

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

山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的
山西省保德县交警队家属楼 1 号楼 1 单元 4 层
西户住房房产的市场价值
资产评估报告

晋昊运评报字(2019)第 033 号
(共一册, 第一册)

山西昊运资产评估有限公司
二〇一九年八月二十日

目 录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	8
一、 委托人及其它资产评估报告使用人概况.....	8
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	13
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明.....	16
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、 资产评估报告日.....	19
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	20
附件	
一、 鉴定委托书.....	22
二、 山西省保德县人民法院（2018）晋 0931 执 205 号《执行裁定书》.....	23
三、 山西省保德县人民法院（2017）晋 0931 民初 472 号《民事判决书》.....	24
四、 房屋所有权证.....	25
五、 签名资产评估师承诺函.....	26
六、 资产评估机构备案证明.....	27
七、 资产评估机构法人营业执照副本.....	28
八、 资产评估师执业资格证书登记卡.....	29
九、 资产照片.....	30
十、 资产评估明细表.....	31

资产评估报告声明

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。

三、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。

四、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和使用评估结论，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。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

九、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。

十、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。

山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥 有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层 西户住房房产的市场价值

资产评估报告摘要

晋昊运评报字(2019)第 033 号

重要提示

本摘要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解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

山西昊运资产评估有限公司接受山西省保德县人民法院的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房在2019年8月1日的市场价值进行了评估。

本项目的委托人为山西省保德县人民法院，产权持有人为郝二柱。

1、评估目的：对山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟处置资产行为提供价值参考依据。

2、评估对象及评估范围：评估对象为山西省保德县人民法院拟处置的房产；评估范围为山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房。

3、评估基准日：2019年8月1日

4、评估价值类型：市场价值

5、评估方法：市场法

6、评估结论：至评估基准日，郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房的评估结果为：人民币405,900.00元（不含增值税）。

7、评估结论使用有效期：

本评估报告的评估结果使用有效期限自评估基准日起1年，即2019年8月1日起至2020年7月31日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结果可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。若评估结果在使用有效期内市场条件发生了较大变化，评估报告使用人应当关注对评估结果的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

8、对评估结论产生影响的特别事项

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结果的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

1) 纳入本次评估范围的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房，房权证保房字第001390号房屋所有权证显示为郝二柱所有，根据保德县人民法院提供的有关资料，郝二柱于2017年4月去世，该房产现由边慧平经管，边慧平系郝二柱妻子；根据山西省保德县人民法院2019年7月30日向山西昊运资产评估有限公司下发的《鉴定委托书》内容“我院受理的冯乃明与边慧平借款合同纠纷一案，申请执行人冯乃明和执行人边慧平一致同意由我院委托你公司对已查封的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房（原郝二柱名下，现由边慧平经管）的价值（处置参考价）进行评估”，本次评估是在以委估房产权属清晰，可正常交易的假设条件下做出的估值，评估机构和评估专业人员不对该房产的权属问题承担相关经济纠纷和法律责任。提请报告使用人关注房屋产权因素对本次行为的影响。

2) 本次评估范围内的房产，其占用的土地委托人及相关当事人均未能提供相关权属资料，本次评估是在以委估房产占用的土地权属清晰，在房产使用年限内不受限制，可正常交易的假设条件下做出的估值，评估机构和评估专业人员不承担因该房产占用的土地权属问题引发的相关经济纠纷和法律责任。提请报告使用人关注其对本次行为的影响。

3) 本次评估范围内的房产，委托人及相关当事人均未提供该资产是否存在抵押、担保、他项权利等情形，评估是假设该资产无抵押、担保、他项权利等情形，是可正常交易状态下的资产价值；若该假设条件不成立，则本评估报告评估结论失效，且资产评估师和评估机构均不承担由此引发的相关责任。

4) 本项目资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易方式可能追加或减少付出的价格对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

5) 我们未考虑评估时未能知悉的产权持有人可能负有的其它担保责任和可能承担的费用和税项对资产价值带来的影响。

6) 本次评估及结论未考虑评估范围内资产涉及的当事人欠缴与评估资产相关的税费等事项，特提请报告使用人注意。

7) 本报告评估结论为不含增值税价值。

8) 本报告评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等资产处置费用，提请报告使用人关注该费用对评估结论的影响。

9) 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的有关资料是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

