

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

云南省镇雄县人民法院审理案件涉及对镇雄县  
乌镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅  
市场价值评估

# 资产评估报告

贵州正行评报字（2022）第0086号

贵州正行房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月二十日

# 第一册 评估报告目录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人的概况.....	9
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	17
十四、资产评估机构和资产评估师盖章.....	18
资产评估报告附件.....	19



# 声 明



## 资产评估师声明

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、行政法规规定及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、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范围由评估专业人员根据委托人提供的资料以及现场勘查记录确定，评估专业人员于2022年08月11日对镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产进行了现场勘验。

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。



## 资产评估报告摘要



# 云南省镇雄县人民法院审理案件涉及对镇雄县

## 乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅

### 市场价值评估

# 资产评估报告

## 摘要

贵州正行房地产资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受镇雄县人民法院的委托，对位于镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产完成了必要的评估程序，按镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》要求出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为镇雄县人民法院。其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、案件当事人：案件当事人主要为申请执行人向征与被执行人朱清华、王定嘉。

三、评估目的：因镇雄县人民法院审理“向征等申请执行朱清华、王定嘉民间借贷纠纷”一案，需对拟执行的镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产市场价值进行评估，故本次资产评估的目的是为镇雄县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、评估对象和范围：

评估对象和范围为位于镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产，根据委托人提供的《房屋所有权证》[镇房权证乌字第00010678号]记载，该房屋用途为住宅，该幢建筑物共6层，评估对象所在楼层为地上1层，建筑面积为104.67平方米。

本次评估范围与委托人提供《司法评估（鉴定）委托书》记载一致。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为2022年08月11日，为便于经济行为实现，本次评估结论的有效使用期为评估基准日起一年，即自2022年08



月 11 日至 2023 年 08 月 10 日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：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，对朱清华名下位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室的一套住宅采用了市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，对位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室一套住宅在 2022 年 08 月 11 日的市场价值为人民币肆拾叁万陆仟叁佰元整（¥43.63 万元），评估结果详见如下《资产评估结果明细表》：

### 资产评估结果明细表

评估基准日：2022 年 08 月 11 日

评估对象						评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
序号	房屋所有权人	权属证号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
1	朱清华	镇房权证乌字第 00010678 号	镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室住宅	住宅	104.67	4168	43.63

#### 特别事项说明：

1. 本次评估对象及评估要求由委托人确认，对位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室一套住宅房地产进行评估。委托人应对评估对象及评估要求的真实性、完整性、合法性负责，若评估对象及评估要求发生变化，资产评估报告作废。提请资产评估报告使用人关注此事项。

2. 本资产评估报告是根据镇雄县人民法院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。

3. 本次评估未能掌握财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，也未考虑该事项对评估结论的影响。

4. 评估结果不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。



5. 本次估价根据委托人提供的《房屋所有权证》[镇房权证乌字第 00010678 号]并结合评估对象实际使用状况进行评估，如后期相关信息发生变化应重新调整评估值。

6. 在评估基准日期后，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②当资产市场价格标准发生较大变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

③对评估基准日后资产数量、市场价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



# 资产评估报告正文



云南省镇雄县人民法院审理案件涉及对镇雄县  
乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅  
市场价值评估

# 资产评估报告

## 镇雄县人民法院：

贵州正行房地产资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对位于镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室住宅房地产完成了必要的评估程序，按镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》，《房屋所有权证》[镇房权证乌字第00010678号]要求出具资产评估报告。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人的概况

#### （一）委托人概况

委托人：镇雄县人民法院

委托单位地址：云南省昭通市镇雄县世贵街107

#### （二）案件当事人

案件当事人为：案件当事人主要为申请人执行人向征与被执行人朱清华、王定嘉。

#### （三）其他评估报告使用人概况

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

### 二、评估目的

因镇雄县人民法院审理“向征等申请执行朱清华、王定嘉民间借贷纠纷”一案，需对拟执行的镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产市场价值进行评估，故本次资产评估的目的是为镇雄县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

1、评估对象和评估范围：因民间借贷纠纷涉及的位于镇雄县乌峰镇南广路127



号 1 幢 1 单元 102 室一套住宅房地产市场价值评估，根据委托人提供的《房屋所有权证》[镇房权证乌字第 00010678 号]记载，该房屋用途为住宅，该幢建筑物共 6 层，评估对象所在楼层为地上 1 层，建筑面积为 104.67 平方米。

本次评估范围与委托人提供《司法评估（鉴定）委托书》记载一致。

## 2、委估资产的主要情况

### 1.1 评估对象权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》[镇房权证乌字第 00010678 号]记载估价对象房屋所有权人为朱清华，估价对象坐落于镇雄县乌峰镇南广路 127 号，用途为住宅，建筑面积为 104.67 平方米。

### 1.2 区位状况描述与分析

(1) 位置：估价对象位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室。

(2) 交通条件：估价对象位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室，附近有镇雄 6 路、镇雄 10 路、镇雄 13 路、镇雄 14 路公交车，交通条件较好。

(3) 公共配套设施：

#### ① 基础设施

估价对象基础设施已达到“五通”（即通电、通路、通讯、通上水、通下水），且保证率较高，基础设施较完善。

② 公共服务设施：估价对象位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室，附近有镇雄县第四中学、镇雄县住房和城乡建设局、赤水源广场、镇雄县第四中学高中部、中国人民银行（镇雄县支行）、果行超市、镇雄县民族中学、镇雄县中医院等公共配套设施，公共配套设施较完善。

