



本报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院执行财产处置参考价目的的资产评估报告

洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与  
朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 00504 号  
房屋项目资产评估报告  
晋中仕德评报字（2022）第 0069 号  
（共1册，第1册）

山西中仕德资产评估有限公司

2022 年 4 月 28 日



# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文 .....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	17
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、资产评估报告日 .....	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	22
附 件 .....	23



## 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、被评估标的利益双方当事人和法律、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。

八、本资产评估报告是根据现有、限定资料出具，任何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。



洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与  
朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号  
房屋项目资产评估报告

晋中仕德评报字（2022）第 0069 号

摘 要

山西中仕德资产评估有限公司接受洪洞县人民法院的委托，就洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋项目的经济行为，对所涉及的评估对象在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：根据《洪洞县人民法院价格评估委托书》（2022）晋 1024 执恢 10 号、《山西省洪洞县人民法院执行裁定书》（2020）晋 1024 执 277 号文件。故本次评估目的是确定洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋项目在评估基准日的市场价值，为洪洞县人民法院执行财产处置提供参考价服务。

二、评估对象：洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋。

三、评估范围：洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2022 年 3 月 23 日。

六、评估方法：本次评估采用市场比较法。

七、评估结论：



## 1、评估结果

在公开市场假设前提下，洪洞县人民法院委托评估范围内的洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋项目价值在评估基准日 2022 年 3 月 23 日的评估价值为：玖拾万零捌仟零陆拾柒元整（908067 元）。

## 2、特别提示

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本评估结论有效期限为一年，自评估基准日即从 2022 年 3 月 23 日起至 2023 年 3 月 22 日。超过一年，需重新进行评估。

八、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2022 年 4 月 28 日。

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



洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与  
朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号  
房屋项目资产评估报告

晋中仕德评报字（2022）第 0504 号

正 文

洪洞县人民法院：

山西中仕德资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对洪洞县人民法院拟办理案件所涉及的评估对象在评估基准日 2022 年 3 月 23 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人：洪洞县人民法院

（二）申请人及被申请人简介：

申请评估人：邱永华

身 份 证 号：320819196712155410

住 址：江苏省宿迁市宿豫区蔡集镇田洼村八组号

被 申 请 人：程小利

身 份 证 号：321321198409105618

住 址：洪洞县阳光商业新天地 1 号楼 504

被 申 请 人：董瑾

身 份 证 号：141033198502210047

住 址：洪洞县阳光商业新天地 1 号楼 504

（三）资产评估报告的使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、被评估标的利益双方当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。



## 二、评估目的

根据《洪洞县人民法院价格评估委托书》（2022）晋 1024 执恢 10 号、山西省洪洞县人民法院执行裁定书》（2020）晋 1024 执 277 号文件。故本次评估目的是确定洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋项目在评估基准日的市场价值，为人民法院执行财产处置，提供参考价服务。

本评估报告仅为上述评估目的所用，而非其他的经济目的。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋。

### （二）评估范围

评估范围为洪洞县人民法院拟处置程小利、董瑾位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋。

1、评估对象权属状况：以《洪洞县人民法院价格评估委托书》（2022）晋 1024 执恢 10 号、山西省洪洞县人民法院执行裁定书（2020）晋 1024 执 277 号、不动产登记信息查询证明为产权参考依据。

2、评估对象区域状况：委估的房屋项目位于洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地。

周围学校：山西洪洞新英学校、洪洞县第二中学。

医院：洪洞晋南医院、洪洞恒建中西医结合医院、洪洞县中医医院。

公交：6 路、7 路、27 路等。

银行：山西洪洞农村商业银行、中国工商银行嘉园支行、中国邮政储蓄银行朝阳街支行等。

商业状况：该房屋处在成熟商业圈，交通便捷。

3、建筑物概况：根据委托方提供的委托书及不动产产权情况表，房屋





所有权人为董瑾，共有情况：单独所有。该楼房主体结构为钢砼结构，地上17层，地下1层，共18层。委估房屋所在层数为5层，建筑面积134.25m<sup>2</sup>。

4、装饰装修：评估人员赴现场勘察时，该房屋为精装修。

5、附属设施：水、电、暖，无燃气。

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。

#### 四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定公允价值作为本评估报告评估结论的价值类型。

公允价值的定义：本评估报告书所称公允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

本项目评估基准日为2022年3月23日。

资产评估师根据专业知识和经验，在与委托人进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基



准日。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、《洪洞县人民法院价格评估委托书》（2022）晋 1024 执恢 10 号；
- 2、《山西省洪洞县人民法院执行裁定书》（2020）晋 1024 执 277 号。

### （二）法律法规依据

1、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）。

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）。

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）。

4、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则》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〔2018〕36 号；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协〔2018〕35 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〔2018〕37 号；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35 号；

8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；

10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；

11、《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、不动产登记信息查询证明。

(五) 取价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《房地产估价规范》；
- 4、国务院、建设部、国土资源部及相关的法规和政策。

