

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

## 孟县人民法院鉴定评估项目

# 资产评估报告

晋博丰评报字【2022】第 0045 号

(共 1 册, 第 1 册)



山西博丰资产评估事务所有限公司  
SHAN XI BOFENG APPRAISAL CO.,LTD

2022 年 07 月 11 日

# 孟县人民法院鉴定评估项目

## 资产评估报告（目录）

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	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.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	26
附件.....	27

## 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。

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。

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。

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、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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 孟县人民法院鉴定评估项目

## 资产评估报告（摘要）

**特别提示：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。**

山西博丰资产评估事务所有限公司接受孟县人民法院的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对孟县万达小额贷款股份有限公司与张进福、张忠、张永峰借款合同纠纷一案中，张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值以2022年06月21日为评估基准日进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托人：孟县人民法院。

二、被评估单位：张进福。

三、评估目的：对孟县万达小额贷款股份有限公司与张进福、张忠、张永峰借款合同纠纷一案中涉及的张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值进行鉴定评估，为孟县人民法院审理案件提供价值参考依据。

四、评估对象及评估范围：评估对象为张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值。评估范围为张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅。

权利人与被评估单位一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

五、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2022年06月21日。

七、评估方法：本项目评估方法主要采用成本法。

八、评估结论：资产评估师进行合理性分析后的评估结论如下：

采用成本法，在评估假设前提和限定条件下，张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值为：¥1,126,663.00元。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年06月21日

被评估单位名称：张进福

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
固定资产——房屋建筑物	-	1,126,663.00	-	-
合 计	-	1,126,663.00	-	-

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

九、特别事项说明：

1. 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

2. 评估机构及评估人员对委托人及被评估单位提供的法律权属资料和资料来源进行程序性的查验，委托人及被评估单位承诺对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

由于本次委估资产为涉诉资产，同时考虑到资产的实际使用状况和资产形成状况，本次评估设定委托评估资产产权属于被评估单位合法拥有，但不对资产的产权发表意见。

3. 本报告评估结论仅供委托人为实现报告所陈述的评估目的使用，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

十、评估报告日：本报告书形成时间为：2022年07月11日。为资产评估师

形成专业意见的日期。

评估机构提醒报告使用者关注本评估报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”及“评估报告使用限制说明”，并考虑对评估结论的影响。

# 孟县人民法院鉴定评估项目

## 资产评估报告

晋博丰评报字【2022】第 0045 号

孟县人民法院：

山西博丰资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对孟县万达小额贷款股份有限公司与张进福、张忠、张永峰借款合同纠纷一案中涉及的张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅在评估基准日 2022 年 06 月 21 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况及评估结论报告如下：

### 一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本报告委托人为孟县人民法院，被评估单位为张进福，委托人以外的其他评估报告使用者为法律规定的其他报告使用者。

#### （一）委托人简介

名称：孟县人民法院

统一社会信用代码：1114032201233565X1

#### （二）被评估单位简介

名称：张进福

公民身份证号码：140322194711280074

#### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者是指委托人及评估机构在资产评估委托合同中明确的评估报告使用者或国家法律法规明确的评估报告使用者。



本评估报告仅为实现评估报告中描述的经济行为时使用，不存在未经委托人允许和与评估目的无关的其他报告使用者。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人为执行机构，被评估单位为被执行人。

## 二、评估目的

对孟县万达小额贷款股份有限公司与张进福、张忠、张永峰借款合同纠纷一案中涉及的张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值进行鉴定评估，为孟县人民法院审理案件提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）**评估对象**：张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值。

（二）**评估范围**：张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅。

具体包括：房屋建构物及其附属设施 1 项。详见评估明细表。

以上评估对象及评估范围，已由委托人界定和确认，并由评估人员与委托人、被评估单位有关人员就评估范围涉及的具体资产项目逐一清点、核实。

由于本次委估资产为涉诉资产，同时考虑到资产的实际使用状况和资产形成状况，本次评估设定委托评估资产产权属于被评估单位合法拥有，但不对资产的产权发表意见。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。具体评估对象和评估范围以委托人提供的关于孟县人民法院关于张进福资产评估鉴定范围的函载明的资产为准。

