

山西省吕梁市离石区人民法院

执行裁定书

(2014)离执字第 333-2 号

申请执行人刘能连，女，1967 年 10 月 19 日生，汉族，  
离石区李家湾村人，身份证号 142331196710190023。883435 1386

被执行人闫兰则，女，1974 年 2 月 21 日生，汉族，离  
石区田家会街道办界茆村人，身份证号 142331197402218025。

本院在执行山西省吕梁市离石区人民法院（2014）离民  
初字第 685 号民事判决书申请执行人刘能连与被执行人闫兰  
则、樊建军借款 46 万元及利息一案中，因被执行人闫兰则  
与已故丈夫樊建军以未成年人儿子樊锦霖的名义购买房屋  
一套，该房屋视为被执行人闫兰则、樊建军的个人财产。依  
照《中华人民共和国民事诉讼法》二百四十四条的规定，裁  
定如下：

查封、拍卖，变卖樊锦霖名下（属闫兰则、樊建军的个  
人财产）坐落在离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 层的  
房屋一套。

审 判 长 白 毅

人 民 陪 审 员 李 晋 平

人 民 陪 审 员 李 文 华

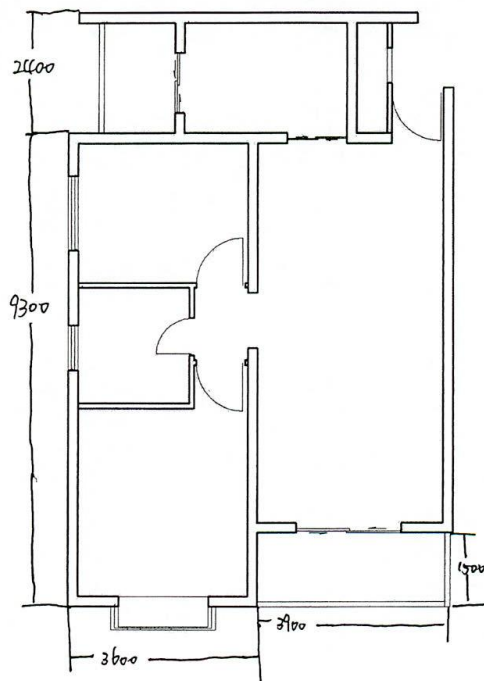
二 〇 一 七 年 十 月 二 十 九 日

书 记 员 王 晓 丽

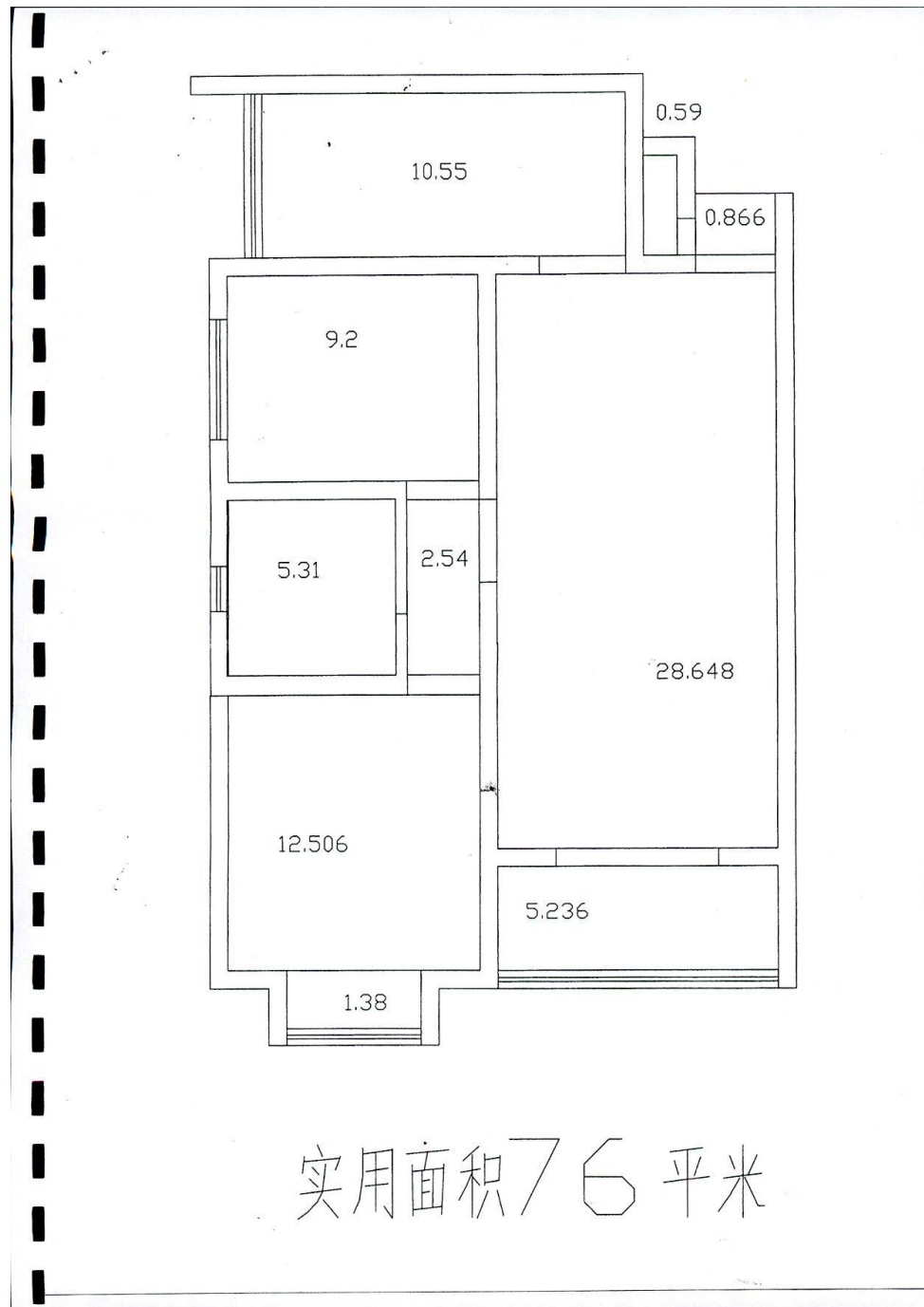
本件与原本核对无异



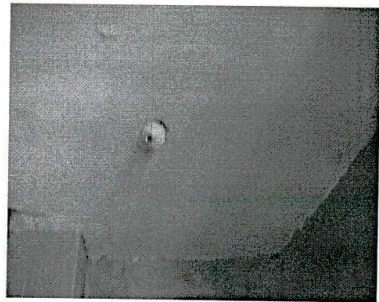
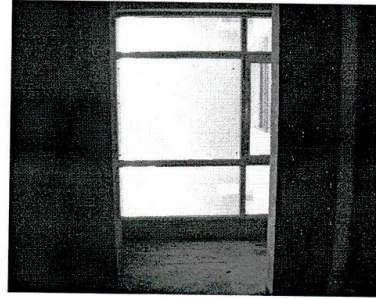
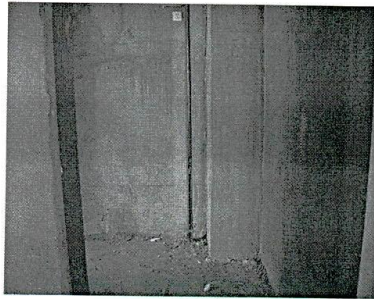
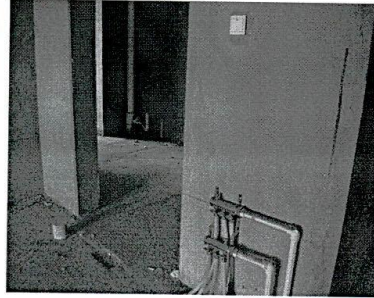
C 户型