10) 对委托评估的资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

以上特别事项提醒评估报告使用人予以关注。

9、需要提示的其他事项

委托人或者本资产评估报告使用人应当按照法律规定和本资产评估报告载明的使用范围使用评估报告。资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、评估报告日

本评估报告日为2019年8月20日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况、正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥 有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层 西户住房房产的市场价值

资产评估报告正文

晋昊运评报字(2019)第 033 号

山西省保德县人民法院：

山西昊运资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房在2019年8月1日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其它资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为山西省保德县人民法院，产权持有人为郝二柱，资产评估报告使用人为委托人及国家法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

委托人为山西省保德县人民法院。

（二）产权持有人概况

姓名：郝二柱（已死亡）

评估范围内的房产，房产证登记权利人为郝二柱。郝二柱于2017年4月去世，边慧平系郝二柱妻子，房屋现由边慧平经管。

姓名：边慧平

住址：山西省保德县东关镇马家洼25号

身份证号码：142233196510110524

（三）委托人和产权持有人之间的关系

山西省保德县人民法院依法受理了冯乃明与边慧平借款合同纠纷一案，并出具了（2018）晋0931执205号《执行裁定书》，现山西省保德县人民法院对郝二柱所有的房产（郝二柱于2017年4月去世，边慧平系郝二柱妻子，房屋现由边慧平经管）进行处置，依相关程序，山西省保德县人民法院对外委托进行评估。

二、评估目的

山西省保德县人民法院依法受理了冯乃明与边慧平借款合同纠纷一案，并出具了（2018）晋0931执205号《执行裁定书》，现山西省保德县人民法院对郝二柱所有的房产（郝二柱于2017年4月去世，边慧平系郝二柱妻子，房屋现由边慧平经管）进行处置，依相关程序，山西省保德县人民法院委托山西昊运资产评估有限公司对郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房的市场价值进行评估。

本次评估目的是对山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟处置资产行为提供价值参考依据。

本次评估涉及的经济行为文件为：

- 1、山西省保德县人民法院《鉴定委托书》；
- 2、山西省保德县人民法院（2018）晋0931执205号《执行裁定书》；
- 3、山西省保德县人民法院（2017）晋0931民初472号《民事判决书》。

三、评估对象和评估范围

本项目的评估对象为山西省保德县人民法院拟处置的涉诉房产；评估范围为山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房。

房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积	设计用途	产权证号
郝二柱	康家滩（滨河公路南） 保德县交警队家属 楼1号楼1单元4层 西户住房	134平方米	住宅	房权证保房字第001390号

委托人及相关当事人未申报资产的账面价值。

委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

评估范围内的房屋位于山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户，建筑面积134平方米，建成于2004年，建筑总层数5层，所在层数4层，混合结构，水电暖配套，地面木地板，客厅石膏板吊顶装饰，室内配套有衣柜、书桌、沙发等；厨房配套设施齐全，卫生间墙面、地面铺磁砖；评估人员经过现场勘察，未发现墙体开裂，变形等重大状况，也未发现跑漏等管道设施的不良状况，门窗完好，配套设施齐全，简单装修，因装修年代较长，配套设施相对陈旧。

四、价值类型

根据经济行为和评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是2019年8月1日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 保德县人民法院《鉴定委托书》；
2. 山西省保德县人民法院（2018）晋0931执205号《执行裁定书》；
3. 山西省保德县人民法院（2017）晋0931民初472号《民事判决书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国合同法》（第九届全国人民代表大会第二次会议于1999

年3月15日通过，自1999年10月1日起施行。);

3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日主席令第62号);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日主席令第72号);
5. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释【2018】15号);
6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号);
7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

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—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协(2017)37号;
7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协(2017)46号;
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协(2017)48号;
10. 《资产评估价值类型指导意见》中评协(2017)47号;
11. 《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)。

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《资产评估常用方法与参数手册》;
3. 网上报价信息;
4. 评估机构收集的市场信息资料及询价资料。

(六) 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括成本法、收益法和市场法，资产评估师执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的实用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的实用性，采用了市场法。

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于本次评估对象为住宅用房且属于保德县城区，市场上有同区域可比交易案例，可获取有关交易案例情况；其次，市场法的评估结果更贴近市场，能够更客观的体现委估房产的市场价格。故采用市场法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。由于本次评估对象为住宅用房且受诉讼纠纷，出租受限，无法独立测算其收益，预期收益和风险不可估算，故不适用收益法进行评估。

