

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的镇雄县乌峰
镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄
县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产市场价格

资 产 评 估 报 告

贵州正行评报字（2022）第0064号

贵州正行房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月十五日

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、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	10
四、价值类型及定义	10
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	24
十四、资产评估机构和资产评估师盖章	25
资产评估报告附件	26



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，评估专业人员及申请人对位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号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的镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产市场价格价值

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新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产价值评估项目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、产权人：龚昌汉、廖永淑。

三、评估目的：因镇雄县人民法院审理案件，需对拟执行的镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号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新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产，其中：评估对象1为位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧的房地产共8层，地下一层和地上7层，建筑面积共3,475.23平方米，地下负一层设计用途为非住宅，现作为地下车库使用，共12个停车位，地面一层和二层设计用途为非住宅，三层至七层设计用途为住宅。一层为三个办有独立产权的门面，左侧门面为酒店的大堂，右侧为一个餐饮店，中间门面



为一个超市，整栋楼除一楼的餐饮店和超市外均作为酒店在经营；评估对象 2 为位于镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号的房地产，共 7 层，地下一层和地上 6 层，本次评估对象为负一层、一层及二层，委估资产的建筑面积共 565.83 平方米，地下负一层设计用途为非住宅，现做仓库使用，一层共 2 间门面，设计用途为非住宅，二层共 2 套房屋，设计用途为住宅。

评估范围包括委估资产应分摊的土地使用权和二次装修，但不包括室内动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

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 07 月 04 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 07 月 04 日至 2023 年 07 月 03 日。

七、评估方法：收益法、市场法、成本法。

八、评估结论：本次评估结论为采用收益法、市场法、成本法的评估结果。

经评估，对位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号房地产在 2022 年 07 月 04 日的市场价值为人民币贰仟贰佰零贰万壹仟捌佰壹拾陆元整（¥22,021,816.00 元），其中位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧的整栋房地产评估值为 18,893,375.00 元，位于镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号的房地产评估值为 3,128,441.00 元，评估结果详见如下《资产评估明细表》。

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，对位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号房地产进行评估。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。

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. 根据委托人提供的《房屋住房查询证明》记载：位于爱民路的房地产的房屋坐落地址为镇雄县南台街道办事处爱民路 201 号，位于朝阳街的房地产房屋坐落地址为镇雄县旧府街道办事处朝阳街 12 号，《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载：位于爱民路的房地产的房屋坐落地址为镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧；位于朝阳街的房地产坐落地址为镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号。

6. 位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧的房地产共 10 个产权，每个产权均办有相应的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，委托人提供了负一层、一层 2、3 号门面及二层的《房屋所有权证》和负一层的《国有土地使用证》，本次评估对未提供《房屋所有权证》的 1 层 1 号门面、3—7 层的房屋建筑物的面积、规划用途按委托人提供的《房屋住房查询证明》、《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》记载规划用途及面积进行评估，对未提供《国有土地使用证》的房地产对应的土地使用权类型、地类用途、土地终止日期按委托人提供的负一层《国有土地使用证》记载地类用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为出让，土地终止日期为 2083 年 12 月 30 日进行评估。

7. 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的镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产市场价格价值

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，采用收益法、市场法、成本法，按照必要的评估程序，对位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产价值评估项目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、产权人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）产权人

产权人为龚昌汉、廖永淑。

（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案件，需对拟执行的镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产市场价格价值进行评估，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：

(1) 评估对象 1

评估对象 1 为位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧的房地产，共 8 层，地下一层和地上 7 层，建筑面积共 3,475.23 平方米，地下负一层设计用途为非住宅，现作为地下车库使用，共 12 个停车位，地面一层和二层设计用途为非住宅，三层至 7 层设计用途为住宅，一层为三个办有独立产权的门面，左侧门面为酒店的大堂，右侧为一个餐饮店，中间门面为一个超市，整栋楼除一楼的餐饮店和超市外均作为酒店在经营，具体明细如下表：