#### (4) 周边环境

估价对象周边空气质量较好，噪音较小，治安状况良好，人文景观较好，周边环境较好。

#### (5) 楼层

该栋建筑物共 6 层，估价对象位于该栋建筑物的第 1 层。

### 1.3 实物状况

本次评估对象为朱清华所有并位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室一套住宅地房地产，我公司评估专业人员于 2022 年 08 月 11 日对评估对象进行了实际



查勘，评估对象建成年代约为 2008 年，砖混结构，建筑面积为 104.67 平方米，该栋建筑物总楼层共 6 层，评估对象所在楼层为该栋建筑物的地上 1 层。

#### 四、价值类型及定义

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

（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。买卖双方对委估资产及市场以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 08 月 11 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：2022 年 08 月 11 日，评估基准日系现场勘查日，该评估基准日能全面地反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》复印件。

（二）法律依据

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. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2020 年 5 月 28 日）；

4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《财政部关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》（财资〔2017〕43 号）；



2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知》（中评协〔2017〕46号）；
8. 《中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知》（中评协〔2017〕47号）；
9. 《中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知》（中评协〔2017〕48号）；
10. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
11. 《中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知》（中评协〔2019〕35号）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
13. 《中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知》（中评协〔2017〕38号）。

#### （四）评估报告依据资料

1. 《房屋所有权证》[镇房权证乌字第 00010678 号]复印件；
2. 其他相关资料。

#### （五）取价依据

1. 评估专业人员市场询价；
2. 评估机构掌握其它资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法等三种方法。



根据评估的有关规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料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。

市场法是将评估对象与可比参照物进行比较，以参照物市场价格为基础，以确定评估价值的各种评估方法总称；

收益法是将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定评估价值的各种评估方法总称；

成本法是将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估价值的各种评估方法总称；

## （二）未选用成本法及收益法的理由

1. 成本法是将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估价值的各种评估方法总称，本次评估对象为镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产，评估对象为住宅房地产，其评估价值与成本关联性弱，故不适宜采用成本法进行评估。

2. 收益法是指预期收益资本化或者折现，以确定评估价值的各种评估方法总称，收益法适宜用于收益性物业估价，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所在区域住宅物业租金较低，从收益角度无法真实、客观反应出该房地产的市场价值，故本次估价不选取采用收益法进行估价。

3. 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，本次评估选用的评估方法为市场法。选择市场法的理由如下：

由于本次评估是按照委托人评估要求进行，委托人要求本次对位于镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产进行评估，评估专业人员通过现场调查，能够搜集到评估对象所在区域较多类似住宅房地产交易成交案例，故本次评估可采用市场法进行评估。

## （二）市场法的应用说明

市场法原理：是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式：

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D \times E \quad P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$





根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以被评估方持续使用为评估假设前提。以评估对象能够在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

### （二）基本假设

- 1、以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以该评估涉及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

### （三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2022 年 08 月 11 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

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，对朱清华名下位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室的一套住宅采用了市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，对位于镇雄县乌峰镇南广路 127 号 1 幢 1 单元 102 室一套住宅在 2022 年 08 月 11 日的市场价值为人民币肆拾叁万陆仟叁佰元整（¥43.63 万元），评估结果详见如下《资产评估结果明细表》：



## 资产评估结果明细表

评估基准日：2022年08月11日

评估对象						评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
序号	房屋所有权人	权属证号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
1	朱清华	镇房权证乌字第00010678号	镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室住宅	住宅	104.67	4168	43.63

### 十一、特别事项说明

(一) 本次评估对象及评估要求由委托人确认，对位于镇雄县乌峰镇南广路127号1幢1单元102室一套住宅房地产进行评估。委托人应对评估对象及评估要求的真实性、完整性、合法性负责，若评估对象及评估要求发生变化，资产评估报告作废。提请资产评估报告使用人关注此事项。

(二) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估方未作特殊说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三) 委托人因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。

(四) 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(五) 本次估价根据委托人提供的《房屋所有权证》[镇房权证乌字第00010678号]并结合评估对象实际使用状况进行评估，如后期相关信息发生变化应重新调整评估值。

(六) 在评估基准日期后，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。



②当资产市场价格标准发生较大变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

③对评估基准日后资产数量、市场价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

**★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人为本次评估目的使用。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师不承担责任；

（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）评估结果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；

（五）为便于经济行为实现，本评估报告的评估结论有效使用期为评估基准日起一年，即自 2022 年 08 月 11 日至 2023 年 08 月 10 日。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 09 月 20 日。



#### 十四、资产评估机构和资产评估师盖章

资产评估师：

资产评估师：

资产评估专业人员：

贵州正行房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月二十日



## 资产评估报告附件

1. 委托人提供《司法评估（鉴定）委托书》复印件；
2. 委托人提供的《房屋所有权证》[镇房权证乌字第 00010678 号]复印件；
3. 鉴定人承诺函；
4. 资产评估机构营业执照；
5. 资产评估机构备案公告；
6. 资产评估师职业资格证书登记卡；
7. 评估对象现场照片。