

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

**孟县人民法院执行孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明  
借款合同纠纷案件所涉及资产处置价值  
资产评估报告**

晋睿信和评报字（2022）第052号

（共一册 第一册）

山西睿信和资产评估有限公司  
二〇二二年九月二十五日

## 目 录

声明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	4
一、 委托人及其他评估报告使用人 .....	4
二、 评估目的 .....	5
三、 关于评估对象和评估范围的说明 .....	5
四、 价值类型及其定义 .....	5
五、 评估基准日 .....	5
六、 评估依据 .....	6
七、 评估方法 .....	7
八、 评估程序实施过程和情况 .....	9
九、 评估假设 .....	11
十、 评估结论 .....	12
十一、 特别事项说明 .....	12
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、 资产评估报告日 .....	15
附 件 .....	16

## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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，资产评估机构及资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，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、资产评估机构及其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。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

# 孟县人民法院执行孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同 纠纷案件所涉及资产处置价值

## 资产评估报告

(摘要)

晋睿信和评报字[2022]第 052 号

### 一、委托人及其他评估报告使用人：

委托人为孟县人民法院；产权持有人为杨世明；其他评估报告使用人是指委托人及评估机构在资产评估委托合同中明确的资产评估报告使用人或国家法律法规明确的评估报告使用人。本报告除委托人外无其他资产评估报告使用人。

### 二、评估目的：

本次评估目的，为确定委托人院执行孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同纠纷案件所涉及资产，在 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为委托人处置资产价值的经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象与评估范围：

本次评估对象为委托人处置孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同纠纷案件所涉及资产。

评估范围为孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同纠纷案件所涉及资产，具体包括：孟县孙家庄镇东坪村院落一处。

具体范围以委托人提供并加盖公章的“查封财产”为准。

### 四、价值类型：

本项目选定价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日：2022 年 8 月 31 日。

**六、评估方法：**成本法。

**七、评估结论及其使用有效期：**

在实施了必要的资产评估程序和方法后，在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的评估值为 273050.19 元。

评估结论详细情况见评估结果明细表。

**八、评估结论使用有效期：**

本评估结论有效期为一年，自评估基准日 2022 年 8 月 31 日起至 2023 年 8 月 30 日。

**九、对评估结论产生影响的特别事项**

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“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。

我们特别强调：本评估意见仅作为了解委估资产的价值参考依据，而不能取代交易各方进行确定交易价格的决定。

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。

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

# 孟县人民法院执行孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同 纠纷案件所涉及资产处置价值

## 资产评估报告

晋睿信和评报字[2022]第 052 号

### 孟县人民法院：

山西睿信和资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法，对贵院执行孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同纠纷案件所涉及资产在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

### 一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

#### （一） 委托人简介

名 称：孟县人民法院

#### （二） 产权持有人

产权持有人：杨世明

性 别： 男

住 址：孟县孙家庄镇东坪村

#### （三） 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他评估报告使用人是指委托人及评估机构在资产评估委托合同中明确的资产评估报告使用人或国家法律法规明确的评估报告使用人。本报告除委托人外无其他资产评估报告使用人。

#### （四） 委托人与产权持有人的关系

执行人与被执行人

## 二、评估目的

本次评估目的，为确定委托人院执行孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同纠纷案件所涉及资产，在 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为委托人处置资产价值的经济行为提供价值参考依据。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

### （一）评估对象

本次评估对象为委托人处置孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同纠纷案件所涉及资产。

### （二）评估范围

评估范围为孟县宝诚小额贷款有限公司与杨世明借款合同纠纷案件所涉及资产，具体包括：孟县孙家庄镇东坪村院落一处。

委估资产实物状况：委估资产为砖混结构单层住宅房屋，建筑面积为 128.43m<sup>2</sup>，地面铺瓷砖面层，墙面涂料刮白，铝合金门窗，使用状况良好。

具体范围以委托人提供并加盖公章的“查封财产”为准。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书所称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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 8 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人根据评估目的

实现可能性的最接近时点确定的。

一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为依据

1. 孟县人民法院委托书（2022）晋 0322 执恢 93 号；
2. 山西省孟县人民法院执行裁定书（2021）晋 0322 执 331 号之十四

### （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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 其它相关的法律法规文件。

### （三）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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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〕33 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. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

#### （四）权属依据

1. 山西省孟县人民法院执行裁定书（2021）晋0322执331号之十四；
2. 委估资产产权证明；
3. 与产权人取得相关的其他资料。

#### （五）取价依据

1. 2018《山西省建筑工程预算定额》《山西省装饰工程预算定额》《山西省建设工程费用定额》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，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上市公司比较法和交易案例比较法。

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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

