

评估报告书

山西弘信房地产估价咨询有限公司
山西弘信土地评估咨询有限公司
山西弘信资产评估咨询有限公司



扫描全能王 创建

资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法拍卖财产处置参考价评估资产评估报告

**吕梁市离石区人民法院拟司法处置的吕梁离石金汇源小
额贷款有限公司与白金平等借款合同纠纷一案中涉及的
吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢 2 单
元 3 层 301 号及地下室房地产市场价格**

资产评估报告

晋弘信评报字（2019）第 158 号

（共 1 册，第 1 册）

山西弘信资产评估咨询有限公司

2019 年 11 月 12 日



扫描全能王 创建

目录

声明.....	1
摘要.....	3
资产评估报告.....	6
一、 委托方、相关当事人和委托方以外的其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	8
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明.....	16
十二、 评估报告使用限制说明.....	18
十三、 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.....	19
资产评估报告附件.....	20



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、委托人或者资产评估委托书中约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估机构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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、提醒资产评估报告使用人关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项和使用限制。

七、其他需要声明的内容：

1、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。



2. 我们与报告中所述评估对象及与近年或近期期权的持有者、与持有者非上市公司或非上市公司相关的其他各方、与持有者非上市公司或非上市公司相关的其他各方、与持有者非上市公司或非上市公司相关的其他各方进行了沟通，对评估对象及与持有者非上市公司或非上市公司相关的其他各方进行了沟通，对评估对象及与持有者非上市公司或非上市公司相关的其他各方进行了沟通。

3. 我们也对报告中所述评估对象进行了现场调查，我们也对评估对象及其非涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其非涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

4. 委托方、被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未做特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获得的情况下，评估机构及评估人员不承担相关法律责任。



吕梁市离石区人民法院拟司法处置的吕梁离石金汇源小额贷款有限公司与白金平等借款合同纠纷一案中涉及的吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室房地产市场价值
资产评估报告

晋弘信评报字（2019）第158号

摘要

吕梁市离石区人民法院：

山西弘信资产评估咨询有限公司接受贵方的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见，采用市场法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，以公开市场假设和持续使用假设为基本假设对吕梁离石金汇源小额贷款有限公司与白金平等借款合同纠纷一案中涉及的吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室房地产在评估基准日2019年11月1日的市场价值进行评估。

评估目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象和范围：

本次评估对象为吕梁离石金汇源小额贷款有限公司与白金平等借款合同纠纷一案中涉及的吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室房地产。

评估范围包括吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室，砖混结构，3/6（住宅）、-1/6（地下室），住宅建



筑面积为110.87平方米。地下室使用面积为13.8平方米。总面积为124.67平方米。产权证书号：房权证20062字第003378号。（地下室面积是根据委托方及当事人双方签字确认的《法院现场勘验笔录》确定，测量面积和使用面积。）

评估基准日：

本项目资产评估基准日为2019年11月1日。

价值类型：本项目的价值类型为市场价值。

评估方法：

根据评估目的和委估资产的实际状况，本项目评估方法采用市场法、收益法、成本法。

评估结论：

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外和本报告载明的评估目的、评估范围及价值定义、假设及限制条件下：

截止评估基准日2019年11月1日，吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室房地产的市场价值为人民币505,467元（其中住宅评估总价493,158元，单价4448元/平方米；地下室评估总价12,309元，单价892元/m²），大写：人民币伍拾万零伍仟肆佰陆拾柒元整。

金额单位：人民币元

资产类别	评估价值
一、固定资产	505,467
1-1 房地产建筑物	505,467
合计	505,467

评估结论的使用有效期：



根据国家有关规定，本资产评估报告评估结果使用有效期为自评估基准日起 1 年，即 2019 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日。

重要说明：

1、此次评估，我公司派资产评估师进行了实地查勘，仅对委托对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。资产评估师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

2、估价对象附带一个地下室，其面积是根据委托方及当事人双方签字确认的《法院现场勘验笔录》确定，测量面积为使用面积。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、委托方应在评估报告所限定的评估目的和评估范围内且在评估所依据的假设前提条件下使用报告，超范围使用或不当引用的责任，由使用者、引用者承担；因使用或引用不当造成的后果与出具评估报告的评估机构及签字资产评估师无关。

