

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院确定财产处置参考价目的的资产评估报告

曲沃县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的
蒋勇房地产价值

资产评估报告

晋愚公评报字[2022]0065号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

山西愚公资产评估有限公司
二〇二二年十月二十二日



24010518

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用者概况.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	11
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 评估报告使用限制说明.....	17
十三、 评估报告日.....	18
附 件.....	19

资产评估师声明

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、行政法规规定及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未按前述要求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坚持独立、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。

四、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。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人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。

六、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。

七、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。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

曲沃县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的 蒋勇房地产价值 资产评估报告

摘 要

晋愚公评报字[2022]0065号

一、本次评估对应的经济行为

曲沃县人民法院办理的山西曲沃农村商业银行股份有限公司与赵玉杰、张琳、蒋勇、赵玉姬借款合同纠纷一案，经依法决定予以司法评估，需要对蒋勇持有的房地产价值进行评估。

二、评估目的

根据曲沃县人民法院出具的《曲沃县人民法院委托书》[(2022)晋1021执115号]、《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》[(2022)晋1021执115号]及《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》[(2022)晋1021执115号之一]文件等资料，曲沃县人民法院拟确定财产处置参考价，特委托山西愚公资产评估有限公司对上述经济行为所涉及的房地产市场价格价值进行评估，为曲沃县人民法院提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

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。

本次评估对象和评估范围为蒋勇持有的房地产2项。详见资产评估明细表。

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10月19日。

六、评估方法

根据纳入评估范围的资产特点，采用市场法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并履行必要的评估程序，山西愚公资产评估有限公司对曲沃县人民法院委托的相关资产进行了评估。评估结论根据以上评估工作得出如下：在评估基准日 2022 年 10 月 19 日，评估后的资产为 1114476.00 元。（壹佰壹拾壹万肆仟肆佰柒拾陆元整）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项目		账面价值	重置价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-A	E=(C-A)/A*100%
房地产	1	****	****	1114476.00	****	****
资产总计	2	****	****	1114476.00	****	****

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 10 月 19 日起，至 2023 年 10 月 18 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)无重要的利用专家工作情况；

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

由于委托人未提供全直接、有效的权属依据，此次评估仅以部分房屋所有权证和房屋买卖协议书作为权属参考依据进行评定估算。

(三)无评估程序受到限制的情形；

(四)评估资料不完整的情形；

委托人提供了部分房屋所有权证，评估权属资料不完整。

(五)评估基准日不存在法律、经济等未决事项；

(六)无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项；

(七)重大期后事项；

1、当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、当资产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。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

曲沃县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的
蒋勇房地产价值
资产评估报告

正文

晋愚公评报字[2022]0065号

曲沃县人民法院：

山西愚公资产评估有限公司接受贵院的委托，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，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对曲沃县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的蒋勇房地产价值在2022年10月19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、产权持有人及其他评估报告使用者概况

(一)委托人：曲沃县人民法院

(二)产权持有人：蒋勇

(三)委托人与产权持有人的关系

曲沃县人民法院在执行山西曲沃农村商业银行股份有限公司与赵玉杰、张琳、蒋勇、赵玉姬借款合同纠纷一案中，需对（2022）晋 1021 执 115 号及（2022）晋 1021 执 115 号之一执行裁定书所查封的财产进行评估，依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，曲沃县人民法院委托本公司委派专业评估人员，对相关资产进行评估。

(四)其他评估报告使用者概况

除委托人、相关当事方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资

产评估委托合同中未约定其他的评估报告使用者，因此，本评估报告仅包括以上所述的委托人、相关当事方及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据曲沃县人民法院出具的《曲沃县人民法院委托书》〔（2022）晋 1021 执 115 号〕、《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》〔（2022）晋 1021 执 115 号〕及《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》〔（2022）晋 1021 执 115 号之一〕等资料，曲沃县人民法院拟确定财产处置参考价，特委托山西愚公资产评估有限公司对上述经济行为所涉及的房地产进行评估，为曲沃县人民法院提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

