**王希文与山西立博房地产开发有限公司一案所涉及的房产项目**

**资产评估报告**

晋诺评报字（2020）第003号

（共1册，第1册）

山西一诺千金资产评估有限公司

**二0二0年七月三日**

**目 录**

[声明 1](#_Toc26177)

[资产评估报告摘要 2](#_Toc9349)

[资产评估报 5](#_Toc8546)

[一、委托人 5](#_Toc5884)

[二、评估目的 5](#_Toc30736)

[三、评估对象和评估范围 5](#_Toc15321)

[四、价值类型 7](#_Toc30045)

[五、评估基准日 7](#_Toc19559)

[六、评估依据 7](#_Toc17918)

[七、评估方法 9](#_Toc200)

[八、评估程序实施过程和情况 1](#_Toc11943)0

[九、评估假设 11](#_Toc19327)

[十、评估结论 12](#_Toc32267)

[十一、特别事项说明 12](#_Toc5597)

[十二、资产评估报告的使用限制说明 13](#_Toc8179)

[十三、资产评估报告日 14](#_Toc11586)

[资产评估报告附件 1](#_Toc25106)5

## **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、资产评估业务约定书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。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、负债清单由委托人、被评估单位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。

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。

王希文与山西立博房地产开发有限公司一案

所涉及的房产项目

## **资产评估报告摘要**

晋诺评报字（2020）第003号

山西一诺千金资产评估有限公司接受山西省运城市中级人民法院的委托，按照有关法律、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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对王希文与山西立博房地产开发有限公司一案所涉及的闻喜县桐城镇西湖东路东侧牌楼街南侧丽水华庭C幢2304号、2404号、2204号、2302号，B1单元2401号，及2层商铺房地产在2020年4月22日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：为法院确定拍卖标的的保留价提供参考依据而评估资产市场价值。

二、评估对象及范围：闻喜县桐城镇西湖东路东侧牌楼街南侧丽水华庭C幢2304号、2404号、2204号、2302号，B1单元2401号，及2层商铺房地产。

三、价值类型：市场价值类型。

四、评估基准日： 2020年4月22日。

五、评估方法：市场法、收益法。

六、评估结论：

本次评估，评估人员在公开市场和公开处置假设前提下，在本报告所列特别事项说明限制下，本次委托评估范围内资产评估结果如下：

截止评估基准日4月22日：确定估价对象闻喜县桐城镇西湖东路东侧牌楼街南侧丽水华庭C幢2304号、2404号、2204号、2302号，B1单元2401号，及2层商铺房地产市场价值共计人民币：311.08万元（大写:叁佰壹拾壹万零捌佰元整）。

详见附后明细表

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

七、评估结论使用有效期：根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为一年，自2020年7月3日起，至2021年7月2日止。

八、特别事项：报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中 “特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中 “特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项 ：

(一)权属资料瑕疵情况

在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对委托方（及被评估单位）提供的评估对性的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验：委托方提供了国有土地使用权证、估价对象面积明细表，但是对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围。我们不对委托评估资产的权属发表意见，同时不对其真实性承担任何责任。

（二）评估程序受到限制的情况

评估师未能进入住宅房间，未对室内的情况进行勘查。

（三）评估基准日至评估报告日之间存在可能对评估结论产生影响的事项

评估人员未发现评估基准日至评估报告日之间存在可能对评估结论产生影响的重要事项。

（四）本资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

评估人员未发现经济行为中存在可能对评估结论产生重大影响的其它瑕疵情形。

1. 需要说明的其他问题
2. 委托人未提供评估标的竣工日期相关资料，评估人员通过询问小区物业，本次评估假设评估标的2015年建成。
3. 由于不动产登记权利人不配合，估价人员未能对房屋内部进行实地查勘，根据委托人提供的平面示意图，结合估价人员对与估价对象同一幢楼同类型房屋内部进行实地查勘，本次评估假设C幢2304号、2404号、2204号房屋空间布局为三室二厅一厨一卫、2302号房屋三室一厅一厨一卫，，B1单元2401号房屋空间布局为三室二厅一厨二卫，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。
4. 估价对象未能提供不动产权证书本次评估假设估价对象住宅房屋所有权为建筑物区分所有权，房屋设计用途、实际用途均为住宅。假设估价对象商铺所有权为建筑物区分所有权，房屋设计用途、实际用途均为商业。
5. 本评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定，我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。
6. 本评估报告中涉及的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；注册评估师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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。
7. 附件与报告正文配套使用方为有效。

