

本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



黔西市人民法院拟案件执行涉及的姜继
刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠
龙路香蜜上城 25 幢 3-2-1 号房屋
资产评估报告

毕兴鉴评[2022]第 590 号

(共一册)

毕节兴业资产评估事务所有限公司

2022 年 12 月 6 日

资产评估报告书

目 录

章节序号	章节的标题或名称	页 码
第一部分	声明	第 01-02 页
第二部分	资产评估报告书摘要	第 03 页
第三部分	评估报告正文	第 04 页
一	委托方与被评估单位	第 04 页
二	评估目的	第 04 页
三	评估对象和范围	第 04 页
四	价值类型及定义	第 06 页
五	评估基准期	第 06 页
六	评估依据	第 06 页
七	评估方法	第 07 页
八	评估程序实施过程 and 情况	第 08 页
九	评估假设	第 09 页
十	评估结论	第 09 页
十一	特别事项说明	第 09 页
十二	评估报告使用限制说明	第 09 页
十三	评估报告书日	第 10 页
第四部分	评估报告附件	第 11-20 页
第五部分	评估明细表	第 21 页

声 明

1、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。

2、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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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本资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及其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其评估对象可实现价格的保证。

5、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

6、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和使用限制。评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

7、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

8、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方，除与委托方存在评估服务利用关系以外，没有现存或者预期的其他利益关系，对相关当事方不存在偏见。

9、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行必要的查勘；我们已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必要查验，但没有对评估对象的法律权属做任何形式的保证，仅对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

报告日期：2022 年 12 月 6 日

资产评估报告书摘要

毕兴鉴评[2022]第590号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解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正文。

毕节兴业资产评估事务所有限公司接受黔西市人民法院委托，对姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城 25 幢 3-2-1 号房屋价值，以 2022 年 11 月 15 日为评估基准日进行了评估，并形成了本资产评估报告书，为便于报告使用者快速了解评估的主要情况和评估报告的主要信息，现将评估结果摘要如下：

一、评估目的：为案件执行所涉及的姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城 25 幢 3-2-1 号房屋提供价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城 25 幢 3-2-1 号房屋。

三、价值类型：本项目采用的评估价值类型是市场价值；其价值定义为：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。

四、评估方法：采用市场法评估。

五、评估结论：经评定估算，除本报告书第十一条特别事项对评估结果可能产生的影响外，在本报告书所有限制与假设条件成立时，纳入评估范围的资产在 2022 年 11 月 15 日的评估价值为 ¥479,430.00 元（大写金额：人民币肆拾柒万玖仟肆佰叁拾元整）。评估单价为 4,161.00 元/平方米。

评估结果自评估基准日起一年内有效。

六、对评估结论可能产生影响的特别事项列示：

本报告所引用的资产性质及数量等评估要素均以委托方提供的《委托评估书》、《贵州省不动产登记查询结果》及现场查勘确定。

报告日期：2022 年 12 月 6 日

关于黔西市人民法院拟案件执行涉及的姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城 25 幢 3-2-1 号房屋 资产评估报告书

毕兴鉴评[2022]第 590 号

黔西市人民法院：

毕节兴业资产评估事务所有限公司接受贵院的委托，根据国家资产评估的法律、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，采用市场法，对黔西市人民法院案件执行所涉及的姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城25幢3-2-1号房屋，在2022年11月15日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和被评估单位概况以及评估报告使用者

（一）评估委托方：黔西市人民法院。

（二）被评估单位：姜继刚。

（三）本评估报告使用者：黔西市人民法院。由于黔西市人民法院执行被告人姜继刚犯受贿罪一案，需对姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城 25 幢 3-2-1 号房屋价值进行评估。

二、评估目的

为案件执行所涉及的姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城25幢3-2-1号房屋提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

（一）评估对象：截至2022年11月15日止为案件执行所涉及的姜继刚名下的位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城25幢3-2-1号房屋。

（二）评估范围：

根据委托方提供的《委托评估书》、《贵州省不动产登记查询结果》及现场查勘，评估对象房屋位于纳雍县居仁街道办事处蟠龙路香蜜上城 25 幢 3-2-1 号，房屋所在的建筑物共六层，混合结构，房屋建筑面积 115.22 平方米，层高 3 米，共有三室一厅一厨二卫，建筑物外墙贴外墙砖，室外安装防盗门，室内地面铺木地板，内墙硅澡泥，天棚木质异形吊顶，铝合金窗，分室安装木质套装门，现状闲置。其资产范围包括房屋建筑物、分摊的土地使用权及公共配