5、本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上，评估机构提醒报告使用者关注本报告正文中的特别事项说明、评估假设和限定。

评估报告日

本评估报告日为 2019 年 11 月 12 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文



吕梁市离石区人民法院拟司法处置的吕梁离石金汇源小额贷款有限公司与白金平等借款合同纠纷一案中涉及的吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室房地产资产评估报告

晋弘信评报字（2019）第158号

吕梁市离石区人民法院：

山西弘信资产评估咨询有限公司接受贵方的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见，采用市场法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，以公开市场假设和持续使用假设为基本假设对吕梁离石金汇源小额贷款有限公司与白金平等借款合同纠纷一案中涉及的吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室房地产在评估基准日2019年11月1日的市场价值进行评估。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、相关当事人和委托方以外的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托方

委托方：吕梁市离石区人民法院

（二）资产持有人（暨被申请人）

白金平，男，1962年2月5日生，汉族，离石区人，现住离石区晋绥路交通局运管处家属院，身份证号：142331196202050059。

（三）其他相关当事人

申请人

吕梁离石金汇源小额贷款有限公司

法定代表人：王鹏

统一社会信用代码：91141100686288992M



注册资本：30000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营状态：存续(经营、开业、吊销)

企业地址：高新区永宁南路1号

(四) 委托方以外的其他资产评估报告使用人

委托方和该经济行为中相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：吕梁高石金汇源小额贷款有限公司与白金平等借款合同纠纷一案中涉及的吕梁市高石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室房地产。

评估范围：吕梁市高石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号及地下室，砖混结构，3/6（住宅）、-1/6（地下室），住宅建筑面积为110.87平方米，地下室使用面积为13.8平方米，总面积为124.67平方米，产权证书号：房权证2006E字第003378号。（地下室面积是根据委托方及当事人双方签字确认的《法院现场勘验笔录》确定，测量面积为使用面积。）

1. 产权登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，委估对象产权清晰、合法，具体登记如下：

房屋所有权人：白金平；房屋坐落：吕梁市高石区晋绥路；产别：集资；房屋结构：砖混；幢号：南；房号：二单元301；所在层数/房屋总层



份：3/6；建筑面积：110.87 m²；设计用途：住宅；产权证号：房权证2006E字第093378号。

2. 他项权利状况

在评估基准日，委估对象已设立抵押权。根据本次评估目的，不考虑委估对象的抵押权、典权等他项权利。至评估基准日，委估对象已被查封。

3. 建筑物基本状况

委估对象位于吕梁市离石区晋绥路（吕梁市运管处家属院）南幢2单元3层301号，住宅平面布局：3室2厅1厨1卫，1梯2户，房屋朝向：南北，附带一个地下室。

（1）装饰装修、设施设备状况

外墙为清水墙，入户门为防盗门，内门为装饰木门，塑钢窗户；层高为2.7m，客厅：地板砖铺地，墙面贴壁纸，屋顶为石膏吊角线；卧室：木地板铺地，墙面贴壁纸、屋顶为石膏吊角线；厨房：地板砖铺地，墙面瓷片到顶，PVC吊顶；卫生间：地板砖铺地，墙面瓷片到顶，PVC吊顶，装有坐便、洗手台、淋浴、热水器等。水、电、暖、气、通讯、有线等生活配套设施齐备。

地下室：地板砖铺地，墙面和屋顶刮白。

（2）建筑物维护保养及使用状况

据了解，委估对象建成于2006年，砖混结构，经评估人员现场查勘，于评估基准日，建筑物维护状况一般，现自用，已被法院查封。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估的价值类型为市场价值类型。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易



以及其他有关资料以及评估对象所在区域的区位条件资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，需根据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。

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。如果参照物与被评估对象是不完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。

收益法是将评估对象剩余寿命期间每年（或每月）的预期收益，用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算资产价值的方法。收益法通常用于有收益企业的整体评估及无形资产评估等。