序号	名称	产权证	权利人	结构	楼层	用途	面积
1	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧负一层车库	镇房权证乌峰镇字第 00022816 号，镇国用 2015 第 366 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	负 1 层	非住宅	390.06
2	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧一层 1 号商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022817 号，镇国用 2015 第 366 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	1 层	非住宅	74.10
3	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧一层 2 号商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022818 号，镇国用 2015 第 366 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	1 层	非住宅	158.01
4	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧一层 3 号商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022819 号，镇国用 2015 第 366 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	1 层	非住宅	157.95
5	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧二层商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022820 号，镇国用 2015 第 366 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	2 层	非住宅	453.35
6	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧 301 室	镇房权证乌峰镇字第 00022821 号，镇国用 2015 第 366 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	3 层	住宅	449.12
7	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧 401 室	镇房权证乌峰镇字第 00022822 号，镇国用 2015 第 366 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	4 层	住宅	448.16
8	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房	镇房权证乌峰镇字第 00022823 号，镇	龚昌汉、廖永淑	钢混	5 层	住宅	448.16



	片区防震减灾局侧 501室	国用 2015 第 366 号					
9	镇雄县乌峰镇新村 社区青岗林廉租房 片区防震减灾局侧 601室	镇房权证乌峰镇字 第 00022824 号, 镇 国用 2015 第 366 号	龚昌汉、 廖永淑	钢混	6 层	住宅	448.16
10	镇雄县乌峰镇新村 社区青岗林廉租房 片区防震减灾局侧 701室	镇房权证乌峰镇字 第 00022825 号, 镇 国用 2015 第 366 号	龚昌汉、 廖永淑	钢混	7 层	住宅	448.16
合 计							3,475.23

(2) 评估对象 2

评估对象 2 为位于镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号的房地产, 该栋房屋建筑物共 7 层, 地下一层和地上 6 层, 本次评估对象为负一层、一层及二层, 委估资产的建筑面积共 565.83 平方米, 地下负一层设计用途为非住宅, 现做仓库使用, 一层共 2 间门面, 设计用途为非住宅, 二层共 2 套房屋, 设计用途为住宅, 具体明细如下表:

序号	名称	产权证	权利人	结构	楼层	用途	面积
1	镇雄县乌峰镇凤翅 社区朝阳街 12 号 负一层商铺	镇房权证乌字第 00019327 号, 镇国用 (2015) 第 683 号	龚昌汉、 廖永淑	砖混	负 1 层	非住宅	174.00
2	镇雄县乌峰镇凤翅 社区朝阳街 12 号 一层 1 号商铺	镇房权证乌字第 00019328 号, 镇国用 (2015) 第 674 号	龚昌汉、 廖永淑	砖混	1 层	非住宅	102.97
3	镇雄县乌峰镇凤翅 社区朝阳街 12 号 一层 2 号商铺	镇房权证乌字第 00019329 号, 镇国用 (2015) 第 676 号	龚昌汉、 廖永淑	砖混	1 层	非住宅	90.81
4	镇雄县乌峰镇凤翅 社区朝阳街 12 号 201 室	镇房权证乌字第 00019330 号, 镇国用 (2015) 第 673 号	龚昌汉、 廖永淑	砖混	2 层	住宅	95.84
5	镇雄县乌峰镇凤翅 社区朝阳街 12 号 202 室	镇房权证乌字第 00019335 号, 镇国用 (2015) 第 677 号	龚昌汉、 廖永淑	砖混	2 层	住宅	102.21
合 计							565.83

2、委估资产的主要情况

2.1 评估对象权益状况

评估对象 1 权益状况:

房屋建筑物权益状况如下表:



序号	名称	产权证	权利人	结构	楼层	用途	面积	土地终止年限
1	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧负一层车库	镇房权证乌峰镇字第 00022816 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	负 1 层	非住宅	390.06	2013 年 12 月 30 至 2083 年 12 月 30 日
2	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧一层 1 号商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022817 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	1 层	非住宅	74.10	未提供《房屋所有权证》
3	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧一层 2 号商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022818 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	1 层	非住宅	158.01	2013 年 12 月 30 至 2083 年 12 月 30 日
4	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧一层 3 号商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022819 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	1 层	非住宅	157.95	2013 年 12 月 30 至 2083 年 12 月 30 日
5	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧二层商铺	镇房权证乌峰镇字第 00022820 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	2 层	非住宅	453.35	2013 年 12 月 30 至 2083 年 12 月 30 日
6	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧 301 室	镇房权证乌峰镇字第 00022821 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	3 层	住宅	449.12	未提供《房屋所有权证》
7	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧 401 室	镇房权证乌峰镇字第 00022822 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	4 层	住宅	448.16	未提供《房屋所有权证》
8	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧 501 室	镇房权证乌峰镇字第 00022823 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	5 层	住宅	448.16	未提供《房屋所有权证》
9	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧 601 室	镇房权证乌峰镇字第 00022824 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	6 层	住宅	448.16	未提供《房屋所有权证》
10	镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧 701 室	镇房权证乌峰镇字第 00022825 号	龚昌汉、廖永淑	钢混	7 层	住宅	448.16	未提供《房屋所有权证》

备注：第一层 1 号门面、三-七层委托人未提供《房屋所有权证》，其房屋用途是根据委托人提供的《房屋住房查询证明》、《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》记载房屋用途确认。

土地使用权权益状况：委托人只提供了负一层《国有土地使用证》，证号为镇国用 2015 第 366 号，证载土地使用权类型为出让，地类用途为城镇混合住宅用地，土地终止日期为 2083 年 12 月 30 日，其余房屋建筑物所对应的土地使用权的类型、地类用途、终止年限以负一层的土地使用权信息确认。

评估对象 2 权益状况



房屋建筑物权益状况如下表

序号	名称	产权证	权利人	结构	楼层	用途	面积	土地终止年限
1	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号负一层商铺	镇房权证乌字第00019327号	龚昌汉、廖永淑	砖混	负1层	非住宅	174.00	2014年06月19日至2083年06月19日
2	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号一层1号商铺	镇房权证乌字第00019328号	龚昌汉、廖永淑	砖混	1层	非住宅	102.97	2014年06月19日至2083年06月19日
3	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号一层2号商铺	镇房权证乌字第00019329号	龚昌汉、廖永淑	砖混	1层	非住宅	90.81	2014年06月19日至2083年06月19日
4	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号201室	镇房权证乌字第00019330号	龚昌汉、廖永淑	砖混	2层	住宅	95.84	2014年06月19日至2083年06月19日
5	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号202室	镇房权证乌字第00019335号	龚昌汉、廖永淑	砖混	2层	住宅	102.21	2014年06月19日至2083年06月19日

土地使用权权益状况如下表：

序号	名称	产权证	权利人	楼层	土地面积	取得方式	地类(用途)	终止日期
1	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号负一层商铺	镇国用(2015)第683号	龚昌汉、廖永淑	负1层	21.93	出让	城镇混合住宅用地	2083年6月19日
2	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号一层1号商铺	镇国用(2015)第674号	龚昌汉、廖永淑	1层	12.98	出让	城镇混合住宅用地	2083年6月19日
3	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号一层2号商铺	镇国用(2015)第676号	龚昌汉、廖永淑	1层	11.44	出让	城镇混合住宅用地	2083年6月19日
4	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号201室	镇国用(2015)第673号	龚昌汉、廖永淑	2层	12.08	出让	城镇混合住宅用地	2083年6月19日
5	镇雄县镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号202室	镇国用(2015)第677号	龚昌汉、廖永淑	2层	12.88	出让	城镇混合住宅用地	2083年6月19日

根据委托人提供的《房屋住房查询证明》，上述委估对象除位于朝阳街的2套住宅外均设有抵押权。

2.2 区位状况描述与分析

评估对象1 区位状况：

(1) 位置：评估对象位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧。



(2) 交通条件：评估对象位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧，附近有镇雄 F2 路、镇雄 3 路、镇雄 13 路、镇雄 9 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：委估资产附近有镇雄县实验中学、镇雄县第四中学、镇雄县中医院、镇雄县人民医院南城院区、镇雄县农村信用社（五谷分社）、镇雄县农村信用社（城关信用社）、和谐购物中心、光明超市等公共配套设施，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，人文景观一般，周边环境一般。