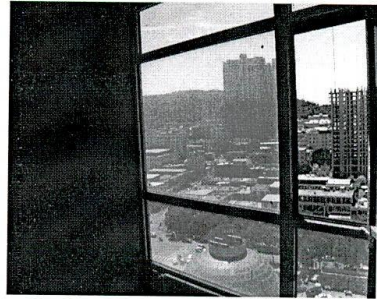
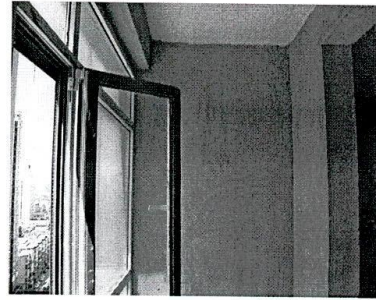
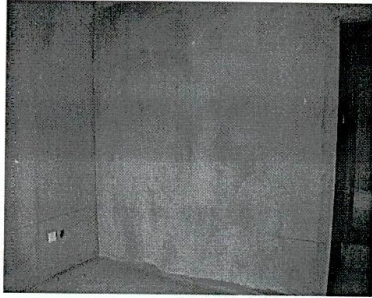
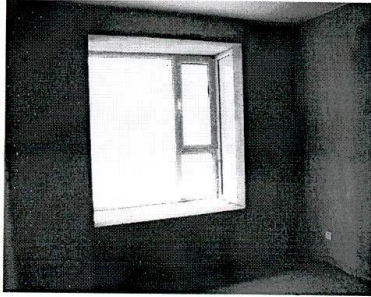


1#西单元东单元的中户、5#中户、6#中户平面图



照片





资产评估师及评估机构

承 诺 函

吕梁市离石区人民法院：

受贵院委托，我们对离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 号房屋价值以 2018 年 7 月 25 日为基准日进行了评定和估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：

资产评估师

田 婕

1400018

资产评估师签字：

资产评估师

王云花

1050004

评估师执业机构：（盖章）



二〇一八年八月六日

# 山西省资产评估机构备案证明

Shanxi asset appraisal institution record certificate

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号）的规定，太原同道资产评估事务所（普通合伙）已在山西省财政厅备案。

主要信息如下：

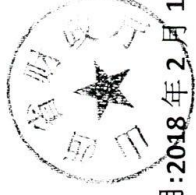
统一社会信用代码：91140107680224867L

法定代表人（执行事务合伙人）：田婕

办公场所：太原市杏花岭区坝陵路6号

备案公告号：2018年 第49号

序列号：0052



备案日期：2018年2月1日



# 营业执照

(副本)  
统一社会信用代码 91140107680224867L

名称 太原同道资产评估事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 太原市杏花岭区坝陵路6号

执行事务合伙人 田婕

成立日期 2008年10月06日

合伙期限 2008年10月06日至2023年09月16日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。 \*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2014 12 17  
年 月 日

<http://gsxt.sxaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：田婕

性别：女

登记编号：14000279

单位名称：太原同道资产评估事务  
所(普通合伙)

初次登记时间：2001-06-25

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：田婕

本人印鉴：



打印时间：2017年2月28日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王云花

性别：女

登记编号：14050004

单位名称：太原同道资产评估事务  
所(普通合伙)

初次登记时间：2005-10-08

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：王云花

本人印鉴：



打印时间：2017年2月28日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

### 固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2018年7月25日

表5-1-1  
共1页第1页  
金额单位：人民币元

被评估人：樊锦霖

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积		评估价值	增值率	备注	
					(m <sup>2</sup> )					
1		嵩石区永宁东路中央原著5号楼1603号	框架	2016	101.51		457000.00			
合 计								457000.00		

填表日期：2018年7月25日

注：房屋结构指钢筋混凝土、砖混、砖木、混合、钢结构、木结构等结构形式。

山西省吕梁市离石区人民法院  
执行裁定书

(2014)离执字第 333-2 号

申请执行人刘能连，女，1967 年 10 月 19 日生，汉族，离石区李家湾村人，身份证号 142331196710190023。

被执行人闫兰则，女，1974 年 2 月 21 日生，汉族，离石区田家会街道办界茆村人，身份证号 142331197402218025。

本院在执行山西省吕梁市离石区人民法院（2014）离民初字第 685 号民事判决书申请执行人刘能连与被执行人闫兰则、樊建军借款 46 万元及利息一案中，因被执行人闫兰则与已故丈夫樊建军以未成年人儿子樊锦霖的名义购买房屋一套，该房屋视为被执行人闫兰则、樊建军的个人财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》二百四十四条的规定，裁定如下：

