目 录

[声 明 1](#_Toc391048186)

[摘 要 2](#_Toc391048187)

[评 估 报 告 书 3](#_Toc391048188)

[一、委托方和其他评估报告使用者 3](#_Toc391048189)

[二、评估目的 3](#_Toc391048190)

[三、评估对象和评估范围 3](#_Toc391048191)

[四、价值类型及其定义 4](#_Toc391048192)

[五、评估基准日 4](#_Toc391048193)

[六、评估依据 4](#_Toc391048194)

[七、评估方法 5](#_Toc391048195)

[八、评估程序实施过程和情况 6](#_Toc391048196)

[九、评估假设 6](#_Toc391048197)

[十、评估结论 6](#_Toc391048198)

[十一、特别事项说明 6](#_Toc391048199)

[十二、评估报告使用限制说明 7](#_Toc391048200)

[十三、评估报告日 7](#_Toc391048201)

[备查文件目录 9](#_Toc391048202)

# 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估报告载明的其他使用人和法律、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本资产评估报告的使用人。

四、本公司及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明。

五、本公司及资产评估专业人员与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

六、评估对象涉及的资产清单由产权持有人提供并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性是产权持有人的责任。

荆州楚星资产评估有限公司

2020年7月20日

**湖北省石首市人民法院执行没收被执行人谢明凯房产**

**资产评估报告**

**摘 要**

荆州楚星资产评估有限公司接受湖北省石首市人民法院的委托，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，采用市场法等评估方法，按照必要的评估程序，对湖北省石首市人民法院执行没收的被执行人谢明凯房产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出委估资产在评估基准日的市场价值为42.70万元，具体如下（金额单位：万元）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **证载用途** | **建筑面积** | **评估值** | **备注** |
| 石首市东方大道华严街童装厂宿舍4号楼2单元102号 | 住宅 | 130.99 | 42.70 | 证载土地使用权的有效期至2015年12月18日  价值不含室内家具家电 |
| 大写金额： | 肆拾贰万柒仟元整 | | | |

在使用本评估结论时，提请报告使用者特别关注本报告正文中所载明的特殊事项说明。

本评估结果使用有效期为一年，自评估基准日2020年7月8日起，至2021年7月7日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

荆州楚星资产评估有限公司

2020年7月20日

**湖北省石首市人民法院执行没收被执行人谢明凯房产**

**资产评估报告**

荆 楚 评 报 字（2020）第028号

荆州楚星资产评估有限公司接受湖北省石首市人民法院的委托，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，采用市场法等评估方法，按照必要的评估程序，对湖北省石首市人民法院执行没收的被执行人谢明凯房产在评估基准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、委托方、其他评估报告使用者

（一）委托方

湖北省石首市人民法院。

（二）其他资产评估报告使用人

无。

## 二、评估目的

本次评估是为湖北省石首市人民法院执行没收个人财产提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象是湖北省石首市人民法院没收的被执行人谢明凯位于石首市东方大道华严街童装厂宿舍4号楼2单元102号的住房。该处住房办有石首房权证笔字第20051700号《房屋所有权证》、石土国有（2006）第000205065-16-1号《土地使用权证》，证载房屋面积为130.99平方米，用途为住宅，证载土地使用权面积为129.71平方米（系楼栋单元的共用面积），土地使用权终止日期为2015年12月18日。

房产所处的童装厂宿舍无小区物业，所在楼栋共5层， 2个单元，每单元1梯2户，首层储藏室未计入楼层。上述房屋为该楼栋第2单元一楼东侧住房。房屋三面采光，南北通透，三室二厅，户型方正。房屋进行了装修，现由谢明凯家属居住使用。根据在不动产登记交易中心查询的档案显示，房屋的建成交付使用的年限约在2005年6月。该房产所在华严街童装厂宿舍小区为老旧小区，无物业、无绿化等配套。小区东邻楚源花园小区、南邻居民住宅、西临华严街、北邻居民住宅。距离东方大道约250米左右。

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。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是2020年7月8日，系评估人员会同湖北省石首市人民法院相关负责人及涉案当事方共同勘察现场的日期。