1、评估方法的选择

A、住宅

由于吕梁市离石区房地产市场同一供需圈内存在类似房地产的交易案例，故住宅评估宜采用市场法；

与评估对象类似的住宅存在出租案例，适宜用收益法；

委估对象位于吕梁市离石区，成本累加并不能真实反映出客观市场价格，故不宜采用成本法。

B、地下室

评估对象与评估对象类似的房产出租案例极少，不宜采用收益法；目前评估对象区域范围内地下室房地产市场交易较少，不宜采用比较法。评估对象为地下 1 层，房地产开发的成本费用资料较齐全，故本次评估最终确定采用成本法对地下室进行估价。

2、住宅价格测算



A、采用市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据它们的差异对可比实例成交价格进行处理得到评估对象价值或价格的方法。其计算公式：

评估对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

具体操作步骤：调查整理与评估对象类型相近的交易实例，选取其中三个以上与评估对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、房地产状况等项修正；求出评估对象的比准价格；根据比准价格求取评估对象的价格。

通过资产评估师对吕梁市离石区晋绥路运管处家属院及其周边区域的住宅房地产市场调查，我们选择了近期发生交易的与评估对象属同一供需圈的多个交易案例，通过比较分析得出比准价格，将其算术平均值作为评估对象评估结果：4782元/平方米。

B、采用收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。其计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—净收益现值；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的报酬率；



根据评估对象情况选择恰当的公式，测算出评估对象的收益价格。

经计算：房地产收益法估价结果≈166.6万元

单价= $166.6 \times 10000 \div 110.87 \approx 1203$ （元/㎡）

C. 住宅房地产市场价值的确定

根据评估目的及评估对象的特点，结合本市房地产市场的状况，本次评估采用市场法和收益法。市场法是利用近期发生的与评估对象具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算出的评估对象的比准价格；收益法从预期收益折现的角度了解该区域价格水平，市场法更直接、准确的反映市场的变化情况，本次估价市场法的权重设为50%，收益法的权重设为50%，将两种方法的试算值进行加权平均后的结果为：

单价（取整）为： $4782 \times 50\% + 4203 \times 50\% = 4493$ （元/平方米）

总价为： $4493 \text{ 元/㎡} \times 110.87 \text{ ㎡} = 498,139 \text{ 元}$

在城市规划区，划拨土地使用权上形成的房屋产权转让时，必须报有批准权的人民政府批准。有批准权的人民政府批准予以转让，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。根据相关规定，补缴的土地使用权出让金价款金额为房地产市场价值的1%。

评估对象为集资建房，土地性质为划拨土地，扣除的划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金为： $498139 \text{ 元} \times 1\% = 4981 \text{ 元}$

房地产总价： $498139 \text{ 元} - 4981 \text{ 元} = 493158 \text{ 元}$

房地产单价： $493158 \text{ 元} \div 110.87 \text{ 平方米} \approx 4448$ （元/平方米）

3、采用成本法评估（地下室）

成本法的估价技术路线是，以开发或建造评估对象或类似房地产所需要耗费各项必要费用之和为基础，再加上正常利润和应纳税金，并结合成新率来确定评估对象价格。



重置价值(V) = 开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售费用 + 销售税费

评估价值 = 重置价值(V) × 成新率

经计算：地下室成本法估价结果 = 12309 元

单价 = 12309 元 ÷ 13.8 m² ≈ 892 (元/m²)

4. 房地产市场价值的确定

评估对象评估总价：住宅评估总价 + 地下室总价 = 493158 元 + 12309 元 = 505467 元

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

委托方给我方下发了鉴定委托书。

(二) 现场调查

2019 年 11 月 1 日，资产评估师及其他资产评估专业人员进行了现场调查，拍照取证，通过询问、核对、勘查等方式进行调查，了解评估对象现状。

(三) 评定估算

评估人员进行必要的市场调查、询价的基础上，对委估资产选用适当的方法进行了评估测算，从而确定被评估资产的价值。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明，并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论



不成立。评估报告不予采信。

(一) 基本假设

1、交易假设。即假定所有待评估资产已处在交易的过程中。评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的假设。