查封、拍卖，变卖樊锦霖名下（属闫兰则、樊建军的个人财产）坐落在离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 层的房屋一套。

审 判 长 白 毅

人民陪审员 李晋平

人民陪审员 李文华

二〇一七年十月二十九日

书 记 员 王晓丽

本件与原本核对无异

吕梁市离石区人民法院委估的  
离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 号  
房屋价值资产评估报告

晋同道评报字[2018]第 8-1 号

评估机构名称：太原同道资产评估事务所（普通合伙）

评估报告提交日期：二〇一八年八月六日



## 目 录

资产评估报告书声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	3
资产评估报告书 .....	5
一、委托人及其他评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	8
八、评估案例 .....	11
九、评估程序实施过程和情况 .....	14
十、评估假设 .....	15
十一、评估结论 .....	16
十二、特别事项说明 .....	16
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	19
附件 .....	20

## 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资产评估报告；委托人或者其他资产评估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。

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资产评估报告的使用人。

4、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。

5、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依法承担责任。

6、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人或其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

7、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。

8、资产评估师已经对资产评估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。

9、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析出、判断和结果受资产评估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。



吕梁市离石区人民法院委估的离石区永宁东路  
中央原著 5 号楼 1603 号房屋价值资产评估报告摘要

晋同道评报字【2018】第 8-1 号

本摘要内容摘自资产评估报告书，与资产评估报告书正文具有同等法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

吕梁市离石区人民法院：

太原同道资产评估事务所（普通合伙）根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，对位于离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 号房屋价值进行了评估工作。我所评估人员按照必要的评估程序，对待估资产实施了实地勘查、市场调查等评估程序，对该项资产在评估基准日二〇一八年七月二十五日所表现的价值作出了公允反映。

评估目的：本次评估的目的是对吕梁市离石区人民法院委托的位于离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 号的房屋价值进行评估，为拍卖、变卖该房屋提供价值参考依据。

评估对象及范围：本项目评估对象是位于离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 号的房屋价值，评估范围为位于离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 号的房屋一套。

价值类型：本次评估的价值类型为市场以外的价值类型—清算价值。本报告所称“清算价值”，是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正

常市场条件下的价值估计数额。

评估基准日：本项目评估基准日是 2018 年 7 月 25 日。

评估假设和限制条件：本次评估中评估人员遵循公开市场假设和交易假设等基本假设。

评估方法：本次评估采用市场法。

评估结论：经评定估算，截止评估基准日吕梁市离石区人民法院委托评估的刘连能与闫兰则、樊建军借款及利息一案中涉及的樊锦霖名下坐落于离市区永宁东路中央原著 5 号楼房产评估值为 457000 元。评估结论详细情况见评估明细表。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	评估价值
					(m <sup>2</sup> )	
1		离石区永宁东路中央原著 5 号楼 1603 号	框剪	2016	101.51	457000.00

评估结论使用有效期：根据国家有关规定，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起 1 年，即 2018 年 7 月 25 日至 2019 年 7 月 24 日。

资产评估报告日：本项目资产评估报告日为 2018 年 8 月 6 日。

吕梁市离石区人民法院委估的离石区永宁东路  
中央原著 5 号楼 1603 号房屋价值资产评估报告

晋同道评报字（2018）第 8-1 号

吕梁市离石区人民法院：

太原同道资产评估事务所（普通合伙）接受贵中心的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，主要采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对贵院委托评估的刘连能与闫兰则、樊建军借款及利息一案中涉及的樊锦霖名下坐落于离市区永宁东路中央原著 5 号楼房产在 2018 年 7 月 25 日的价值进行了评估。现将资产评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