套设施。

评估对象所在的纳雍县雍熙镇织纳路地处纳雍县中心城区，属纳雍县城区三级区域。处于中山东路与蟠龙路交汇处，距城市商服中心距离约 4.5 公里。

社会经济状况：评估对象所在的纳雍县位于东经 104 度 55 分 40 秒至 105 度 38 分 4 秒，北纬 26 度 30 分 16 秒至 27 度 5 分 54 秒。地处贵州省西北、毕节地区东南，形如一只头西尾东，侧卧于乌蒙山系东南麓、六冲河与三岔河之间的山羊。其东南与织金、六枝，西南与水城，西北与毕节、赫章，东北与大方相连。东西相距 56 公里，南北相距 48 公里，总面积 2448 平方公里。2021 年末，全县年末户籍人口 108.71 万人。按城乡分，城镇人口 47.58 万人，乡村人口 61.13 万人。按性别分，男性人口 56.85 万人，女性人口 51.86 万人。年末常住人口 71.1 万人。全县气候温和，冬无严寒，夏无酷暑，年平均气温 14.8℃，平均日照 1439.2 小时，年均降雨量 1226 毫米，年均雨日 217 天，无霜期 250 天，属亚热带季风气候。适宜于玉米、水稻、洋芋、烤烟、柑桔等农作物生长。2021 年全县实现地区生产总值(GDP)187.24 亿元，比上年增长 6.8%，两年平均增长 5.8%。分产业看，第一产业增加值 44.66 亿元，比上年增长 7.7%；第二产业增加值 56.56 亿元，比上年增长 9.6%；第三产业增加值 86.01 亿元，比上年增长 4.6%；第一产业、第二产业、第三产业增加值占地区生产总值的比重分别为 23.85%、30.21%、45.94%。人均生产总值 26224 元，增长 7%。随着纳雍县交通建设的不断发展，基础设施的不断完善，社会经济状况有长足发展，人民生活水平有了较大幅度的提高，房地产市场得到充分发展，商业、住宅房地产刚性需求增加，房地产市场增长速度较快，但区域内房地产体量较大，商品房销售受到经济发展的限制，房地产价格变动相对稳定。

交通状况：评估对象区域主要交通道路为蟠龙路、中山东路、居仁西路、发展大道，其中蟠龙路与中山东路均为纳雍县城区主要交通干道，区域内有 2 路、5 路、6 路等多路公交车经过。区域车流量较大。房屋所临的小区道路与主路相连，出行条件较好，通达性较好，交通较便利。

基础设施状况：评估对象所在区域基础设施已达“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），区域内供水、供电保证率较高，电讯设施完善，能满足使用要求，排水设施完善，很少发生积水现象，基础设施完备。

公共配套设施：评估对象所处区域周边有纳雍县宏星高级中学、纳雍县恒大第二幼儿园、纳雍县第一中学，有纳雍县人民、新立医院、纳雍县中医院等

医疗机构，有中国农业发展银行、贵州银行、纳雍农商银行等金融机构经营网点，区域内公共配套设施较齐全。

环境状况：评估对象所在区域有香雍国际、香蜜欧城、顶佳江山府等商住综合小区，人口居住较为稠密，但由于评估对象所在小区地处新开发区域，人流量及商业氛围一般，小区内绿化一般，自然环境及景观环境一般，人文环境较好。

（三）纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和范围一致，并经委托方确认。

四、价值类型及其定义

（一）由于评估目的是为委托方案件执行提供价值参考依据，评估采用的价值类型为市场价值。

（二）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）本项目资产评估基准日为 2022 年 11 月 15 日；

（二）本评估基准日根据评估目的确定为委托评估之日，以便于评估目的的实现；

（三）评估过程所采用的一切取价标准均以评估基准日或接近评估基准日有效的市场价值和标准为依据。

六、评估依据

（一）行为依据

《贵州省黔西市人民法院委托评估书》（[2022]黔法委字 283 号）。

（二）法律、法规和规章依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

4、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015 年 4 月 24 日中华人民共和国主席令第 45 号，自公布之日起施行）；

5、《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

6、《贵州省司法鉴定条例》（2012年9月27日贵州省第十一届人民代表大会常务委员会第三十次会议第二次修正，自2013年1月1日起施行）；

7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自2015年12月1日起施行）。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

10、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；

11、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核査验证》（中评协[2019]39号）；

12、《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）等。

（四）权属参考依据

《贵州省不动产登记査询结果》。

（五）取价依据

1、资产评估行业协会推荐的《资产评估常用数据与参数手册》；

2、评估基准日的有关市场行情和资料；

3、评估人员现场勘察记录；

4、评估人员在评估过程中收集的其他资料等。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》的规定，通行的评估方法有：收益法、成本法、市场法等。评估师应按准则的要求，根据评估对象特点及评估目的等，选取适当的评估方法。