2、公开市场假设。即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产。资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行。对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律时效（包括权属或负担性限制）。本公司按准则进行一般性的调查，除在工作报告中已有揭示外，假定评估过程中所评估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，没有受侵犯和无其他负担性限制的。

2、假定委托方和有关人员负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。

3、本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境危害存在的假设前提下做出的，本公司不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境因素对这些现象也不承担责任。

4、评估报告除委托方外仅供委托方及法律、法规规定的使用人使用。本公司对任何个人或单位违反此条款，不当使用的，不承担任何责任。

5、本次评估委托方提供了《房屋所有权证》，本次假设委托方提供的其他资料等与评估相关的所有资料是可靠真实、准确和完整的，并对其真实性和合法性负责。

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响



当上述条件以及评估师执业资格发生变更时，评估师应一
般会失效。

十、评估说明

截止评估基准日 2019 年 11 月 1 日，吕梁市离石区晋绥路（吕梁市城管
家属院）商楼 2 单元 3 层 301 号及地下室房地产的评估价值为人民币
505,467 元（其中住宅评估总价 493,158 元，单价 4448 元/平方米，地下室
评估总价 12309 元，单价 892 元/㎡），大写：人民币伍拾万零伍仟肆佰陆
拾柒元整。

金额单位：人民币元

资产类别	评估价值
一、固定资产	505,467
1-1 房地产建筑物	505,467
合计	505,467

十一、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（包括但不限于）：

1、权属资料不全或者存在瑕疵的情形

(1) 《房屋所有权证》未记载地下室产权信息，故地下室产权依据不
齐全。

2、委托人未提供的其他关键资料情况

地下室面积是根据委托方及当事人双方签字确认的《法院现场勘验笔
录》确定，现场测量面积为使用面积。

3、未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据本次评估目的，本次评估不考虑抵押、担保、经济纠纷、法律诉讼



等未决事项。

4、重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

5、重大期后事项

无。

6、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。

7、担保、租赁及其或有负债等事项

评估对象在评估基准日已设立抵押权，根据本次评估目的，不考虑委估对象的抵押权、典权等他项权利。

8、评估基准日至评估报告日之间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可能对评估结论产生影响的重要事项。

9、本次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事项

1) 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，本公司及资产评估专业人员不承担相关的法律责任。

2) 本评估报告所述评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据持续使用假设前提下确定的市场价值，当前述评估假设和限制条件发生变化



3) 本评估项目是在独立、客观、公正原则下做出的，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。

4) 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。

5) 资产评估专业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，资产评估结果并不是可实现价格的保证。

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。

十二、评估报告使用限制说明

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本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任；

3、除委托人、资产评估委托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、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、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2019年11月1日至2020年10月31日，超过一年使用本评估报告评估结果无效。



资产评估报告

十三、评估结论

本资产评估报告是在 2019 年 11 月 12 日。

十四、资产评估报告委托人、被评估单位和资产评估机构印章

资产评估师



资产评估师



山西弘信资产评估咨询有限公司

二〇一九年十一月十二日



资产评估报告附件

- 附件一、鉴定委托书复印件；
- 附件二、执行裁定书复印件；
- 附件三、评估对象《房屋所有权证》复印件；
- 附件四、山西弘信资产评估咨询有限公司营业执照复印件；
- 附件五、山西省资产评估机构备案证明复印件；
- 附件六、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件七、资产评估明细表。



吕梁市离石区人民法院
鉴定委托书

(2018)离法鉴字第52号

山西弘安资产评估咨询有限公司

我院受理 山西离石区汇源小额贷款有限公司诉

白金平、陈月珍、王爱贵 一案，需对 陶治平 年
旧房屋 进行评估 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
提出书面鉴定结论（请在30个工作日内完成）。

