为规划聚集度一般的商业片区，聚集度较低，人口流动性不大，自然环境、人文环境及景观一般		
完损状况	根据评估人员现场勘查，房屋建筑物结构整齐、色泽不鲜		
装饰装修	内部装修：部分客厅地面为地砖、墙面为仿瓷，卫生间有集成吊顶，墙面贴有瓷砖，地面为防滑地砖，部分卧室墙面为墙纸，地面为强化木地板，厨房有集成吊顶，地面为防滑瓷砖，墙面贴有瓷砖		
土地物理状况			
土地使用权人	孙桂英		
土地坐落	中枢镇帝景华庭旁		
土地使用权面积 (m ²)	146.14	土地用途	住宅
形状	长方形	地形	较好
容积率	无记载	建筑密度	无记载
土地四至	无记载		
地质及地基状况	无记载		
商服繁华度	评估对象位于陆良县中枢镇爨乡路周边商业设施有商场、农贸市场，商业繁华度一般		
宗地临路状况	评估地块位于陆良县中枢镇爨乡路，周边路网较一般，交通较便捷，出入较一般		

房屋建筑物经济状况			
房屋所有权人	孙桂英		
房屋建筑物坐落	中枢镇爨乡路（挂靠商品房）		
证载用途	住宅用地	实际用途	住宅
利用度	根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，至评估基准日，被评估宗地现状已开发为住宅，		
土地经济状况			



土地使用权人	孙桂英		
土地坐落	中枢镇帝景华庭旁		
土地用途	住宅用地	用地性质	出让
利用度	根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，至评估基准日，待估宗地现状为已开发完成建设用地。宗地红线外已完成供水、排水、通路、通电、通讯等基础设施建设，红线内场地平整		

四、价值类型

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。

五、评估基准日

- (一) 本评估报告的评估基准日是 2022 年 8 月 16 日。
- (二) 该评估基准日为现场勘查之日。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循替代原则和公开市场原则

七、评估依据

经济行为依据：

- (一) 陆良县人民法院《司法鉴定委托书》。



法律法规依据:

- (一) 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (二) 《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）。
- (三) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议）；
- (四) 中华人民共和国城市房地产管理法（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订通过）；
- (五) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（自 2005 年 1 月 1 日起实施）；
- (六) 《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》（自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- (七) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
- (八) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- (九) 《资产评估执业准则—机械设备》（中评协〔2017〕39 号）



(十) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

(十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

(十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);

(十三) 《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)。

产权依据:

(一) 委托方提供房屋档案摘抄表复印件。

(二) 委托方提供房屋所有权证复印件。

(三) 委托方提供土地使用权证复印件。

(四) 其他有关产权证明。

取价依据:

(一) 现场调查等;

(二) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(三) 评估人员收集的晋宁区市场资料;

(四) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法,是指将评估对象与可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

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。



成本法，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贬值、功能性贬值、经济性贬值，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

由于可以搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估能够采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估资产购置时间较长，资产已经处于停售状态，再取得成本的有关数据和信息来源无法取得，故不具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估不可以选择成本法。

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，选择市场法和收益法进行评估。

●市场法

市场法是将被评估房地产与评估基准日近期发生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，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

被评估房地产评估价值=可比交易实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

●收益法

是将估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益（客观收益）通过适当的报酬率折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价值。其步骤为：估计估价对象每年的潜在总收益，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的客观纯收益，通过测算获得报酬率，运用适当的



公式计算得到估价对象的市场价值，其计算公式：

收益法计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V—收益价值（元或元/m²）

A_i —未来第 i 年净收益（元或元/m²）

Y_i —未来第 i 年报酬率（%）

n—收益期（年）

九、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和负债进行了评估。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，与陆良县人民法院的有关人员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领取了陆良县人民法院提交的《司法鉴定委托书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据陆良县人民法院提供的《司法鉴定委托书》，评估人员于 2022 年 8 月 16 日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取法院工作人员及申请人的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对陆良县人民法院案件涉及的资产进行了核实。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、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对其提供的资产清单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。

1. 房屋建筑物及构筑物的清查

对委托方申报的房地产，评估人员根据《司法鉴定委托书》勘查实物，核实建筑面积，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

(三) 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评房地产适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估土地使用权及地上附着物的评估价值。

(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《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。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。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③ 本次评估假设被评估资产的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现在用途不变并原地持续使用；



④ 假设被评估对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权；

⑤ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 针对性假设

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。

十一、 评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过全面细致的测算，并结合评估师经验和对影响项目价值因素的分析，确定评估对象为孙桂英名下位于中枢镇爨乡路（挂靠商品房）评估价值为：954,203.00元，（人民币大写：玖拾伍万肆仟贰佰零叁元整）。

评估结果汇总表

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 固定资产-房屋建筑物	-	954,203.00		
5 资产总计	-	954,203.00		

十二、 特别事项说明

1. 本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

2. 本次评估结论未包含买卖双方需负担的正常税费，其预期实现拍卖处置税金及费用应以有关税务及相关部门计算的为准。

3. 本次评估结论的内涵为不含税价。



4. 因本资产评估机构未能掌握评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费情况，故本报告出具的评估结论未包含评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

5. 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。

6. 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。

7. 委托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。

8. 在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十三、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. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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

3. 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。

4. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2023 年 8 月 15 日使用本评估报告的评估结论无效。

5. 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。

十四、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2022 年 9 月 13 日。

云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



2022 年 9 月 13 日

资产评估师：





资产评估报告书附件

- 附件一、 资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、 陆良县人民法院《司法鉴定委托书》复印件；
- 附件三、 《房屋档案摘抄表》复印件；
- 附件四、 房屋所有权证、土地使用权证；
- 附件五、 被评估资产现场照片
- 附件六、 签名资产评估师承诺函；
- 附件七、 云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件八、 云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司资产评估资格备案函复印件；
- 附件九、 签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；