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。

评估对象及评估范围为蒋勇的房地产 2 项，资产概况如下：

1、坐落于曲沃县馥裕花园小区后排 2 单元 201 号房地产，房屋所有权人为蒋勇，房屋所有权证证号为房权证 2016 曲字第 01-2953 号，现状用途为住宅，建筑面积为 123.70 平方米，结构为砖混结构，房屋总层数为 6 层，所在层数为 2 层，建成时间为 2005 年，精装修（含室内家具、家电设备等物品）。

2、坐落于侯马市程王路建设银行东侧家属楼（原知味江湖）西单元 5 楼西户房地产，房屋所有权人为蒋勇，建筑面积为 120.00 平方米，结构为砖混结构，房屋总层数为 6 层，所在层数为 5 层，建成时间为 2002 年，系毛坯房。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价

值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

(一)本次评估基准日是2022年10月19日。

(二)评估基准日与曲沃县人民法院委托书的评估基准日一致，是委托人根据本次评估目的确定的，选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《曲沃县人民法院委托书》〔(2022)晋1021执115号〕；
- 2.《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》〔(2022)晋1021执115号〕；
- 3.《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》〔(2022)晋1021执115号之一〕。

(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.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

4. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

7. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

9. 《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》（法释[2020]21号）；

10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2020]21号）；

11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；

12. 《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）；

13. 《最高人民法院关于实施〈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〉有关问题的通知》（法[2012]30号）；

14. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

15. 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；

16. 其他与评估工作相关的法律法规。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号)；
4. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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)；
11. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号)。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 房屋买卖协议书。

(五) 取价依据

1. 曲沃县及侯马市二手房房地产市场行情；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》2011年第1版；
3. INTERNET网络信息资料；
4. 电话询价；

5. 评估人员现场收集的其他资料。

(六) 其他参考依据

资产评估人员通过现场勘察及市场调查获得的有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，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。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

(二) 评估方法的选择

本次评估目的是为委托人拟确定财产处置参考价提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，同区域内类似交易案例较多，市场活跃，因此适宜采用市场法进行评估；同类房地产出租市场不活跃，因此不宜采用收益法进行评估；成本法不能准确反映出房地产市场价值，故本次评估不宜采用

成本法进行评估。

综上所述，采用市场法进行评估。

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。

▲**市场法**：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲**收益法**：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲**成本法**：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加

总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房地产类：

本次对房地产类采用市场法评估：

● **市场法：**即指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，确定评估值。

1. 可比实例的确定

在进行房地产市场价格评估时，根据被评估房地产的特点，从现行市场交易中搜集的众多房地产交易实例中选择符合一定条件的实例，作为供比较参照的交易实例。

2. 因素修正

因素修正包括：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正等。

(1) 交易情况修正考虑交易双方是否有特殊利害关系、特殊交易动机、对市场行情得了解以及其他特殊交易情形、交易方式等情况，通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格。

(2) 交易日期修正将交易实例的房地产价格修正为评估基准日的房地产市场价格。

(3) 区域因素修正是对被评估房地产的各项区域因素与交易实例的各项区域因素加以比较，找出由于区域因素的差别而引起的待估房地产价格与交易实例房地产的差异，对交易实例房地产价格进行修正。

(4) 个别因素修正是对被评估房地产的各项个别因素与交易实例房地产的各项个别因素加以比较，找出由于个别因素的差别而引起的交易实例房地产与待评估房地产价格的差异，对交易实例房地产价格进行修正。

每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%，综合调整不得超过

30%。

3. 评估值的计算

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

P—被评估房地产评估价格

P' —可比交易实例价格

A—交易日期修正系数

B—交易情况修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

在委托人陪同下对评估对象进行现场查勘，核实资产的外观、功能、使用及维护情况等进行现场调查核实，准备评估资料，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

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评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值

类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。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，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四) 出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 基本假设

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过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖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的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二) 具体假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

4. 数据真实假设：是假定委托人提供的资料能真实反映待估资产的实际状况。

5. 本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，评估结果应进行相应调整或重新评估。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并履行必要的评估程序，山西愚公资产评估有限公司对曲沃县人民法院委托的相关资产进行了评估。评估结论根据以上评估工作得出如下：在评估基准日2022年10月19日，评估后的资产为1114476.00元（壹佰壹拾壹万肆仟肆佰柒拾陆元整）。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项目		账面价值	重置价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-A	E=(C-A)/A*100%
房地产	1	****	****	1114476.00	****	****
资产总计	2	****	****	1114476.00	****	****