2018年8月5日

（备注：此件必须承办法官提交鉴定机构）



山西省吕梁市离石区人民法院
民事判决书

(2015)离民二初字第73号

原告吕梁离石金汇源小额贷款有限公司，住所地：离石区永宁东路387号。

法定代表人王鹏，董事长。

委托代理人赵振平，山西泰邦律师事务所律师。

被告白金平，男，1962年2月5日生，汉族，离石区人，现住离石区晋绥路交通局运管处宿舍3单元301室14号。身份证号：142331196202050059。

被告陈月珍，女，1964年12月18日生，汉族，离石区人，现住离石区晋绥路交通局运管处宿舍3单元301室14号。身份证号：142331196412180564。

被告吕梁陶家庄石材有限公司，住所地：离石区枣林乡陶家庄村。

法定代表人白金平，执行董事。

被告陶治平，男，1974年10月2日生，汉族，离石区人，现住离石区团结路14号。身份证号：142331197410020510。

被告王爱贵，男，1953年3月6日生，汉族，离石区人，现住离石区桥头街28号。身份证号：142331195303061019。

被告高志锋，男，1975年4月17日生，汉族，离石区



扫描全能王 创建

山西省吕梁市离石区人民法院
执行裁定书

(2016)晋1102执1391

申请执行人吕梁离石金汇源小额贷款有限公司，

法定代表人王鹏，董事长。

被执行人白金平，男，1962年2月5日生，汉族，离石区人，住离石区晋绥路交通局运管处家属院，身份证号142331196202050059。

被执行人陈月珍，女，1964年12月18日生，汉族，离石区人，住离石区晋绥路交通局运管处家属院，身份证号：142331196412180564。

被执行人吕梁陶家庄石材有限公司。

法定代表人白金平，执行董事。

被执行人陶冶平，男，1974年10月2日生，汉族，离石区人，住离石区团结路14号。身份证号：142331197410020510。

被执行人王爱贵，男，1953年3月6日生，汉族，离石区人，住离石区桥头街28号。身份证号：142331195303061019。

被执行人高忠锋，男，1975年4月17日生，汉族，离石区人，住离石区西崖底村。身份证号142331197504177412。

被执行人陈新珍，女，1963年9月28日生，汉族，离石区人，住吕梁市运管处宿舍。身份证号：142331196809284724。

申请执行人吕梁离石金汇源小额贷款有限公司与被执



行人白金平、陈月珍、吕梁陶家庄石材有限公司、陶冶平、王爱贵、高忠锋、陈新珍借款合同纠纷执行一案。申请执行人于2016年8月8日向本院申请执行，依照发生法律效力的(2015)离民二初字第73号民事判决书，被执行人白金平、陈月珍、吕梁陶家庄石材有限公司、陶冶平、王爱贵、高忠锋、陈新珍应给付申请执行人吕梁离石金汇源小额贷款有限公司借款本金400万元及利息，承担案件受理费43936元，执行费21200元。在未申请执行前被执行人白金平自动履行本金200万元。截止2016年9月21日利息为188.8万元，被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第38条、第40条《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

一、查封、评估、拍卖被执行人白金平名下位于吕梁市离石区晋绥路吕梁市运管处家属院南楼2单元301号房屋一套(房权证2006E字第003378号)。

二、查封、评估、拍卖被执行人陈新珍名下位于离石区桥头街28号11幢西612号房屋一套(房权证2005E字第000204号)。

三、查封、评估、拍卖被执行人陶冶平名下位于吕梁市离石区团结路14号5幢西单元203号房屋一套(房权证2007E字第000514号)。

四、查封、评估、拍卖被执行人王爱贵名下位于离石区桥头



... 2003号、16A幢中单元112号房屋各一幢
... 房屋产权证字第000290号、

五、查封、评估、拍卖被执行人高忠锋名下位于高石渡
... 小平房2层住宅楼一幢（房权证2006B第
... 号）。

本裁定书送达后即发生法律效力。

执行员 张卫华

二〇一六年九月二十一日

书记员 冯 昶

房屋所有权人		青莱京寓有区晋线路				集资			
房屋坐落		产别		所在层数		建筑面积(平方米)		设计用途	
丘(地)号		房屋结构		房屋总层数		所在层数		建筑面积(平方米)	
幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积	设计用途			
壹	二单元301	砖混		3	110.87	住宅			