评估对象作为已建成住宅楼，委托方提供的资料未记载具体的土地分割面

积，无法分别测算房屋的土地使用权和房屋建筑物的价值，故不能采用成本法进行评估。

评估对象房屋为规划住宅区域内住宅用房，所处区域为纳雍县城区新开发区域，该区域范围内住宅用房的租赁市场较为活跃，租赁价格易于收集，但由于未收集到房屋分摊土地使用权可使用年限，收益法所需评估要素不完整，无法适用收益法进行评估。

经评估人员现场查勘及调查了解，并结合评估对象的特点、评估目的及有关资产评估资料的综合分析，评估对象登记为住宅用房，所处区域范围内类似房屋近期交易实例较多，可供参照的交易实例较多，具备采用市场法进行评估的条件，故采用市场法进行评估。

市场法，是指在求取评估对象房地产价值时，将评估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出评估对象房地产最可能实现的合理价值的一种评估方法。其计算公式如下：

评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

本项目的资产评估工作于2022年11月15日接受委托，拟订评估工作计划后，在2022年12月2日组成评估工作小组进行现场勘察，2022年12月6日提交报告。整个评估工作分五个阶段进行。

（一）接受委托阶段：主要是明确评估目的、评估对象与范围、评估基准日，接受委托、拟订评估计划等；

（二）资产清查阶段：根据资产评估操作的基本要求，核实资产、对资产产权进行适当关注，并填写清查评估报表；评估人员收集、准备资产评估所需文件资料；听取当事人（或被评估单位）对待估资产历史和现状的介绍；

（三）评定、估算阶段：根据委估资产的实际状况和特点，选择资产的具体评估方法；查阅委估资产的产权证明文件等资料；进行市场询价、收集市场价格信息；在鉴别被估资产在今后的使用中是否被继续按原定用途使用的基础上，按照与之相匹配的评估方法，对资产进行评估，确定其评估值。

（四）评估汇总、分析阶段：根据对委托评估资产的初步评估结果，进行分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；撰写《资产评估报告书》；进

行内部复核，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，评估方法和结果科学合理。

(五) 提交报告阶段：根据委托方的意见，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估以被评估单位对资产的最有效使用及可自由转让为假设前提，其评估结果仅提供给委托方为实现评估目的使用时参考。

十、评估结论

委托评估的房屋在2022年11月15日的评估价值为¥479,430.00元(大写金额：人民币肆拾柒万玖仟肆佰叁拾元整)。评估单价为4,161.00元/平方米。

十一、特别事项说明

(一) 纳入本次评估范围内的资产，委托方虽然提供有产权持有依据，本项目评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出本项目评估人员执业范围。

(二) 资产评估报告书含若干备查文件和资料，这些文件资料是评估工作中委托方、被评估单位及其他单位提供的，涉及所申报资产的完整性、合法性和真实性等方面的由委托方负责。这些文件资料是正确理解评估结果的重要资料。

(三) 在评估过程中，评估人员虽尽力对影响评估结论的因素作了分析和估计，但由于委托方委托评估范围界定的影响以及评估人员执业水平和能力的限制不可能解决所有影响评估结论的各种因素。

(四) 评估基准日至评估目的实现时，被评估单位负有保全其资产安全与完整的责任，因资产的安全和完整所引起的相关法律责任与签字的评估人员和所在评估机构无关。

(五) 本评估报告摘要、正文、附报备查文件经评估机构签字盖章后应同时使用方为有效，且其复印件如无评估机构及签字评估人员盖章则不具备法律效力。

(六) 本评估报告共打印伍份，其中肆份送至资产评估委托方使用，评估机构留底壹份。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得作为其他

经济目的使用，若使用不当，给委托方和被评估单位及其他第三人造成损失的，与签字的资产评估师和所在评估机构无关。

(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。

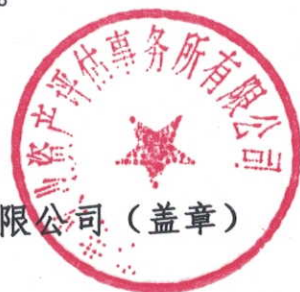
(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估报告自评估基准日起一年内有效。

十三、资产评估报告日

本报告提交给委托方的时间为 2022 年 12 月 6 日。

毕节兴业资产评估事务有限公司 (盖章)



评估机构负责人 (签字):

刘文杰

资产评估师 (签字):



资产评估师 (签字):



2022 年 12 月 6 日