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年10月19日起，至2023年10月18日止。

十一、特别事项说明

(一)无重要的利用专家工作情况；

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

由于委托人未提供全直接、有效的权属依据，此次评估仅以部分房屋所有权证和房屋买卖协议书作为权属参考依据进行评定估算。

(三)无评估程序受到限制的情形；

(四)评估资料不完整的情形；

委托人提供了部分房屋所有权证，评估权属资料不完整。

(五)评估基准日不存在法律、经济等未决事项；

(六)无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项；

(七)重大期后事项；

1、当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、当资产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。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关

内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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、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；

(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，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。

十三、评估报告日

评估报告日为2022年10月22日。

资产评估师：



王丽英

资产评估师：



李文秀

山西愚公资产评估有限公司

(本报告复印无效，无本公司骑缝章无效)

2022年10月22日

附 件

- 一、《曲沃县人民法院委托书》[(2022)晋1021执115号]复印件；
- 二、《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》[(2022)晋1021执115号]复印件；
- 三、《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》[(2022)晋1021执115号之一]复印件；
- 四、部分房屋所有权证和房屋买卖协议书复印件；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、山西省资产评估机构备案证明复印件；
- 七、资产评估机构营业执照复印件；
- 八、负责该评估业务的资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 九、资产评估明细表。

曲沃县人民法院

委托书

(2022)晋 1021 执 115 号

山西愚公资产评估有限公司：

我院在执行山西曲沃农村商业银行股份有限公司与赵玉杰、张琳、蒋勇、赵玉姬借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

1、曲沃县馥裕花园小区后排 2 单元 201 号的房产，房权证号为：2016 曲字第 01-2953 号；

2、侯马市程王路建设银行东侧家属楼（原知味江湖）西单元 5 楼西户的房产。

2022 年 10 月 19 日

联系人：张红军 联系电话：13935799003

本院地址：山西省临汾市曲沃县府东街



山西省曲沃县人民法院

执行裁定书

(2022)晋 1021 执 115 号

申请执行人：山西曲沃农村商业银行股份有限公司。

法定代表人：付向宇，董事长。

被执行人：赵玉杰，男，汉族，1985年3月5日生，住曲沃县东北街文公大街锦绣佳苑，身份证号：142621198503053571。

被执行人：张琳，女，汉族，1986年12月8日生，住址同上，身份证：142602198612081521。

被执行人：蒋勇，男，汉族，1979年6月27日生，住曲沃县馥裕花园小区，身份证：142621197906270058。

被执行人：赵玉姬，女，汉族，1981年9月14日生，住址同上，身份证：142621198109140028。

本院在执行山西曲沃农村商业银行股份有限公司与赵玉杰、张琳、蒋勇、赵玉姬借款合同纠纷一案中，查明被执行人蒋勇在曲沃县馥裕花园小区后排2单元201号有一套房产，房权证号为：2016曲字第01-2953号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十八条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十五条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人蒋勇所有的位于曲沃县馥裕花园小区后排2单元201号的房产，房权证号为：2016曲字第01-2953号。

二、查封期间因被执行人蒋勇的过错造成被查封财产的损失，应由被执行人蒋勇自己承担责任。在查封期间被执行人不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封期限为三年。

本裁定送达后立即生效。

本件与原本核对无异



山西省曲沃县人民法院

执行裁定书

(2022)晋 1021 执 115 号之一

申请执行人：山西曲沃农村商业银行股份有限公司。

法定代表人：付向宇，董事长。

被执行人：赵玉杰，男，汉族，1985年3月5日生，住曲沃县东北街文公大街锦绣佳苑，身份证号：142621198503053571。

被执行人：张琳，女，汉族，1986年12月8日生，住址同上，身份证：142602198612081521。

被执行人：蒋勇，男，汉族，1979年6月27日生，住曲沃县馥裕花园小区，身份证：142621197906270058。

被执行人：赵玉姬，女，汉族，1981年9月14日生，住址同上，身份证：142621198109140028。

本院在执行山西曲沃农村商业银行股份有限公司与赵玉杰、张琳、蒋勇、赵玉姬借款合同纠纷一案中，查明被执行人蒋勇在侯马市程王路建设银行东侧家属楼（原知味江湖）西单元5楼西户有房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十八条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十五条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人蒋勇所有的位于侯马市程王路建设银行东侧家属楼（原知味江湖）西单元5楼西户的房产。