九、评估报告资产评估报告日：2020年7月3日。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。**

王希文与山西立博房地产开发有限公司一案

所涉及的房产项目

## **资产评估报告**

晋诺评报字（2020）第003号

**山西省运城市中级人民法院：**

山西一诺千金资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对王希文与山西立博房地产开发有限公司一案所涉及的闻喜县桐城镇西湖东路东侧牌楼街南侧丽水华庭C幢2304号、2404号、2204号、2302号，B1单元2401号，及2层商铺房地产在2020年4月22日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、资产评估报告委托人

山西省运城市中级人民法院

### 二、评估目的

为法院确定拍卖标的的保留价提供参考依据而评估资产市场价值。

### 三、评估对象和评估范围

我机构人员在承办法官的陪同下于2020年4月22日对位于闻喜县桐城镇西湖东路东侧牌楼街南侧丽水华庭C幢2304号、2404号、2204号、2302号，B1单元2401号，及2层商铺房地产进行了现场勘察，由于房屋占有人不能配合，所有未能进入住宅房地产内部进行实地勘察。

1、土地基本状况

根据委托方提供的闻国用（2014）第GQ179号国有土地使用权证，估价对象土地使用权人：山西立博房地产开发有限公司，坐落：闻喜县桐城镇西社村，地类（用途）：商品住房用地/商服用地，使用权类型：出让。使用权面积：5370.04平方米，终止日期：2084年7月15日/2054年7月15日。土地形状较为规则，北临桐城镇人民政府，西邻牌楼东街，东临巷道，南邻西湖东路。宗地开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通信、通燃气、通暖），宗地内“七通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通信、通燃气、通暖及场地平整）。

2、建筑物基本状况

C幢2304号

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，建筑面积为118.36平方米，房屋设计用途、实际用途均为住宅。建筑物总层数为24层，建筑结构为钢筋混凝土结构，2015年建成，估价对象位于第23层，室内空间布局为三室二厅一厨一卫，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。

C幢2404号

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，建筑面积为118.36平方米，房屋设计用途、实际用途均为住宅。建筑物总层数为24层，建筑结构为钢筋混凝土结构，2015年建成，估价对象位于第24层，室内空间布局为三室二厅一厨一卫，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。

C幢2204号

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，建筑面积为118.36平方米，房屋设计用途、实际用途均为住宅。建筑物总层数为24层，建筑结构为钢筋混凝土结构，2015年建成，估价对象位于第22层，室内空间布局为三室二厅一厨一卫，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。

C幢2302号

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，建筑面积为100.22平方米，房屋设计用途、实际用途均为住宅。建筑物总层数为24层，建筑结构为钢筋混凝土结构，2015年建成，估价对象位于第23层，室内空间布局为三室一厅一厨一卫，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。

B1单元2401号

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，建筑面积为143.73平方米，房屋设计用途、实际用途均为住宅。建筑物总层数为24层，建筑结构为钢筋混凝土结构，2015年建成，估价对象位于第24层，室内空间布局为三室二厅一厨二卫，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。

二层商铺

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，建筑面积为376.09平方米，房屋设计用途、实际用途均为商业。建筑物总层数为24层，建筑结构为钢筋混凝土结构，2015年建成，估价对象位于第2层东北角，室内空间布局较合理，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。

3、区位状况

估价对象闻喜中心城区，临近西湖东路、牌楼东街均为主干道，附近有5、6、7路公交车经过，距离公交站点步行约3分钟，周边有闻喜县文化馆，西湖公园、闻喜人民会堂，南风百货商场，西湖市场，公共服务设施齐全。

### 四、价值类型

根据本次资产评估的特定目的，委估资产自身的功能、利用方式和使用状态，以及评估时的市场条件，本评估项目的价值类型为市场价值类型。

### 五、评估基准日

评估基准日是2020年4月22日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估业务约定书约定的评估基准日一致。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

**（一）经济行为依据**

《山西省运城市中级人民法院评估委托书》<（2019）运法技评字第157号>

**（二）****法律法规依据**

1.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）

2.《中华人民共和国[资产评估](http://baike.so.com/doc/5401149-5638760.html)法》（中华人民共和国主席令第46号）

3.《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）

4.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权〈2006〉274号）

5.财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

**（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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第七十四号、自2011年1月1日起施行）
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）
10. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015年3月1日起施行
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

**（四）资产权属依据**

1、国有土地使用权证

2、估价对象面积汇总表

3、估价对象平面示意图

**（五）评估取价依据**

1. 资产评估师现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料。

**（六）其他参考资料**

1. 委托人提供的资产评估明细表
2. 委托人提供的其它有关资料
3. 评估人员现场勘察及了解的评估相关情况
4. 评估人员收集及使用的其他与评估有关的资料

### 七、评估方法

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对成本法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断，最后根据委托方本次评估的目的和资产状况，确定本项目采用市场法、收益法进行评估。