机构名称：吕梁市离石区人民法院

（二）被评估人

名称：樊锦霖

（三）申请执行人：

名称：刘能连

住所：离石区李家湾村

身份号：142331196710190023

（四）其他评估报告使用者

资产评估委托合同中约定的其他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。

## 二、评估目的

本次评估的目的是对吕梁市离石区人民法院委托的于离石区永宁东路中央原著5号楼1603号的房屋价值进行评估，为拍卖、变卖该房屋提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象及范围：本项目评估对象是位于离石区永宁东路中央原著5号楼1603号的房屋价值，评估范围为位于离石区永宁东路中央原著5号楼1603号的房屋一套。

纳入本次评估范围的资产与委托人吕梁市离石区人民法院委托评估的资产范围一致。

资产状况：纳入本次评估范围的房产，坐落于离市区永宁东路，具体情况如下：建筑面积101.51 m<sup>2</sup>，该建筑物为框剪结构住宅楼，估价对象所在层数为16层，南北朝向，建成于2016年。估价对象户型布局合理，通风、采光良好。房屋未装修，水、暖、电、卫、燃气、弱电设施俱全。

## 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场以外的价值类型—清算价值。本报告所称“清算价值”，是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年7月25日。

## 六、评估依据

(一) 经济行为

1、吕梁市离石区人民法院《鉴定委托书》(2018)离法鉴字第89号。

(二) 法律依据

1、《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；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日中华人民共和国财政部令第86号；

3、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见(试行)》(中评协[1996]23号)

4、其它相关的法律法规文件。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》2017年8月23日财资[2017]43号；

2、《资产评估职业道德准则》2017年9月8日中评协[2017]30号；

3、《资产评估执业准则-资产评估程序》2017年9月8日中评协[2017]31号；

4、《资产评估执业准则-资产评估报告》2017年9月8日中评协[2017]32号；

5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》2017年9月8日中评协[2017]33号；

6、《资产评估执业准则-资产评估档案》2017年9月8日中评协[2017]34号；

7、《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》2017年9月8日中评协[2017]35号；

8、《企业国有资产评估报告指南》2017年9月8日中评协[2017]42号；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》2017年9月8日中评协[2017]46号；

10、《资产评估价值类型指导意见》2017年9月8日中评协[2017]47号；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》2017年9月8日中评协[2017]48号。

#### （四）权属依据

1、山西省吕梁市离石区人民法院执行裁定书。

#### （五）取价依据

1、评估人员现场勘验和影像资料；

2、评估人员收集的市场有关价格信息资料。

### 七、评估方法

资产评估基本方法包括收益现值法、市场比较法和重置成本法。按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，应当根据评估目的、评估对象特点、价值类型、评估对象获取的信息资料的可能性、完整性及资产特性，分析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。

成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产

所需的全部成本，减去该资产实际已发生的实体性陈旧贬值、功能性贬值、经济性贬值后所得到的差额作为其评估值；或者通过鉴定资产的使用状态，确定其成新率，再用重置成本与成新率相乘所得出的乘积作为评估价值。

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算为现值，以确定评估资产价值的评估方法。

市场法是指将对象与在市场上已有交易案例的同类型资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。

本次评估存在快速变现因素，且委估住宅距市中心较近，给予成本价无法具体体现其应有价值，故也不宜采用重置成本法。该房屋为住宅，非收益性资产，无法合理预测其未来收益，故不宜采用收益现值法。因现实交易市场中与委估资产区位相近、性质相同、交易时间接近的可比实例较多，根据评估目的以及可行性，本次评估采用市场法。

市场比较法是将待估价房产与在较近时期内已经发生的类似房产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房产的外部条件）及个别因素（房产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房产的已知价格为基础，通过多项因素做必要的修正，得出待估房产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；

- e. 进行交易日期修正;
- f. 进行区域因素修正;
- g. 进行个别因素修正;
- h. 求得比准价格, 调整确定被评估房产的评估值。

根据委估对象所处位置, 通过市场调查和比较分析, 选取位于同一供需范围内近期成交的、与委估对象位置、设备、装修及结构等类似的多个住宅楼作为参照物, 在充分了解参照物及委估对象状况的前提下, 以参照物的成交价格为基础, 通过修正得出评估对象的公平市价。