(5) 楼层

该栋建筑物共 8 层，评估对象为该栋建筑物的负一层及地面 1-7 层。

评估对象 2 区位状况：

(1) 位置：评估对象位于镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号。

(2) 交通条件：估价对象位于镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号，附近有镇雄 1 路、镇雄 F2 路、镇雄 6 路、镇雄 15 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：委估对象位于镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号，附近有镇雄县第一中学、镇雄县第四中学、建华医院、镇雄县人民医院南城院区、云南省农村信用社、中国农业银行（镇雄县支行）、和谐购物中心、开元盛世商业广场等公共配套设施，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，人文景观一般，周边环境一般。

(5) 楼层



该栋建筑物共 7 层，评估对象为负一层和地上 1-2 层。

2.3 实物状况

评估对象 1：位于爱民路的房地产建成年代约为 2015 年，钢混结构，总的建筑面积为 3,475.23 平方米，该栋建筑物总楼层共 8 层，评估对象所在楼层为地下一层及地上 1 至 7 层，委估资产共 2 部电梯，酒店大厅层高约 3.4 米，地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为装饰吊项，二层为员工办公室、健身区和餐厅，装修为地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶面为装饰吊项，三至七层为酒店客房、杂物间等，装修为地面铺地毯，墙面为墙布，顶面为石膏吊项。

评估对象 2：位于朝阳街的房地产建成年代约为 2014 年，砖混结构，该栋建筑物总楼层共 7 层（地下一层及地上六层），评估对象所在楼层为该栋建筑物的负一层、一层及二层，建筑面积共 565.83 平方米，负一层在该栋建筑物的左侧人行道处向下约 3 米处，仅开有一道如住宅入户门大小的防盗门作为入口，层高约为 3.6 米，现做仓库使用，一层面高约为 3.7 米，共 2 个门面，用木板分隔成上下 2 层打通做汽车配件门面使用，二层为 2 套住宅，2 套住宅均只有一面可采光，其中临路的 201 室住宅入户门的上方为楼梯，故该入户门上方有一处斜向的楼梯凸起物向下凸起，对房屋的美观及使用造成一定影响，委估资产均未装修，地面为水泥砂浆地面，墙面和顶面为水泥砂浆抹面。

评估范围包括委估资产应分摊的土地使用权和二次装修，但不包括室内动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

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。

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 07 月 04 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07月04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)；

11. 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. 《房屋住房查询证明》、《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》复印件；
2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
3. 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) 评估基本方法

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) 评估方法的选择和说明

A、负一层评估方法的选择和说明

1、评估方法的选择

本次评估对象为2栋自建房，评估对象1的负一层，目前作为车库使用，主要供整栋酒店客人使用，评估对象2的负一层，仅有象住宅入户门大小的门进入，目前作



为一层商户的仓库使用，2处房屋建设成本容易调查，且估价对象可以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故适合采用成本法估价。

2、未选用市场法和收益法的理由

本次评估对象为自建房的负一层，估价对象所在区域内极少有类似的交易实例，可比实例难以收集，故本次不采用比较法进行估价。

区域内的自建房负一层很少对外出租，租金实例难以收集，且在目前市场状况下，房屋租售比极不均衡，收益法所得数据不能真实体现市场价格。故不采用收益法估价。

3、成本法的应用说明

成本法：求取评估对象在评估时点的重置价值，即重新取得全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用之和，扣除各种贬值因素，以此估算评估对象在评估基准日价值的方法。

成本法评估值的计算式：评估价值=重置成本×综合成新率。

建筑物重置成本=建筑物建设成本+管理费及不可预见费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建设成本=建筑安装工程费+勘察设计和前期工程费+基础设施建设配套费+其他工程费+开发期间税费。

因委估对象为自建房的负一层，从建设完成到现在都不是主要以对外经营和单独销售为目的，故本次对负一层的评估未考虑销售费用、销售税费、开发利润、开发期间的税费。

综合成新率=年限法成新率×年限法权数+现场观察评分法成新率×现场观察评分法权数。

①年限法

根据建筑物的已使用年限及尚可使用年限计算成新率。即：

年限法成新率=[(尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限))]×100%。

②现场观察评分法

对建（构）筑物进行现场勘察参照《资产评估常用数据与参数手册》，并分别就各类建筑物的基础、主体结构、其他分部结构、使用现状进行质量评定。在现场，主要是观察基础有无不均匀沉降，主体有无裂缝、渗漏等，并认真作好记录，最后综合评定得分。