共有权人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)	使用期限	年月日至	年月日

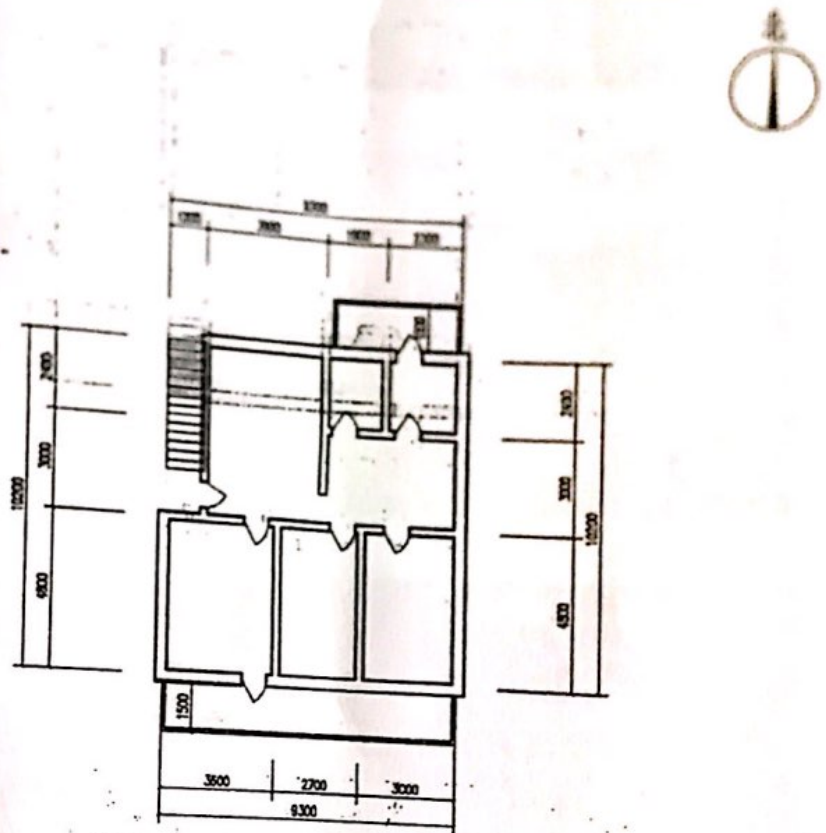
设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

青莱京寓(备案) 2011.11.11

吕梁市房地产测绘评估中心

单元	总套数/层数	结构	砖混	套内建筑面积	
单元	二	层数	6	共有分摊面积	
户号	301	层数	1	地下室	
产权主	白金平	用途	商业办公用途	产权面积	112.87m ²