市场比较法估算房地价值的计算公式为:

委托评估房产的评估价值=交易案例房产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

其中, 各项修正系数主要考虑以下因素:

区域因素: 包括自然条件、社会条件、离市中心距离、交通条件、商业繁华度、公共设施配套情况等因素对房产价格的影响;

个别因素: 包括临街状态、结构形式、平面布局、建筑规模、装修情况、成新度、基础设施配套情况、适应性等因素对房产价格的影响;

交易情况: 包括交易利害关系、交易动机、交易双方对市场行情的了解程度、特殊交易方式及其他特殊交易情形等因素对房产价格的影响。该房产拍卖、变卖属特殊交易方式, 故考虑快速变现对评估结果的影响。根据国家资产评估有关政策, 结合资产类型、资产处置的特点, 分析影响评估对象变现的因素构成来确定变现系数, 这些因素包括: 有限市场因素、处置时间因素、处置费用因素、使用状态因素、资产质量因素、处置方式



因素、买方心理因素、其他因素等。

交易时间：主要包括物价变动指数对房产交易价格的影响。

#### 八、评估案例：

此次评估所选的对比案例的情况如下：

案例： 估价对象中央原著 5 号楼 1603 号房屋地处吕梁市离石区永宁东路，所在层数为 16 层，南北朝向面积 101.51 平方米，建成于 2016 年，布局合理，通风、采光良好，房屋未装修。该房紧邻益众永宁苑，东面有东关小学、英杰幼儿园、英才幼儿园，南面有东关广场、通泰达超市、爱育幼童幼儿园，西面有吕梁市荣军医院、永宁国际影城、第 9 放映厅，北面有一心堂药房。东面与五一街相邻，北面与滨河南东路紧邻，生活交通很便利，公共设施齐备。水、暖、电、卫、燃气、弱电设施俱全。

#### (一) 因素条件对比

影响因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3	
项目		5 号楼 1603	中央原著	中央原著	中央原著	
坐落位置		离市区永宁东路	离市区永宁东路	离市区永宁东路	离市区永宁东路	
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )			4779	4754	5075	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		101.51	136	138.83	135.94	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况		拍卖、变卖	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期		2018.7	2018 年 4 月	2018 年 7 月	2018 年 6 月	
区域因素	商业繁华度	属商服中心级别	区级	相当	相当	相当
		距商服中心距离	约 1000 米	相当	相当	相当
	交通条件	交通便捷度	便捷	相当	相当	相当
		道路通达度	临五一街	相当	相当	相当
	对外交通便利度	便利	相当	相当	相当	
环境质量	自然环境	较好	相当	相当	相当	
	人文环境	较好	相当	相当	相当	

	基础设施状况	基础设施完善度	七通一平	相当	相当	相当
		生活设施完善度	完善	相当	相当	相当
个别因素		建筑结构	框架	相当	相当	相当
		建筑面积	101.51	相当	相当	相当
		新旧程度	2016年	相当	相当	相当
		装饰装修	毛坯	相当	较好	较好
		布局户型	功能布局较好,南北通透	相当	相当	相当
		物业管理	一般	相当	相当	相当
		朝向	南北向	相当	相当	相当
		楼层	16层/28层	较差	相当	相当

## (二) 因素修正

### 1、交易情况修正

由于所选取的三个比较案例，均为自由竞争市场上的售价。

### 2、交易日期修正

评估对象与比较对象的交易日期接近。

### 3、区域因素修正

估价人员所选取的三个比较案例位于同一供求圈内，根据所处地理位置、基础设施保证度、公共设施保证度、交通、环境、场地条件等确定区域因素修正。

### 4、个别因素修正

个别因素修正，主要考虑结构布局、装饰装修、成新程度、朝向、楼层等因素进行比较。

因素比较修正系数表

影响因素	待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
项目	5号楼 1603	中央原著	中央原著	中央原著
坐落位置	离市区永宁东路	离市区永宁东路	离市区永宁东路	离市区永宁东路
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		4779	4754	5075
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	101.51	136	138.83	135.94