成本法是指以评估基准日重置全新价值为基础，考虑各种实体性、功能性和经济性贬值因素后经测算得出评估价值。本次评估对象为住房，成本法仅反映了资产的建造成本，根据本次评估目的及资产现状和收集资料情况不适用于成本法。

综上所述，本次评估采用市场法进行评估做为最终的评估结果。

市场法：

市场比较法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

待估房地产的评估价格 = 交易案例房地产成交价格 × 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

评估项目实施的具体步骤：

(1) 较广泛地搜集交易资料。

包括房屋的具体位置、建筑状况、装修情况、内部设施状况、用途、周围环境、交通状况、基础设施状况、交易日期、交易价格、交易双方的基本情况以及交易市场情况等。

(2) 选择其中符合本次评估要求的较近交易案例作为比较的参照物。即参照物与委估房产属同一交易类型，参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易，并且近期发生的交易案例，本次评估选取其中三处与委估房产最为相近交易案例作为参照物，参照物的个别因素与委估房产基本相似，可以进行比较。

(3) 进行市场交易情况修正：根据对参照物的交易情况了解，剔除参照物房产交易价格所包含的特殊因素，将其修正为正常交易。

(4) 进行交易时间修正：根据近期房地产价格的实际变化情况，经综合分析后将参照物的交易价格修正为评估基准日委估房屋的价格。

(5) 进行区域因素修正：将参照物所在区域与委估房屋所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等因素进行比较，以委估房屋在区域的区域因素为标准，修正参照物交易价格。

(6) 进行个别因素修正：以委估房屋的个别因素为标准，如具体位置、建筑状况、装修情况、设施状况等，按此标准修正参照物价格，使修正后的参照物价格中所包含的个别因素与委估资产的个别因素大体相同。

(7) 确定委估房屋的价格：选择三个以上符合条件的参照物，经过上述一系列修正，可得到三个以上初步评估结果，最后将三个以上初步评估结果采用算术平均法确定最终评估结果，本次评估工作选择了三个符合条件的参照物。

八、评估程序实施过程和情况

山西昊运资产评估有限公司接受山西省保德县人民法院的委托，对山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼1号楼1单元4层西户住房市场价值进行评估，评估基准日经协商定于2019年8月1日。

整个评估过程包括明确评估业务基本事项；接受委托；编制评估计划；现场调查；收集整理评估资料；评定估算；编制、审核和提交评估报告；立卷归档等。主要评估程序实施过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；

2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；

3. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；

4. 确定项目评估小组，并进行业务培训；

5. 指导委托人搜集、准备有关评估资料；

6. 配合委托人进行资产清查等工作。

（二）现场核实及评估阶段

1. 根据委托人的具体情况，确定进场工作时间；

2. 现场听取委托人及有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解资产的配置和使用状况等；

3. 根据委托人提供的《鉴定委托书》中需评估的资产，按资产评估准则的要求，对评估对象进行了勘察、核实，现场一一核实，确定是否一致，存在状况等；

4. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让委托人确认，包括：

（1）法院执行裁定书、判决书等；

（2）委估资产的产权证明文件，主要为房屋所有权证、土地证等；

（3）收集评估技术资料。

5. 根据收集的资料与相应的资产进行核查、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

6. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定资产适用的评估方法；

7. 根据选用的资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的资产进行评估测算，取得初步评估值。

（三）评估汇总阶段

对资产评估的初步结果进行汇总，合理形成初步评估结果，并进行全面分析汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关注资产结果形成的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

（四）编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托人汇报和充分沟通，达成一致

意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

九、评估假设

- (一) 公开市场假设；
- (二) 资产持续使用假设；
- (三) 交易假设；
- (四) 产权主体变动假设；
- (五) 所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- (六) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- (七) 现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- (八) 发生关联交易，为公平的市场交易价格；
- (九) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- (十) 评估范围内资产权属清晰，无抵押、担保、他项权利等情形假设；
- (十一) 评估范围内房产占用的土地权属清晰，在房产使用年限内不受限制且可正常交易的假设；
- (十二) 山西省保德县人民法院有权对评估范围内资产处置且不受限制的假设；
- (十三) 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查，除在评估报告中已有揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估采用市场法进行了评定估算。

至评估基准日 2019 年 8 月 1 日，山西省保德县人民法院拟处置资产涉及的郝二柱拥有的山西省保德县交警队家属楼 1 号楼 1 单元 4 层西户住房评估价值为人民币：405,900.00 元（不含增值税）。