二、查封期间因被执行人蒋勇的过错造成被查封财产的损失，应由被执行人蒋勇自己承担责任。在查封期间被执行人不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封期限为三年。

本裁定送达后立即生效。

本件与原本核对无异



有限公司。

5

份

8日

7日

158

14

公

查

有

中华

法院

八十



中华人民共和国
房屋所有权证

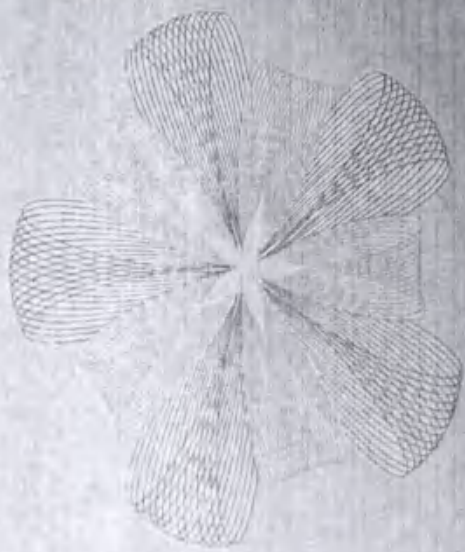
牙县东北街文公大街锦绣佳苑，身份证口
牙，1985年3月5日生，住

房权证 2016 地 字第 01-283 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

登记注册号: 147002

年3月5日生,住
 身份证

房屋所有人 蒋亮									
房屋坐落 曲沃县稷益花园小区后街2单元201号									
丘(地)号		产别		所在层数		建筑面积(平方米)		设计用途	
幢号	房号	房号	结构	房总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途		
3	201	6	砖混	2	2	126.70	房产登记专用章		
房屋状况									
共有 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			

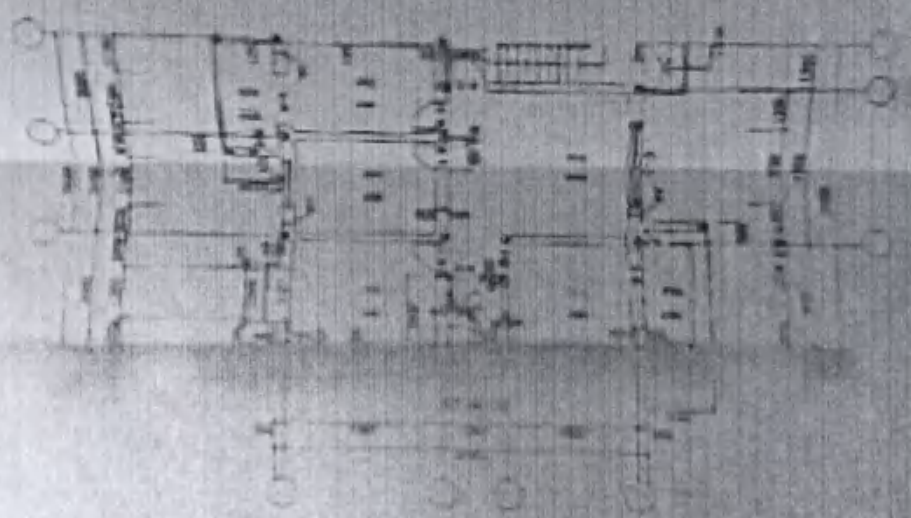
附	记
---	---



填发日期: 2011年3月5日

重慶市... 建築設計院... 設計

工程名稱：... 設計日期：...



Handwritten text, possibly a title or reference number, located to the left of the main diagram.

Handwritten text, possibly a date or signature, located below the diagram.