## 四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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。

从价值属性的角度来看，市场价值是指企业在评估基准日公开市场上正常使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 06 月 21 日。该基准日的选择是根据评估目的所对应的经济行为计划实施日期确定的。

选择上述时点为评估基准日，是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，合理选择作价依据。本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为货币单位。

## 六、评估依据

本次评估是在严格遵守国家现行的有关资产评估的法律、法规以及其它评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。我公司在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

### （一）行为依据

1. 《孟县人民法院委托书》（（2022）晋 0322 执 835 号）。

### （二）法规依据

1. 原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
2. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
3. 国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
4. 中国资产评估协会发布的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
5. 《中华人民共和国公司法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；
7. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### （三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
13. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第 46 号；

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》中华人民共和国财政部令第 86 号。

#### （四）权属依据

1. 《孟县人民法院委托书》（（2022）晋 0322 执 835 号）；
2. 委托人提供的相关资料。

#### （五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》（2015 年 10 月 24 日起执行）；
2. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号；）
3. 《住房和城乡建设部关于印发建筑安装工程工期定额的通知》（建标[2016]161 号）；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
5. 《山西省建设工程计价依据——建筑工程预算定额》（2018）；
6. 《山西省建设工程计价依据——装饰工程预算定额》（2018）；
7. 《山西省建设工程计价依据——安装工程预算定额》（2018）；
8. 《山西省建设工程计价依据——市政工程预算定额》（2018）；
9. 《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额（2018）》
10. 《山西省建设工程计价依据——混凝土及砂浆配比、施工机械、仪器仪表台班费用定额》（2018）；
11. 《山西省住房和城乡建设厅关于 2018<山西省建设工程计价依据>增值税税率调整有关事项的通知》（晋建标字[2019]62 号）；
12. 《山西省建筑安装工程概算定额》（2003）；
13. 《山西省住房和城乡建设厅关于发布山西省建筑安装工程概算定额调整系数及有关规定的通知》（晋建标函〔2018〕773 号）；
14. 山西省建设厅文件《关于发布〈山西省工程建设其他费用标准〉的通知》（晋建标字[2009]第 9 号）；

15. 《山西工程建设标准定额信息》（2022年第2期）；
16. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
17. 《太原市修缮土建工程预算定额》（2018年）；
18. 《关于调整2018<计价依据>人工单价和2011<计价依据>“三项费用”等事项的通知（第2号）》（晋建标字[2020]2号）；
19. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
20. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
21. 市场询价、网络报价等其他参考资料。

#### （六）参考资料

1. 有关资产调查表；
2. WIND 资讯提供的统计数据；
3. 其他相关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法介绍

根据资产评估准则的规定，资产评估可以采用市场法、收益法和资产基础法三种方法。

收益法指将资产预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考资产、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考资产比较法和并购案例比较法。

资产基础法成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

## (二) 评估方法选择

### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。市场法需将评估对象与参考资产、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象的价值，但由于目前缺少与评估对象相类似资产的交易案例，难以从公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，故本次评估不采纳市场法。

### 2. 对于收益法的应用分析

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，资产的价值在于预期未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，本次评估企业实物资产不具有独立的获利能力，且受公司体制及经营管理模式影响较大，委托方管理层无法提供未来年度的盈利预测数据，且根据企业历史经营数据、内外部经营环境不能合理预计企业未来的盈利水平，未来收益的风险不可合理量化，本次评估的资产为企业实物资产，不能独立产生获利能力。因此，本次评估不适用收益法。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

资产基础法的应用是建立在历史资料基础上的，许多信息资料、指标需要通过历史资料获得；同时，现时资产与历史资料要具有相同性或可比性。委估资产运用资产基础法评估的前提和条件均具备，因此本次采用成本法进行评估。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，拟采用资产基础法进行评估。