在本次评估中,资产评估专业人员通过认真的分析和研究,确定年限法权数取 40%,现场观察评分法权数取 60%。

B、非住宅用途（商业）房地产的评估方法的选择和说明

1、评估方法的选择

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收益法。选择收益法的理由如下:

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新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧一至二层非住宅及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号一层非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类似房地产的租金,故本次评估可采用收益法进行评估。

2、未选用成本法及市场法的理由

(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乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号房地产,评估对象为商业房地产,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) 市场法是从市场上收集与评估对象类似的交易案例作为可比案例,用可比案例与评估对象从交易日期、交易状况、实物、权益、区位等方面进行修正测算出评估对象的价值,由于本次评估对象为位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号房地产进行评估,评估对象的用途为非住宅,评估专业人员通过现场调查,难以搜集到评估对象所在区域较多类似房地产交易成交案例,故本次评估未采用市场法进行评估。

3、收益法的应用说明

收益法原理:是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式:

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

其中: V --- 收益价格

A --- 年净收益

Y --- 报酬率



g --- 年增长率
n --- 收益年限

C、住宅用途的房地产评估方法选择和说明

1、评估方法的选择

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爱民路的3-7层及朝阳街的2层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。

2、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爱民路的3-7层及朝阳街的2层房地产，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、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：

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

式中：P—待估房地产评评估格 A—交易情况调整系数

P_i —待估房地产比准价格 B—市场状况调整系数

P' —可比交易实例价格 C—区位状况调整系数

D—实物状况素修正系数

E—权益状况素修正系数



八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照委托人提供《司法评估（鉴定）委托书》委托事项，组织评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

接受委托人的委托，与委托人就本次评估的目的、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

（二）资产核实阶段

1. 听取有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解其具体情况；
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，评估专业人员对位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产进行了现场勘验。

（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 07 月 04 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收益法、市场法、成本法进行了评估。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新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号房地产在 2022 年 07 月 04 日的市场价值为人民币贰仟贰佰零贰万壹仟捌佰壹拾陆元整（¥22,021,816.00 元），其中位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧的整栋房地产评估值为 18,893,375.00 元，位于镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街 12 号的房地产评估值为 3,128,441.00 元，评估结果详见如下《资产评估明细表》。

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，对位于镇雄县乌峰镇新



村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧及镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号房地产进行评估。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）根据委托人提供的《房屋住房查询证明》记载：位于爱民路的房地产的房屋坐落地址为镇雄县南台街道办事处爱民路201号，位于朝阳街的房地产房屋坐落地址为镇雄县旧府街道办事处朝阳街12号，《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载：位于爱民路的房地产的房屋坐落地址为镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧；位于朝阳街的房地产坐落地址为镇雄县乌峰镇凤翅社区朝阳街12号。

（六）位于镇雄县乌峰镇新村社区青岗林廉租房片区防震减灾局侧的房地产共10个产权，每个产权均办有相应的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，委托人提供了负一层、一层2、3号门面及二层的《房屋所有权证》和负一层的《国有土地使用证》，本次评估对未提供《房屋所有权证》的1层1号门面、3—7层的房屋建筑物的面积、规划用途按委托人提供的《房屋住房查询证明》、《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》记载规划用途及面积进行评估，对未提供《国有土地使用证》的房地产对应的土地使用权类型、地类用途、土地终止日期按委托人提供的负一层《国有土地使用证》记载地类用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为出让，土地终止日期为2083年12月30日进行评估。

（七）本次评估对象有房屋对外出租，但未能取得租赁合同，故本次评估在用收益法测算委估资产价值时均采用市场租金进行测算。



(八) 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

本次评估未有评估程序受到限制的情况。

★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 07 月 04 日至 2023 年 07 月 03 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 08 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

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年八月十五日



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《房屋住房查询证明》、《镇雄县房地产管理所档案摘抄表》复印件；
3. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；
3. 《资产评估明细表》；
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. 鉴定人承诺函；
8. 评估对象现场照片。