**八、评估程序实施过程和情况**

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

山西一诺千金资产评估有限公司经过《人民法院诉讼资产网》进行网上名并通过网上摇号确定本评估机构，并于2019年10月接受委托人的委托，从事本次评估项目。

（二）签订资产评估业务约定书

根据评估业务具体情况，山西一诺千金资产评估有限公司根据自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并与委托人签订资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

承接评估业务后，立即组织资产评估师编制评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

在接受委托后，山西一诺千金资产评估有限公司随即短信告知各方当事人及承办法官，并由承办法官按排了现场勘察时间。

1. 要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 进入现场勘察后，与承办法官就评估对象与鉴定范围、委托评估资产的特点等共同进行了现场勘查并经承办法官签字确认；

3. 资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料；

4、根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符；

5、查验产权证明文件

我们对评估范围内产权持有人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。

（六）评定估算

评估人员在充分掌握了真实资料的前提下，根据委估资产的实际状况和特点，选择适当的评估方法；进行市场调查，获取计价依据及价格资料；对获取的资料进行分析，选取评估所需的数据及参数；对委托评估资产进行评估，测算其评估价值；填列评估明细表；撰写单项资产评估说明。

评估人员在得出初步评估结果后，对评估结论进行分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由山西一诺千金资产评估有限公司出具正式评估报告向委托人提交。

### 九、评估假设

1. 由于不动产登记权利人不配合，估价人员未能对房屋内部进行实地查勘，根据委托人提供的平面示意图，结合估价人员对与估价对象同一幢楼同类型房屋内部进行实地查勘，本次评估假设C幢2304号、2404号、2204号、2302号房屋空间布局为三室二厅一厨一卫，B1单元2401号房屋空间布局为三室二厅一厨二卫，正常层高，室内毛坯，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好；
2. 委托人未提供评估标的竣工日期相关资料，评估人员通过询问小区物业，本次评估假设评估标的2015年建成；
3. 估价对象未能提供不动产权证书本次评估假设估价对象住宅房屋所有权为建筑物区分所有权，房屋设计用途、实际用途均为住宅。假设估价对象商铺所有权为建筑物区分所有权，房屋设计用途、实际用途均为商业；
4. 评估所遵循的我国现行法律、法规和制度以及房产所在地的社会经济环境无重大变动；
5. 无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响；
6. 委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、合法、完整；

### 十、评估结论

确定估价对象闻喜县桐城镇西湖东路东侧牌楼街南侧丽水华庭C幢2304号、2404号、2204号、2302号，B1单元2401号，及2层商铺房地产在评估基准日2020年4月22日，经评估人员评定估算，在公开市场和公开处置假设前提条件下的市场价值共计人民币：311.08万元（大写:叁佰壹拾壹万零捌佰元整）。

详见附后明细表

### 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属资料瑕疵情况

在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对委托方（及被评估单位）提供的评估对性的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验：委托方提供了国有土地使用权证、估价对象面积明细表，但是对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围。我们不对委托评估资产的权属发表意见，同时不对其真实性承担任何责任。

（二）评估程序受到限制的情况

评估师未能进入房间，未对住宅室内的情况进行勘查。

（三）评估基准日至评估报告日之间存在可能对评估结论产生影响的事项

评估人员未发现评估基准日至评估报告日之间存在可能对评估结论产生影响的重要事项。

（四）本资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

评估人员未发现经济行为中存在可能对评估结论产生重大影响的其它瑕疵情形。

1. 需要说明的其他问题

1、委托人未提供评估标的竣工日期相关资料，评估人员通过询问小区物业，本次评估假设评估标的2015年建成。估价对象拖欠2009年3月至今物业费用。

2、估价对象未能提供不动产权证书本次评估假设估价对象住宅房屋所有权为建筑物区分所有权，房屋设计用途、实际用途均为住宅。假设估价对象商铺所有权为建筑物区分所有权，房屋设计用途、实际用途均为商业

3、本评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定，我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

4、本评估报告中涉及的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；资产评估师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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

5、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

### 十二、资产评估报告的使用限制说明

1. 本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；
3. 除委托人、资产评估业务约定书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对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
6. 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为一年，即2020年7月3日至2021年7月2日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2020年7月3日。

**资产评估机构：山西一诺千金资产评估有限公司**

**法 定 代 表 人：**

**资产评估师：**

**资产评估师：**

**二0二0年七月三日**

## 

## **资产评估报告附件**

* + - 1. 评估委托书（复印件）
      2. 资产评估明细表
      3. 评估对象现场照片
      4. 估价对象国有土地使用权证（复印件）
      5. 估价对象面积汇总表（复印件）
      6. 估价对象平面示意图（复印件）
      7. 签字资产评估师承诺函
      8. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
      9. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
      10. 签字资产评估师资格证明文件（复印件）