

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

洪洞县人民法院拟司法处置李建军与景志俊、南华民间借  
贷纠纷一案中涉及的洪洞县信合花苑7号楼2单元3层  
301室房地产市场价格

## 资产评估报告

晋弘信评报字（2020）第107号

（共1册，第1册）

山西弘信资产评估咨询有限公司

2020年07月27日

## 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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本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成为本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、我们与报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当

事方没有现存或者预期的利益关系；对相关当事方不存在偏见。

3、我们已对报告中的评估对象进行现场调查；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责任。

# 洪洞县人民法院拟司法处置李建军与景志俊、南华民间借贷纠纷一案中涉及的洪洞县信合花苑7号楼2单元3层301室房地产市场价值资产评估报告

晋弘信评报字（2020）第107号

## 摘要

洪洞县人民法院：

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，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李建军与景志俊、南华民间借贷纠纷一案中涉及的洪洞县信合花苑7号楼2单元3层301室房地产在评估基准日2020年07月15日的市场价值进行评估。

一、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、评估对象：李建军与景志俊、南华民间借贷纠纷一案中涉及的洪洞县信合花苑7号楼2单元3层301室。

三、评估范围：洪洞县信合花苑7号楼2单元3层301室，砖混结构，3/6，建筑面积为137平方米，房屋朝向：南北，实际用途为住宅。

四、评估基准日：2020年07月15日。

五、价值类型：本项目的价值类型为市场价值。

六、评估方法：本项目评估方法采用市场法。

七、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 2020 年 07 月 15 日，洪洞县信合花苑 7 号楼 2 单元 3 层 301 室的评估值为人民币 575,263 元（单价 4199 元/平方米），大写：人民币伍拾柒万伍仟贰佰陆拾叁元整。

**八、评估结论的使用有效期：**自评估基准日起一年，即超过 2021 年 07 月 14 日使用本评估报告的评估结论无效。

### **九、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，对委估对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。特请报告使用者注意！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、委托方及当事人未提供委估对象产权证明，根据委托方提供的（2019）晋 1024 民初 1809 号《民事裁定书》，认为评估对象房屋所有权人为景志俊、南华，评估机构无法进行核实，若后续产权证明与本次评估假设不一致，应重新评估。

3、本次评估建筑面积数据为委托方在小区物业处调取获得，建筑物面积为 137 m<sup>2</sup>，物业未提供房屋面积相关证明的书面资料，在无其他后续产权证明前提下，本次评估设定委估对象建筑面积为 137 m<sup>2</sup>。

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评估报告正文中的特别事项说明、评估假设和限定。

6、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。

### 评估报告日

本评估报告日为2020年07月27日。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。