房屋买卖合同书

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的原则上，就房屋买卖事项达成以下协议书条款：

甲方：张海河 身份证号码：142602197311073013

乙方：蒋勇 身份证号码：142621197906270058

一、甲方同意出售甲方位于侯马市程王路建设银行东侧家属楼（原知味江湖）西单元5楼西户房产给乙方。

1、位置：该房屋位于侯马市程王路建设银行东侧家属楼（原知味江湖）西单元5楼西户，建筑层数为6层，为砖混结构。

2、该房屋为三室两厅一卫一厨未装修毛坯房，建筑面积120平方米。

二、由于该家属楼为集体土地集资建房，本小区房产暂未办理房屋产权证，乙方对此情况了解且自愿购买该房，经双方协商，将来办理房屋产权证时甲方应直接以乙方名义报送相关资料，需缴纳的一切费用均由乙方自行承担，与甲方无关。

三、甲乙双方议定上述房屋转让价为人民币44万元（大写：肆拾肆万圆整），包括公共维修金、房屋现有设施等所有费用，甲方不得再以任何形式追加。

四、由甲乙双方协商同意，乙方于该合同签订之日首次将房款的50%，24万元（大写：贰拾肆万圆整）支付给甲方；剩余的50%房款20万元（大写：贰拾万圆整）一个月内付清。上述房屋的占有、使用、收益、处分权自房款全部付清时起归乙方行使，甲方与此房屋再无任何关系，甲方应于当日将该房屋房产实物全部钥匙及相关资料等正式交付乙方，并在双方在场

的情况下由乙方对房屋进行验收，乙方如无任何异议，认为该房屋情况符合本协议约定，甲方完成房屋交付。

五、甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体情况，保证该房屋不受他人合法追索，甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，并保证不管以后房价如何上涨，绝不反悔。

六、协议生效后，双方均不得反悔。

七、本协议未尽事宜，由甲乙双方协商解决。

八、本合同按照《中华人民共和国合同法》的规定履行内容，一式两份，甲乙双方各持一份，具有同等法律效力，一经签字即产生法律效力。

甲方：



(摁手印)

乙方：



(摁手印)

2020年11月8日

2020年11月8日

资产评估师承诺函

曲沃县人民法院：

受贵院委托，我们对贵院拟确定财产处置参考价涉及的蒋勇房地产，以 2022 年 10 月 19 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委托书的约定一致；
- 三、对评估对象及其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。

资产评估师签章：



2022 年 10 月 22 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911401076802011716 (1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 山西德公资产评估有限公司(自然人投资或控股)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨光

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估*** (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) ***

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2008年09月02日

营业期限 / 长期

住所 太原市杏花岭区府西街169号华宇国际大厦B-8-B



2021年04月30日

登记机关

山西省资产评估机构备案公告

Shanxi province asset appraisal agency for the record announcement

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97号）的规定，山西愚公资产评估有限公司 已在山西省财政厅备案。

主要信息如下：

统一社会信用代码：911401076802011716

法定代表人（执行事务合伙人）：杨光

办公场所：太原市府西街169号华宇国际B-8-B

备案公告号：2018年第64号

备案日期：2021年3月31日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王丽英

性别：女

登记编号：14210064

单位名称：山西愚公资产评估有限公司



初次执业登记日期：2021-07-10

年检信息：通过（2022-04-22）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：资产评估师

王丽英

本人印鉴：14210064



打印日期：2022-05-09

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.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李文秀

性别：女

登记编号：14210050

单位名称：山西愚公资产评估有限公司



初次执业登记日期：2021-05-11

年检信息：通过（2022-04-22）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

资产评估师

李文秀

本人印鉴：

14210050

打印日期：2022-05-09



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.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

晋惠公评报字表1
共1页第1页
金额单位：人民币元

委托人：曲沃县人民法院

评估基准日：2022年10月19日

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产				
2 长期投资				
3 固定资产				
4 其中：				
5 设备类				
6 工程物资				
7 在建工程				
8 固定资产清理				
9 待处理固定资产净损失				
10 土地类				
11 房地产		1114476.00		
12 无形资产				
13 其中：土地使用权				
14 矿业权				
15 其他无形资产				
16 其他资产				
资产总计		1114476.00		



评估机构：山西惠公资产评估有限公司