(六) 其他参考资料

1、由评估人员查阅有关资料及现场勘察、市场调查、核实的情况记录；  
本公司掌握的其他有关资料。

## 七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，资产价值评估可以采用收益法、市场比较法和成本法三种方法。本次评估是为洪洞县人民法院执行财产处置所涉及的房屋进行评估。由于成本法不能准确反映出房屋市场的价值，故本次评估不宜采用成本法；根据委托方提供的资料，评估对象不存在收益，故本次评估亦不宜采用收益法。本次评估对象是住宅用房，根据评估人员对邻近区域房屋市场状况的调查和对评估对象的实地勘查，评估对象所处的区域房屋市场较为成熟，交易活跃，与评估对象类似的各种可比案例、指标、技术参数也较容易取得，适于采用市场比较法，因此采用市场比较法作为本次评估的方法。

市场比较法原理：是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房屋项目进行比较，对这些类似房屋项目的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、权益状况等修正，并考虑快速变现、一次性付款等因素，确定评估值。

(一) 评估过程：

(1) 选取实例



实例一：陆合御景城，交易价格：7360 元/m<sup>2</sup>，建筑面积：125 平方米，总层数 18 层，所在层数 9 层，建成年代：2012 年，房屋朝向：南北，房屋装修：精装修。

实例二：陆合御景城，交易价格：7200 元/m<sup>2</sup>，建筑面积：125 平方米，总层数 18 层，所在层数 9 层，建成年代：2016 年，房屋朝向：南北，房屋装修：精装修。

实例三：陆合御景城，交易价格：6960 元/m<sup>2</sup>，建筑面积：125 平方米，总层数 18 层，所在层数 18 层，建成年代：2019 年，房屋朝向：南北，房屋装修：精装修。

①比较因素的选择

因素条件说明表

比较因素		核查对象	案例一	案例二	案例三
交易情况			正常	正常	正常
交易时间		2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
区域因素	区域地段	较优	较优	较优	较优
	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	公共设施配套情况	较完善	较完善	较完善	较完善
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	城市规划符合度	符合	符合	符合	符合
	环境质量、周围景观	较优	较优	较优	较优
个别因素	临街状况、地势	优	优	优	优
	建筑物新旧程度	2016 年	2012 年	2016 年	2019 年
	装修状况	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备条件	较完善	完善	完善	完善
	平面布置	较优	优	优	优
	楼层	5/17	9/18	9/18	18/18
	朝向	南北	南北	南北	南北



素	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	层高	中等	中等	中等	中等

② 比较因素修正

比较因素条件指数表

设定价格评估对象的各项影响因素比较系数一般 100%，以评估对象的各项影响因素与实例进行比较，得出房屋项目价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素		核查对象	案例一	案例二	案例三
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易时间			100/100	100/100	100/100
区域因素	区域地段	100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100	100/100	100/100	100/100
	公共设施配套情况	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划符合度	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量、周围景观	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况、地势	100	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100	100/99	100/100	100/101
	装修状况	100	100/100	100/100	100/100
	设施设备条件	100	100/104	100/104	100/104
	平面布置	100	100/102	100/102	100/102
	楼层	100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100	100/100	100/100	100/100
	用途	100	100/100	100/100	100/100
	层高	100	100/100	100/100	100/100

因素比较修正系数表

比较因素	案例一	案例二	案例三
交易时间	1	1	1
交易情况	1	1	1
区域因素	1	1	1
个别因素	0.9522	0.9427	0.9334



## (2) 计算比准价格

百分率法求取比准价格的公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数  
×房地产状况调整系数

比准价格实例一=7360×1×1×1×0.9522≈7008 元/m<sup>2</sup>

比准价格实例二=7200×1×1×1×0.9427≈6787 元/m<sup>2</sup>

比准价格实例三=6960×1×1×1×0.9334≈6496 元/m<sup>2</sup>

由于上述三个比准价格较为接近，对其进行简单算术平均。

委估房屋项目的市场比较法基准价格（单价）：

=（7008 元/m<sup>2</sup>+6787 元/m<sup>2</sup>+6496 元/m<sup>2</sup>）÷3=6764 元/m<sup>2</sup>

## (4) 委估房屋的价值

比准单价×房屋面积

该房屋建筑物的评估价值为：

6764 元/m<sup>2</sup>×134.25m<sup>2</sup>=908067 元

## 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) 明确业务基本事项

由公司业务负责人与委托人代表商谈，明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人，评估目的，评估对象和评估范围，价值类型，评估基准日，评估报告使用范围，评估报告提交期限及方式，评估服务费及支付方式，委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

### (二) 接受法院委托

根据评估业务具体情况，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，并由公司受理资产评估业务，接受洪洞县人民法院的评估委托书。





### （三）编制资产评估计划

根据本资产评估业务具体情况编制资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等内容。

### （四）进行评估现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料。
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。
3. 资产评估师通过询问、核对、监盘、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。

### （五）收集整理评估资料

我们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。在此基础上，对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，委托人、产权持有人等相关当事人提供的资料，以及从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、评估报告、专业报告等。
3. 资产评估人员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，进一步完善房屋信息，以做到“表”“实”相符。
5. 通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式对相关资料进行核查验证，对超出资产评估专业人员专业胜任能力的核查验证事项，要求委托人委托其他专业机构出具专业意见。