## (三) 方法的具体应用

### 1. 关于房屋建（构）筑物的评估

根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对委

估房屋建（构）筑物采用资产基础法进行评估。

资产基础法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

根据本次评估过程中委估资产的状况，确定委估资产的市场价值即建安价值的现值。

重置成本法计算公式如下：

房屋建（构）筑物评估值=重置价值×成新率

重置价值=建安综合造价

（1）重置价值的确定

A. 建安造价的确定

①重编预算法

根据企业提供的竣工图纸及评估人员现场测量计算的工程量，参考《山西省建设工程计价依据》（2018版），并依据《山西工程建设标准定额信息》（2022年第2期）建设工程价格信息指导价等调整价差，计算得出建筑安装工程综合造价。

②预（结）算调整法

根据房屋建（构）筑物预（结）算资料确定直接工程费、人工费、措施费及其它相关数据，并参照《山西省建设工程计价依据——建筑工程预算定额》（2018版）、《山西省建设工程计价依据——装饰装修工程预算定额》（2018版）、《山西省建设工程计价依据——安装工程预算定额》（2018版）等规定对其相应各类费用参数进行调整，并按照评估基准日执行的行业相关规定费率和及2022年第2期《山西工程建设标准定额信息》取费计算建筑工程综合造价。

③类比法

依据本次评估计算出典型房屋建（构）筑物的单方造价，在比较分析调整差异基础上，确定与典型房屋建（构）筑物结构特征相类似的委估房屋建（构）

筑物的建筑安装工程综合造价。

### (2) 成新率

本次评估房屋建（构）筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。

其中：理论成新率 N1：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N2：通过评估人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋建筑物完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

**建筑物完损等级和成新率评定简表**

完损等级	新旧程度	评定标准
完好房	100%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、装修粉刷有新鲜感
	90%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、但微见稍有损伤
	80%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、油漆粉刷色泽略好
基本完好房	70%	结构整齐、色泽不鲜、外粉刷少量剥落
	60%	结构基础完好、少量损坏、部分墙身装修剥落及使用不便
	50%	房屋完整、结构有损、装修使用不灵、粉刷风化酥松
一般损坏房	40%	结构较多损坏、强度有减、屋面漏水、装修损坏、变形、粉刷剥落
严重损坏房	30%以下	需大修方能解除危险
危险房		

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率  $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$

### (3) 评估值的确定

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率



## 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

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日，资产评估报告使用限制资产评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### （二）签订委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

### （四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进行现场调查工作，主要包括对评估范围内的实物资产的运行、维护、保养状况等。

### （五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、预测数据、资产权属证明材料、市场价格信息，行业信息、经营规划等。

### （六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

### （七）编制和提交资产评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写资产评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

### （八）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

### （一）前提假设

#### 1. 交易假设

是假定所有委托评估资产是可以在市场上进行交易的商品；假设评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

假设本次评估对象拟进入的市场为充分发达与完善的市场。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

#### 3. 持续使用假设

假设所有被估的资产将按照现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值的影响，并假设委托人所取得的相关经营许可证在评估对象使用有效期内可以顺延。

### （二）一般假设

#### 1. 真实性假设

假设被评估方提供的与评估相关的所有资料具有真实性、合法性、完整性。

#### 2. 产权无瑕疵假设

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。

### 3. 政策稳定假设

假设国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现大的波动；所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

### 4. 经营核算假设

假设被评估单位的会计政策和核算方法无重大变化；假设被评估单位管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营。

若上述假设条件不成立，可能对评估结论产生重大影响，评估机构及评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

资产评估师进行合理性分析后的评估结论如下：

采用成本法，在评估假设前提和限定条件下，张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值为：¥1,126,663.00 元。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 06 月 21 日

被评估单位名称：张进福

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
固定资产——房屋建构筑物	-	1,126,663.00	-	-
合 计	-	1,126,663.00	-	-

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### （二）评估结论有效期限

根据国家有关规定，本评估报告资产评估结果使用有效期为自评估基准日起 1 年，即 2022 年 06 月 21 日至 2023 年 06 月 20 日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超

过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

## 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):

(一) 本评估报告引用其他机构出具的报告结论的情形

本次评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

由于本次委估资产为涉诉资产,同时考虑到资产的实际使用状况和资产形成状况,本次评估过程中,经核实,孟县不动产登记中心对被评估单位提供的证件不予认可。

(三) 评估程序受到限制的情形

1. 对委托评估的资产,评估人员尽可能进行了现场核实,查看了委估对象的外部状况,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资产的内部结构、材质等进行测试,对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场勘察的资产,如资产内部、隐蔽部分等,评估人员通过向有关人员调查、询问的方法进行核实。