## 六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国物权法》；

3、《中华人民共和国刑事诉讼法》。

（二）主要准则依据

1、《资产评估基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则》；

3、《资产评估对象法律权属指导意见》；

4、《资产评估价值类型指导意见》；

5、《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》、《资产评估执业准则—资产评估程序》、《资产评估执业准则—资产评估档案》、《资产评估执业准则—资产评估报告》。

（三）经济行为依据

（2020）鄂1081委鉴24号《湖北省石首市人民法院司法鉴定委托书》。

（四）产权依据

1、石首房权证笔字第20051700号《房屋所有权证》；

2、石土国有（2006）第000205065-16-1号《土地使用权证》。

（五）取价依据

1、评估人员现场勘察记录；

2、评估人员市场询价。

## 七、评估方法

按照《资产评估准则》等评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：1、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

本次委托评估的房屋用途为住宅，其出售的交易案例易于取得，故采用市场法进行评估，具体采用直接比较法。

搜集同区域内交易条件交易时间相似的可比房屋出售的案例，再进行比较修正得出比准价格，最后得出房屋的评估值。计算公式为：

评估价值=参照物成交价格×区域位置修正×交易情况修正×交易日期修正×个别因素修正。

## 八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

2020年7月6日接受项目委托，就评估目的、评估范围与对象、评估基准日等问题与委托方达成一致意见。随后指定本项目的负责人，制定评估工作方案。

（二）资产清查

评估人员于2020年7月8日会同法院相关负责人、被执行人谢明凯家属进行现场清查核实工作。主要内容是对委托评估的房产进行现场勘察，收集相关资料。

（三）评定估算

1、评估人员根据评估目的和评估对象的具体情况，选择适当的评估方法。

2、评估人员进行了现场勘察，主要是了解房屋的地理位置和现状等。

3、进行市场调研和询价，根据资产类型选用相适应的方法计算评估值。

4、形成评估结论及分析，并写出各部分的评估技术说明草案。

（四）评估汇总

1、对评估结论有关数据进行复核，确认没有发生重评和漏评事项。

2、根据分析意见，并对评估结论修改和完善。

3、听取委托方反馈意见，形成评估报告书。

## 九、评估假设

（一）产权持有人提供了与本资产评估相关的全部资料，这些资料是真实的。

（二）纳入评估范围的资产产权明确，不存在重大争议。

（三）委托方详尽告之委估资产实际状况。

（四）评估基准日后的外部经济环境不发生重大变化。

## 十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出委估资产在评估基准日的市场价值为42.70万元，具体如下（金额单位：万元）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **证载用途** | **建筑面积** | **评估值** | **备注** |
| 石首市东方大道华严街童装厂宿舍4号楼2单元102号 | 住宅 | 130.99 | 42.70 | 证载土地使用权的有效期至2015年12月18日  价值不含室内家具家电 |
| 大写金额： | 肆拾贰万柒仟元整 | | | |

本评估结论的有效使用期为自评估基准日起壹年，即从2020年7月8日起，至2021年7月7日止的期限内有效。

**十一、特别事项说明**

评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的事项，特予以声明：

1、对产权持有者存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在产权持有人未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相应责任。

2、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、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，但不表明是对法律权属作出的保证。

4、委估房产已于2019年5月31日被石首市公安局查封，其土地使用权证证载土地使用权面积为129.71平方米（系楼栋单元的共用面积），证载土地使用权终止日期为2015年12月18日，本次评估未考虑土地使用权办理续期手续可能需要缴纳的相关费用。

5、委估的房产价值不含室内可移动的家具、家电价值。

6、在评估基准日后的有效期内，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数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告仅供本报告载明的使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管部门审查使用。非为法律、行政法规之特别规定以及相关当事方另有约定，在未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（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专业人员不承担责任。

（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）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评估对象可实现价格的保证。

## 十三、评估报告日

2020年7月20日，系评估结论形成日期。

荆州楚星资产评估有限公司 资产评估师：

资产评估师：

中国 荆州 2020年7月20日

# 备查文件目录

1、鉴定委托书（复印件）；

2、《不动产权证》复印件；

3、荆州楚星资产评估有限公司营业执照（复印件）；

4、资产评估师资格证书（复印件）;

5、资产评估明细表。