

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

镇雄县人民法院执行案件涉及对张丽君、涂国宝共有  
位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广  
场E幢3006室一套住宅房地产价值评估  
资产评估报告

贵州正行评报字（2022）第0222号

贵州正行房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月十五日

# 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、案件当事人和其他评估报告使用人概况 .....	9
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	17
十四、资产评估机构和资产评估师盖章 .....	17
资产评估报告附件 .....	18



# 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，评估专业人员对位于镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室的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执行案件涉及对张丽君、涂国宝共有位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产价值评估

## 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，对云南省镇雄县人民法院执行案件涉及的张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产价值评估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童思钧和被执行人涂国宝。

三、评估目的：因镇雄县人民法院案件执行需要，需对云南省镇雄县人民法院执行案件涉及的张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产价值进行评估。故本次资产评估的目的是为委托人确定张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产价值提供参考依据。

四、评估对象和范围：根据镇雄县人民法院提供的《司法评估（鉴定）委托书》及《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》，评估对象与评估范围为镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产，混合结构，建筑面积239.33平方米。

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05月26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05



月 26 日至 2023 年 05 月 25 日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：本次评估结论为采用市场法的评估结果。

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，对张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室的一套住宅房地产价值采用市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

采用市场法评估，对镇雄县人民法院委托的张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室一套住宅房地产价值在评估基准日 2022 年 05 月 26 日的市场价值为 141.04 万元（大写：壹佰肆拾壹万零肆佰元整），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

评估对象				评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
房产证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
云(2020)镇雄县 不动产权第 0001373 号	镇雄县旧府街道办事处南 广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室	住宅	239.33	5893	141.04

特别事项说明：

1. 本次评估对象及评估要求由委托人及当事人确认，对张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室的一套住宅房地产价值进行评估。当事人应对评估对象、委托资料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。

3. 本次评估对象是在委托人及相关当事人的领勘下，评估专业人员对评估对象的现状进行了现场勘查并经委托人签字认可。



4. 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。

5. 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。

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执行案件涉及对张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室一套住宅房地产价值评估

## 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，对张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产价值进行评估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。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、案件当事人和其他评估报告使用人概况

#### （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

#### （二）案件当事人

案件当事人主要为申请执行人童思钧和被执行人涂国宝。

#### （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

因镇雄县人民法院案件执行需要，需对张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产价值进行评估。故本次资产评估的目的是为委托人确定张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产价值提供参考依据。



### 三、评估对象和评估范围

#### 1、评估对象和评估范围：

根据镇雄县人民法院提供的《司法评估（鉴定）委托书》及《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》，评估对象与评估范围为镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室的一套住宅房地产。

评估范围包括评估对象应分摊的土地使用权，以及应分享的所在物业的公共配套权益，但不包括室内动产和二次装修以及评估对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

#### 2、评估对象概况：

经评估人员、委托人、相关当事人现场勘查，评估对象约建于 2013 年，西南向，所在物业东、南临无名路，西临南广路，北临龙井路，估价对象所在房屋共 32 层，其中 1-4 层为商业裙楼，5 层以上为住宅，混合结构，外墙刷涂料。估价对象位于第 30 层，入户安全门。室内共 2 层，1 层 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，2 层 4 室 1 卫 1 休闲平台。客厅、饭厅地面地砖，墙面乳胶漆，天棚石膏板装饰吊顶；卧室地面木地板，墙面及天棚乳胶漆；厨房及卫生间地面地砖，墙面墙砖，天棚集成吊顶，层高约 2.8 米（客厅约 5.5 米），现状用途为自用居住。

根据《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》，评估对象已办理产权证，房产证号为云（2020）镇雄县不动产权第 0001373 号，房屋所有权人为张丽君、涂国宝，房屋坐落为镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室，设计用途为住宅，建筑面积 239.33 平方米。

### 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 05 月 26 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05月26日，评估基准日为现场勘查日，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

镇雄县人民法院《司法评估（鉴定）委托书》。

### （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. 中华人民共和国主席令第四十五号，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《中华人民共和国民法典》；

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）。

#### （四）评估报告依据资料

1. 《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》复印件；

2. 其他相关资料。

#### （五）取价依据

1. 评估人员市场询价；

2. 评估机构搜集其它资料。

### 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、市场法等三种方法。

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、市场法和市场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）未选用收益法及市场法的理由

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人民法院委托对张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产，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，





2. 对被评估方提供的数据记录进行审核、鉴别；

3. 评估专业人员根据委托人的《司法评估（鉴定）委托书》等资料基础上以及现场勘查记录确定，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、双方当事人对位于镇雄县旧府街道办事处南广路172号得廷财富广场E幢3006室的一套住宅房地产进行了现场勘验。本次评估房屋的现状及使用情况由评估专业人员现场勘查并经委托人签字认可。

### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅委托人提供的资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产予以评定估算。

### （四）评估汇总阶段

根据对评估对象资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

### （五）提交报告阶段

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 05 月 26 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，对评估资产的市场价值采用市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，对镇雄县人民法院委托对张丽君、涂国宝共有的位于镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室一套住宅房地产价值在评估基准日 2022 年 05 月 26 日的市场价值为 **141.04 万元**（大写：**壹佰肆拾壹万零肆佰元整**），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

评估对象				评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
房产证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
云(2020)镇雄县 不动产第 0001373号	镇雄县旧府街道办事处南 广路172号得廷财富广场E 幢3006室	住宅	239.33	5893	141.04

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估对象及评估要求由委托人及当事人确认，对位于镇雄县旧府街道办事处南广路 172 号得廷财富广场 E 幢 3006 室的一套住宅房地产进行评估。当事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）本次估价委托人及相关当事人未提供《土地使用权证》，根据《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》并结合评估对象实际使用状况，本次评估设定土为国有出让住宅用地，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。

（七）评估程序受到限制的情况

本次评估程序未存在受限的情况。

**★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 05 月 26 日至 2023 年 05 月 25 日。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 06 月 15 日。

### 十四、资产评估机构和资产评估师盖章

贵州正行房地产资产评估有限公司

资产评估人员：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年六月十五日



## 资产评估报告附件

1. 《司法评估（鉴定）委托书》复印件；
2. 《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》复印件；
3. 资产评估机构营业执照；
4. 资产评估机构备案公告；
5. 资产评估师职业资格证书登记卡；
6. 《鉴定人承诺书（试行）》
7. 评估对象现场照片。