成本法，是指在评估基准日现时条件下重新购建一个相同或相似的全新状态的被评

估资产所需的全部成本。

## (二) 评估方法的选择

本次评估时，因所在地交易市场不活跃，且交易市场信息公开程度不高，无法找到与评估对象相同或相近的参照物，故评估时不宜采用市场法。

大多数资产因为所预测的现金流量是由包括房屋、机器设备在内的固定资产、流动资产、土地、无形资产等整体资产带来的，很难量化到单项资产上，故不适用于收益法进行评估。

根据委估资产的现实状况及委估建筑物的特点，本次评估采用成本法进行评估。

## (三) 具体评估方法

成本法是指在评估基准日现时条件下重新购建一个相同或相似的全新状态的资产所需的全部成本，再通过鉴定资产的使用状态，综合确定其成新率，然后用重置价值与成新率相乘所得之积重新确定资产价值的方法。其计算公式为：

1、评估价值=重置价值×综合成新率

2、成新率的确定是根据国家规定固定资产(房屋)使用寿命期的规定，结合实际使用状况综合确定。

A、年限法成新率=[(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限]×100%

B、观察法成新率：

(1) 地基因素：承载能力是否稳定，是否存在超范围不均匀下沉。

(2) 承重构件：是否存在损毁。

(3) 地面整体面层：是否存在龟裂现象。

(4) 使用情况：是否能正常使用。

(5) 综合成新率：

综合成新率=A×40% + B×60%

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人及产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### （四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

### （五）收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进

行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### （七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；

4. 出具并提交资产评估报告。

#### （八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，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

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

### （一）一般假设

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有提示以外，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；没有受侵犯或无其他负担性限制。

2. 本评估报告的结论是在委估资产权属明晰的假设下得出的。

3. 纳入评估范围的资产其评估价值的存在以其以合法方式取得并受相关法律保护为前提。

4. 本报告价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的。评估机构并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境因素，对此现象并不承担责任。

5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都在评估机构与委托人之间充分提示的前提下做出的。

### （二）特殊假设

1、假设交易的市场是公开的市场。

2、国家现行的相关法律、法规、政策未发生重大变化；

3、委估资产所在地的社会经济环境无重大变化；

4、无其他人力不可抗拒的重大影响。

评估人员认为这些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时评估人员将不承担同于假设和前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则，并履行必要的评估程序，山西睿信和资产评估有限公司对核实委估资产价值在 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

本项目选定价值类型为市场价值，本次评估采用成本法进行评估。

根据以上评估工作，采用成本法对委估资产的市场价值进行了评估，对委估资产在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的市场价值做出了公允反映，得出如下评估结论：

孟县人民法院委估资产在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的评估值为 273050.19 元。

## 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：

### （一）权属资料不全或者存在瑕疵的情形

截至资产评估报告日，我公司尚未收到除上述说明外的其他产权证明资料，如发票、会计凭证、固定资产帐页等。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人未提供发票、会计凭证、固定资产帐页等。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

由于委托人未提供书面声明，故无法确定委估资产是否存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们未利用专家工作，也未引用其他机构相关报告。

### （五）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

1. 本次评估中，资产评估师仅借助了一般辅助性工具和常规手段进行测试。受测量

手段、测量成本及评估工作时间的限制，资产评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，依据相关知情人介绍资产实际情况和现场勘查取得资料的基础上做出的判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，依据相关知情人介绍资产实际情况和现场勘查取得资料的基础上做出的判断。

#### （六）重大期后事项

在评估基准日后、有效期以内，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数额进行相应调整；
2. 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；
3. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

#### （七）其他需说明事项

1. 委托人提供的孟县人民法院委托书（2022）晋 0322 执恢 93 号；山西省孟县人民法院执行裁定书（2021）晋 0322 执 331 号之十四及与评估相关的产权证明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。

2. 本报告中所用的资产启用时间均由委托人提供，委托人对提供的时间的真实性负责。如因时间不真实导致评估结果错误，本机构不承担责任。

3. 本评估报告未考虑委托人委托评估范围以外的权益或义务，如或有资产及或有负债。

4. 评估机构对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事

项或情况修正我们的报告。

5.对产权持有人存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在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悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围:

本评估报告仅供委托人处置资产价值的经济行为提供价值参考依据,不得用于其他目的和用途。

(二) 本资产评估报告只能由委托人、资产评估委托合同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使用人使用。本评估报告的使用者限制为:

1、委托人;

2、国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(四) 除委托人、资产评估委托合同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使用人之外;其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构书面同意,本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,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本资产评估报告的评估结论仅供委托人为本次评估目的所使用,报告书的使用权归委托人所有,未经委托人许可,我公司不会随意向他人提供或公开。

(八) 根据国家的有关规定,本评估结论自评估基准日起有效期为一年,即 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日



### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2022 年 9 月 25 日。

资产评估师：

资产评估师：

山西睿信和资产评估有限公司

二〇二二年九月二十五日

## 附 件

- 一、资产评估结果明细表
- 二、委估资产图片
- 三、孟县人民法院委托书（2022）晋 0322 执恢 93 号
- 四、山西省孟县人民法院执行裁定书（2021）晋 0322 执 331 号之十四
- 五、委估资产事项说明
- 六、委托人承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构备案证明
- 九、资产评估机构营业执照
- 十、资产评估师职业资格证书