比例: 1: 200

标注: 本图草图为交易中心提供

制图 **王小强**

复核 **杜淑琴**

审核 **王建新**



现状实拍照片



外立面



小区大门



楼梯



入户门



客厅



卧室

地址：太原市小店区学府街130号华宇绿洲33号楼1单元702号

TEL: 0351-7227000



现状实拍照片



卧室



餐厅



厨房



卫生间



阳台

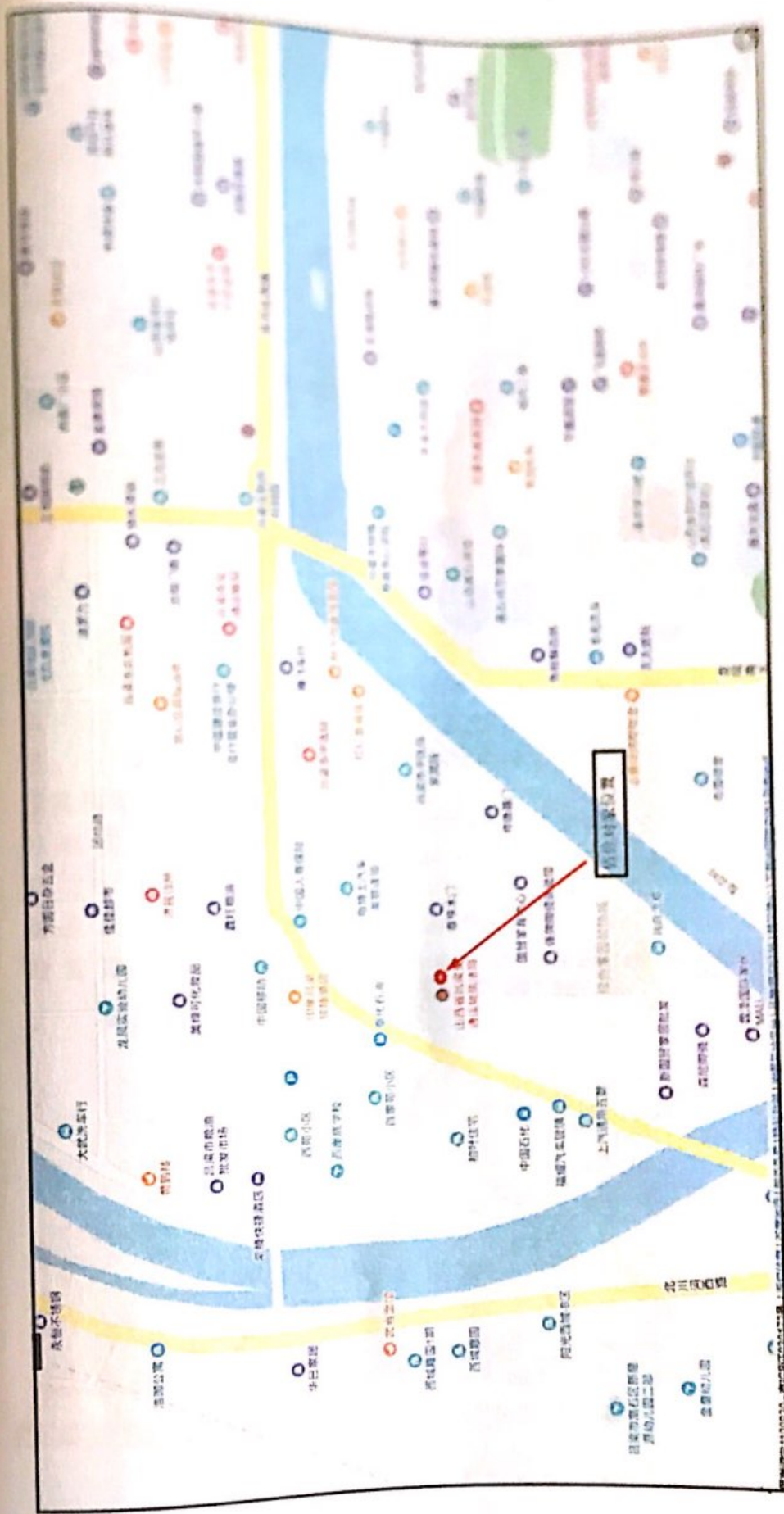


地下室

地址：太原市小店区学府街130号华宇绿洲33号楼1单元702号 TEL：0351-7227000



估价对象位置图



地址：太原市小店区学府街130号华宇绿洲33号楼1单元702号





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91140105MA0G7K2QX5

名称	山西弘信资产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	太原市小店区长风街131号华禧中心广场1幢C座2单元10层1002号房
法定代表人	侯利军
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2016年03月23日
营业期限	2016年03月23日至2036年03月22日
经营范围	资产评估机构业务; 旧机动车鉴定、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



2017 年 07 月 07 日

企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过国家企业信用信息公示系统
(山西)报送上一年度年度报告并公示; 逾期不报将受到



扫描全能王 创建

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 第86号）的规定，山西弘信资产评估咨询有限公司 已在山西省财政厅备案。

主要信息如下：

统一社会信用代码：91140105MA0GTK2QX5

法定代表人（执行事务合伙人）：侯利军

办公场所：太原市小店区长风街131号华德中心广场1幢C座2单元10层1002号房

备案公告号：2018年 第75号

备案日期：2018年3月12日

序列号：0081





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：樊华

性别：女

登记编号：14090044

单位名称：山西弘信资产评估咨询
有限公司

初次执业登记日期：2009-05-22

年检信息：通过（2019-06-25）

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：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-10