2. 本次评估我公司评估人员对委估资产仅进行一般性查看,未作性能测试,无法确认是否存在结构性损坏,评估结果未考虑资产的内部结构状况可能存在损坏等因素对其价值的影响,亦未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值的影响。

3. 本报告中所用的资产竣工时间、启用时间均由被评估方提供,被评估方对提供时间的真实性负责。如果因时间不真实导致评估结果错误,本机构不承担责任。

4. 本报告评估结论是有关资产在现状条件下的专业性价值参考意见，而并非是实现评估目的有关交易行为的强制性定价。

5. 由被评估方提供的与评估有关资料是编制本报告的基础。被评估方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，如果因资料不真实导致评估结果错误，本机构不承担责任。

（四）本报告所称“评估价值”，是指对所评估资产在现有用途及状态不变以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的价值意见，并非为委估资产拆零变现后的市场价值或残余价值。本次评估结论仅为本评估目的服务，不可作为其他用途的依据。

（五）本评估报告仅供委托人实现本次评估目的时提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

#### （六）风险分析

评估对象状况和市场状况因时间变化，可能存在多种风险导致委估资产的价值发生变化：

1. 企业在生产经营活动中，因正常或非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使委估资产的价值发生一般损耗或严重减损；

2. 因社会环境、经济环境、法律环境变化导致市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使委估资产的价值发生减损。

3. 因多种因素难以量化界定，主要表现为或有负债的不确定性，优先扣除项目金额的难以确定，资产变现的难易度，持续经营和非持续经营情况下有效资产和有效负债的范围等，均会影响委估资产的价值可能发生减损。

本次评估的资产在评估基准日未出现大幅贬值的趋势，与经济行为实现日相距不超过一年时，其风险产生的概率较小。

(七) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位承诺截止评估基准日不存在法律纠纷等未决事项。

(八) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位承诺无相关抵押、担保事项及或有负债。提请报告使用者关注该类事项对评估结果的影响。

(九) 在评估基准日后，评估报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，按以下原则处理

1. 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. 当价格标准发生变化时，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。

(十) 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

委托人及被评估单位承诺评估基准日至评估报告日之间委估资产物理及经济状况未发生变化。

(十一) 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. 对委托人及被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估报告未考虑委托人委托评估范围以外的权益和义务，如或有收益、或有（账外）资产和负债。

3. 本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估的假设前提下，于评估基准日的市场价值，当前述假设条件发生变化时，本报告评估结论应作相应调整后方可使用。

4. 本次评估过程中，委托方提供了孟房权证城字第 J02397 号《中华人民共和国

国该房屋所有权证》。根据孟县不动产登记中心核实，该证在交易过程中不予认可。因此，本次评估价值为委估资产的建安价值的现值。

5. 根据中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

6. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 评估结论是山西博丰资产评估事务所有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别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，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本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对评估对象可实现价格的保证。

5. 本报告评估结论使用的有效期自评估基准日起一年，自 2022 年 06 月 21 日至 2023 年 06 月 20 日止。

### 十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2022 年 07 月 11 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

评估机构：山西博丰资产评估事务所有限公司

二〇二二年七月十一日



## 附件目录

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (五) 签名资产评估师的承诺函；
- (六) 资产评估机构备案文件；
- (七) 资产评估机构营业执照副本；
- (八) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (九) 资产评估明细表。

# 资产评估师承诺函

孟县人民法院：

受贵单位的委托，我们对孟县万达小额贷款股份有限公司与张进福、张忠、张永峰借款合同纠纷一案中涉及的张进福位于孟县秀水镇秦村的住宅的市场价值进行鉴定评估以 2021 年 06 月 21 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字盖章：

2022 年 07 月 11 日

# 参加评估人员

郭丽芬（中国资产评估师）

杨 洁（中国资产评估师）

王 婧（中国注册房地产估价师）

高湛云（助理工程师）