6. 按照《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）规



定，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核实。

#### （六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

2、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比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，形成本次资产评估工作的最终评估结论。

#### （七）编制出具评估报告

1、在执行评定估算程序后，根据法律、行政法规和资产评估准则的要求编制评估报告初稿。公司内部根据相关法律、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了必要的内部审核。

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产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，对资产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资产评估报告进行了认真审核后，由山西中仕德资产评估有限公司出具正式资产评估报告向委托人提交。

#### （八）整理归集评估档案

在提交资产评估报告后，按照法律、法规和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）一般性假设

##### 1、交易假设

交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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

公开市场假设，是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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3、产权假设

假定企业提供的有关资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性；假定纳入评估范围的资产合法、合规、产权明晰，并且为有效资产。

### （二）针对性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4、本次评估假设委托人提供的基础资料真实、准确、完整。

5、评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7、本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数以及所采用的价格标准基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因导致市场状况发生变化而使委托人随之做出经营策略和计划的调整，本评估结果不成立。

8、纳入评估范围的资产均在假设取得、建设、生产、使用合法的前提下



得出评估结论。

9、评估报告所采用的评估基准日已在报告前文明确，而我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

10、本评估报告反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑现时或以往存在的可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，未考虑资产冻结、查封对资产价值的影响，当前述条件及其他情况发生变化时，评估结果一般会失效，本报告所载明的评估结果应作相应调整，以致重新评估。

11、在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师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。

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

特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

在公开市场假设前提下，评估基准日洪洞县人民法院委托评估范围内的洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号房屋项目在评估基准日 2022 年 3 月 23 日的评估结论为人民币大写：玖拾万零捌仟零陆拾柒元整（908067 元）。详见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 23 日

金额单位：人民币元

产权持有人	资产名称	评估价值
程小利、董瑾	洪洞县虹通大道与朝阳街交叉口西南侧阳光商业新天地 1 幢 1 单元 0504 号	908067



评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估专业人员已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估人员在现场调查时对评估对象的法律权属情况进行了适当的关注，委托人提供不动产登记信息查询证明等有关权属资料，根据委托方提供的资料，评估过程中我公司以洪洞县人民法院鉴定委托函、不动产登记信息查询证明为产权依据。但对评估对象法律权属确认或发表意见超出我们的执业范围，故我们不对评估对象的法律权属提供保证。

产权持有人存在的可能影响评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。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已在我们与委托人之间充分揭示的前提下做出的。

（二）人民法院提供的材料欠缺情况，以及评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响

本次评估不存在上述情形。

### （三）评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项

本次评估不存在上述情形。

### （四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估不存在上述情形。



#### （五）重大期后事项

在评估基准日以后的有效期内，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、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。
- 3、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。
- 4、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（六）评估程序受限的有关情况、现场调查过程中相关当事人的配合情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估师未对评估对象在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法  
本次评估不存在上述情形。

#### （八）其他需要说明的事项

1、评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，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害关系，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。本评估结果是评估人员依据国家有关规定，并结合评估人员的一些经验，以及本评估机构掌握的现有资料出具的，并受本评估机构评估人员执业水平和能力的影响。

3、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人及产权持有单位和相关当事方的责任。若因评估报告使用不当引起的相关后果，与评估机构和资产评估师无关。

4、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、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率等宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

6、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在洪洞县人民法院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、评估人员对委估范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

8、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等





的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、本资产评估报告所载内容的文字或数字如存在因校印、打印或其它原因出现误差时，请委托人及时通知我公司予以更正，不得恶意使用，同时误差部分及受影响部分无效。

10、评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序等得出，只有在上述原则、依据、假设、方法、程序等存在的条件下成立。

11、附件与报告正文配套使用方有效。

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)本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)除委托人、被评估标的利益双方当事人和法律、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。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)本评估报告的使用权归委托人和本评估报告明确的其他评估报告使用人，未经委托人许可，我公司不会随意向他人公开。

(六)本评估报告必须完整使用，对仅使用报告中部分内容所导致的可能



的损失，本公司不承担责任。

（七）本评估结论有效使用期限为一年，自评估基准日即从 2022 年 3 月 23 日起至 2023 年 3 月 22 日，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可使用评估报告。超过使用期限，需重新进行资产评估；在评估基准日后的评估结论有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本资产评估报告日为 2022 年 4 月 28 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：

山西中仕德资产评估有限公司  
二〇二二年四月二十八日





## 附 件

- (一) 《洪洞县人民法院价格评估委托书》（2022）晋 1024 执恢 10 号；
- (二) 《山西省洪洞县人民法院执行裁定书》（2020）晋 1024 执 277 号；
- (三) 评估拍卖申请书；
- (四) 山西省洪洞县人民法院协助执行通知书（回执）（2020）晋 1024 执 277 号；
- (五) 不动产登记信息查询证明；
- (六) 资产评估机构营业执照复印件；
- (七) 山西省资产评估机构备案证明复印件；
- (八) 资产评估师资格证书复印件；
- (九) 资产评估汇总表；
- (十) 固定资产——房屋建筑物评估明细表。