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://cx.caa.org.cn>



扫描全能王 创建



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 董梁

性别: 男

登记编号: 14130065

单位名称: 山西弘信资产评估咨询
有限公司

初次执业登记日期: 2013-10-25

年检信息: 通过 (2019-06-25)

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:

本人印鉴:



打印日期: 2019-07-10

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://cx.caa.org.cn>



扫描全能王 创建

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年11月1日

权利人：白金平

序号	权证编号	坐落	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值		增值率%	备注
							原值	净值	原值	净值		
1	房权证 2006E字第 003378号	吕梁市离石区晋 绥路（吕梁市运 管处家属院）南 楼2单元3层301号	砖混		m ²	110.87			4037.172 (元)			
2		地下室	砖混		m ²	13.80			17,509 (元)			
合 计						124.67			505,681 (元)			





执业宗旨

独立 客观 公正

郑重承诺

专业 优质 高效

追求目标

创新 精准 卓越

服务理念

风雨无阻 精益求精



扫描全能王 创建

诚信 务实 高效 进取



电话: 0351-7227000 0351-7921720
邮箱: sxhxp@126.com
地址: 山西省太原市学府街130号
华宇绿洲33号楼1单元702室

山西恒信律师事务所



扫描全能王 创建

山西省吕梁市离石区人民法院
执行裁定书

(2016)晋1102执439号

申请执行人吕梁离石金汇源小额贷款有限公司。

法定代表人王鹏，董事长。

被执行人白金平，男，1962年2月5日生，汉族，离石区人，住离石区晋绥路交通局运营处家属院。身份证号：142331196202050059。

被执行人陈月珍，女，1964年12月18日生，汉族，离石区人，住离石区晋绥路交通局运营处家属院。身份证号：142331196412180564。

被执行人吕梁陶家庄石材有限公司。

法定代表人白金平，执行董事。

被执行人陶冶平，男，1974年10月2日生，汉族，离石区人，住离石区团结路14号。身份证号：142331197410020510。

被执行人王爱贵，男，1953年3月6日生，汉族，离石区人，住离石区桥头街28号。身份证号：142331195303061019。

被执行人高忠锋，男，1975年4月17日生，汉族，离石区人，住离石区西崖底村。身份证号142331197504177412。

被执行人陈新珍，女，1963年9月28日生，汉族，离石区人，住吕梁市运管处宿舍。身份证号：142331196809284724。

申请执行人吕梁离石金汇源小额贷款有限公司与被执



申请执行人白金平、陈月珍、吕梁陶家庄石材有限公司、陶冶平、王爱贵、高忠锋、陈新珍借款合同纠纷一案，申请执行人于2016年8月8日向本院申请执行。依照发生法律效力的(2015)离民二初字第73号民事判决书，被执行人白金平、陈月珍、吕梁陶家庄石材有限公司、陶冶平、王爱贵、高忠锋、陈新珍应给付申请执行人吕梁离石金汇源小额贷款有限公司借款本金400万元及利息，承担案件受理费43936元，执行费21200元。在未申请执行前被执行人白金平自动履行本金200万元。截止2016年9月21日利息为188.8万元，被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第38条、第40条《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

一、查封、评估、拍卖被执行人白金平名下位于吕梁市离石区晋绥路吕梁市运管处家属院南楼2单元301号房屋一套(房权证2006E字第003378号)。

二、查封、评估、拍卖被执行人陈新珍名下位于离石区桥头街28号11幢西612号房屋一套(房权证2005E字第000204号)。

三、查封、评估、拍卖被执行人陶冶平名下位于吕梁市离石区团结路14号5幢西单元203号房屋一套(房权证2007E字第000514号)。

四、查封、评估、拍卖被执行人王爱贵名下位于离石区桥头



街28号10幢西单元203号、16A幢中单元112号房屋各一套（房权证2005C字第000256号、房权证2005E字第000290号）。

五、查封、评估、拍卖被执行人高忠锋名下位于高石城区凤山街道办西崖底村小平房2层住宅楼一幢（房权证2006B字第010144号）。

本裁定送达后即发生法律效力。

执行员 张卫华

二〇一六年九月二十一日

书记员 冯 昶