评估结论有效期：自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起 1 年，即从资产评估基准日 2019 年 8 月 1 日起至 2020 年 7 月 31 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结果有较大影响时，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结果的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）权属等主要资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 纳入本次评估范围的山西省保德县交警队家属楼 1 号楼 1 单元 4 层西户住房，房权证保房字第 001390 号房屋所有权证显示为郝二柱所有，根据保德县人民法院提供的有关资料，郝二柱于 2017 年 4 月去世，该房产现由边慧平经管，边慧平系郝二柱妻子。根据山西省保德县人民法院 2019 年 7 月 30 日向山西昊运资产评估有限公司下发的《鉴定委托书》内容“我院受理的冯乃明与边慧平借款合同纠纷一案，申请执行人冯乃明和执行人边慧平一致同意由我院委托你公司对已查封的山西省保德县交警队家属楼 1 号楼 1 单元 4 层西户住房（原郝二柱名下，现由边慧平经管）的价值（处置参考价）进行评估”，本次评估是在以委估房产权属清晰，可正常交易的假设条件下做出的估值，评估机构和评估专业人员不对该房产的权属问题承担相关经济纠纷和法律责任。提请报告使用人关注房屋产权因素对本次行为的影响。

2. 本次评估范围内的房产，其占用的土地委托人及相关当事人均未能提供相

关权属资料，本次评估是在以委估房产占用的土地权属清晰，在房产使用年限内不受限制，可正常交易的假设条件下做出的估值，评估机构和评估专业人员不承担因该房产占用的土地权属问题引发的相关经济纠纷和法律责任。提请报告使用人关注其对本次行为的影响。

3. 本次评估是在设定产权持有人拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估范围内的房产，委托人及相关当事人均未提供该资产是否存在抵押、担保、他项权利等情形，评估是假设该资产无抵押、担保、他项权利等情形，是可正常交易状态下的资产价值；若该假设条件不成立，则本评估报告评估结论失效，且资产评估师和评估机构均不承担由此引发的相关责任。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法

本次评估，未发现评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形。

（五）是否进行现场调查，以及现场调查过程中相关当事人的配合情况

评估人员于2019年8月1日在山西省保德县人民法院郝中凯、原告冯乃明及被告边慧平的配合下，对评估范围内的资产进行了现场勘查，并做了现场勘验笔录。

（六）评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，以及评估结论是否予以考虑

本次评估及结论未考虑评估范围内资产涉及的当事人欠缴与评估资产相关的税费等事项，特提请报告使用人注意。

（七）重大期后事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并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、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。

（八）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（九）可能影响评估结论形成、资产评估报告使用，以及其他需要披露的重要事项

- 1、本报告评估结论为不含增值税价值。
- 2、本项目资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易方式可能追加或减少付出的价格对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- 3、我们未考虑评估时未能知悉的产权持有人可能负有的其它担保责任和可能承担的费用和税项对资产价值带来的影响。
- 4、本报告评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用，提请报告使用人关注该费用对评估结论的影响。
- 5、本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的有关资料是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
- 6、对委托评估的资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请报告使用人注意。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字评估专业人员及其所在评估机构无关。

（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，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五） 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论的形成日期，本资产评估报告日为2019年8月20日。

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

山西昊运资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一九年八月二十日

附件

- 一、 鉴定委托书
- 二、 山西省保德县人民法院（2018）晋 0931 执 205 号《执行裁定书》
- 三、 山西省保德县人民法院（2017）晋 0931 民初 472 号《民事判决书》
- 四、 房屋所有权证
- 五、 申请人和被执行人身份证复印件
- 六、 资产评估机构备案证明
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 资产评估师执业资格证书登记卡
- 九、 资产照片
- 十、 资产评估明细表

附件

一、鉴定委托书

附件

二、山西省保德县人民法院（2018）晋 0931 执 205 号 《执行裁定书》

附件

**三、山西省保德县人民法院（2017）晋 0931 民初 472
号《民事判决书》**

附件

四、房屋所有权证

附件

五、申请人和被执行人身份证复印件

附件

六、资产评估机构备案证明

附件

七、资产评估机构法人营业执照副本

附件

八、资产评估师执业资格证书登记卡

附件

九、资产照片

附件

十、 资产评估明细表