用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况		100	105	105	105	
交易日期		2018.7	2018.4	2018.7	2018.6	
区域因素	商业繁华度	属商服中心级别	100	100	100	100
		距商服中心距离	100	100	100	100
	交通条件	交通便捷度	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		对外交通便利度	100	100	100	100
	环境质量	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
	基础设施状况	基础设施完善度	100	100	100	100
		生活设施完善度	100	100	100	100
	个别因素	建筑结构		100	100	100
建筑面积		100	100	100	100	
新旧程度		100	100	100	100	
装饰装修		100	100	102	102	
布局户型		100	100	100	100	
物业管理		100	100	100	100	
朝向		100	100	100	100	
楼层		100	99	100	100	

(三) 修正结果表

影响因素		案例 1	案例 2	案例 3	
项目		中央原著	中央原著	中央原著	
坐落位置		离市区永宁东路	离市区永宁东路	离市区永宁东路	
成交价格 (元/m²)		4779	4754	5075	
建筑面积 (m²)		136	138.83	135.94	
用途		住宅	住宅	住宅	
交易情况		100/105	100/105	100/105	
交易日期		100/99	100/100	100/105	
区域因素	商业繁华度	属商服中心级别	100/100	100/100	100/100
		距商服中心距离	100/100	100/100	100/100
	交通条件	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
		道路通达度	100/100	100/100	100/100
		对外交通便利度	100/100	100/100	100/100

环境质量	自然环境	100/100	100/100	100/100
	人文环境	100/100	100/100	100/100
基础设施状况	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	生活设施完善度	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/102	100/102
	布局户型	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/101	100/100	100/100
交易情况、交易日期、区域因素及个别因素综合修正系数		0.9525	0.9337	0.8892

(四) 评估值的确定

影响因素	案例 1	案例 2	案例 3
项目	中央原著	中央原著	中央原著
坐落位置	离市区永宁东路	离市区永宁东路	离市区永宁东路
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	4779	4754	5075
交易情况、交易日期、区域因素及个别因素综合修正系数	0.9525	0.9337	0.8892
比准价格	4552	4438.81	4512.69

$$\begin{aligned} \text{委估房产的评估单价} &= (4552 + 4438.81 + 4512.69) \div 3 \\ &= 4501.17 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{委估房产的评估总价} &= 4501.17 \times 101.51 \\ &= 457000 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

九、评估程序实施过程和情况:

1、明确业务基本事项。我所评估人员在受理资产评估业务前，明确了委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围等基本事项。

2、接受业务委托。我所接受吕梁市离石区人民法院的委托。

3、编制资产评估计划。作好时间进度、人员安排等。

4、进行评估现场调查。对待估资产进行了现场勘察，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，核实资产，并做了相关记录。

5、收集整理评估资料。根据评估业务具体情况收集资产评估业务所需的资料。资产评估专业人员应当要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和范围的必要资料，并验证资料。

6、评定估算形成结论。分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法进行评定估算。

7、编制出具评估报告。进行评估结果汇总，综合分析确定评估结论，撰写报告，内部审核后出具评估报告，并向委托方提交评估报告。

8、整理归集评估档案。评估专业人员将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

## 十、评估假设

### （一）前提假设

1、以评估对象合法使用、合法处置为前提假设。

### （二）基本假设

1、假定国家的宏观经济政策等外部环境不发生重大变化；

2、假设无不可预测和其他不可抗力因素的重大影响。

3、当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设的改变而推导出不同评估结果的责任。

### （三）关于评估对象的假设

1、假设评估所涉及资产的购置、取得、建造、处置等均符合国家有关的法律法规规定。

### （四）评估限制条件

1、本评估报告中涉及的有关法律文件及相关资料由相关方负责提供，对其真实性、合法性由产权持有方承担相关的法律责任。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、当上述限制条件及评估中遵循的评估原则等其他情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十一、评估结论

经评估人员评定估算，吕梁市离石区人民法院委托评估的刘连能与闫兰则、樊建军借款及利息一案中涉及的樊锦霖名下坐落于离市区永宁东路中央原著5号楼房产评估值为457000元。评估结论详细情况见评估明细表。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年 月	建筑面积	评估价值
					(m <sup>2</sup> )	
1		离石区永宁东路中央原著5号楼1603号	框剪	2016	101.51	457000.00

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）吕梁市离石区人民法院刘连能与闫兰则、樊建军借款及利息一案，因被执行人闫兰则与已故丈夫樊建军以未成年人樊锦霖的名义购买房屋一套，该房屋被视为闫兰则、樊建军的个人财产。该房产尚未取得房屋

产权证。

(二) 评估人员对被评估房屋的法律权属进行了适当关注, 对其法律权属确认或发表意见超出了我们的执业范围, 故我们不对纳入本次评估范围的房屋的法律权属提供保证。

(三) 评估基准日后报告有效期内, 资产数量发生变化, 委托人应根据原评估方法对结果进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估结果产生了明显的影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新进行评估。

(四) 本次评估中, 我们查看了委估实物资产的外部状况, 并实施了现场勘察, 但仅借助了一般辅助性工具和常规手段, 未使用精密或专业仪器对其内在结构进行测试。受测量手段、测量成本及评估工作时间的限制, 本次评估未对隐蔽工程进行详细勘察核实, 评估核实工作主要依据参加过施工、管理的知情人员介绍的工程实际情况和被评估单位提供的相关技术资料进行了替代。

(五) 本次委估资产的所有者在某种压力下被强制进行整体以拍卖方式在公开市场上出售。这种情况下的资产评估具有一定的特殊性, 适应强制出售中市场均衡被打破的实际情况, 资产评估价值考虑了快速变现因素, 故评估值低于公开市场条件下的评估值。

评估报告使用者应注意以上事项对评估结论可能产生的影响。提请评估报告的使用人对特别事项予以关注。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

2. 委托人或者其他资产评估使用人未按照法律、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。

3. 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。

4. 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。

5. 由委托人或其他相关当事方提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人或其他相关当事方应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。如委托人或其他相关当事方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相及可能存在影响评估结论的事项但委托人或其他相关当事方未作特殊说明而评估人员根据专业经验不能获悉等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托人负责，本公司及签字资产评估师不承担相关的法律责任。

6. 本评估项目是在独立、客观、公正原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论受评估人员职业水平和能力的影响。

7. 根据国家有关规定，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起1年，即2018年7月25日至2019年7月24日，超过一年使用本评估报告



评估结果无效。

十四、资产评估报告日

本报告书于二〇一八年八月六日正式提交。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



太原同道资产评估事务所（普通合伙）



二〇一八年八月六日

## 附件目录

附件一、吕梁市离石区人民法院《鉴定委托书》（2018）离法鉴字第 89 号复印件

附件二、山西省吕梁市离石区人民法院执行裁定书（2014）离执字第 333-2 号复印件

附件三、吕梁大土河物业管理有限公司提供的户型图复印件

附件四、房屋照片复印件

附件五、资产评估师的承诺函

附件六、资产评估机构备案证明复印件

附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件八、资产评估师资格证复印件

附件九、资产评估明细表

吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心  
鉴定委托书

(2018)离法鉴字第89号

太原同道资产评估事务所:

我中心受理 刘能连执行

一案,需对 离石区永宁东路

映原著5号楼1603层的房屋价值 予以鉴定,根

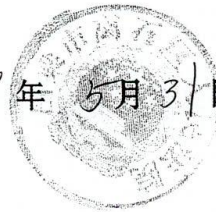
据最高人民法院《关于人民法院对外委托鉴定管理规定》,

请你单位严格按照相关规定进行鉴定,并及时向委托法院

及我中心提出书面鉴定结论(请在30个工作日内完成)。

负责人签字: 朱毅

2018年5月31日



(备注:此件必须由离石区司法技术鉴定中心提交鉴定机构)