

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

孟县人民法院因案件执行涉及  
孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产及  
西 33 号地下车库评估项目  
资 产 评 估 报 告

晋巨盛评报字[2022]第 0064 号

山西巨盛资产评估房地产估价有限公司

二〇二二年九月十五日

# 目 录

声 明 .....	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、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 .....	21
报告附件目录 .....	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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们与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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象所涉及的资产清单由《孟县人民法院委托书》【（2022）晋 0322 执 803 号】签章确认；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和相关当事方的责任。

四、我们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；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，并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方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、本资产评估报告是根据人民法院提供的资料和信息出具，资料和信息

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。

七、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。

八、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。

九、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专业人员不承担责任。

# 孟县人民法院因案件执行涉及 孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产及 西 33 号地下车库评估项目 资产评估报告摘要

晋巨盛评报字[2022]第 0064 号

山西巨盛资产评估房地产估价有限公司接受孟县人民法院的委托，对山西孟县农村商业银行股份有限公司与孟县佳利佳成品油销售有限公司、周永宏、韩志芳、孟县平安汽车租赁有限公司合同纠纷案所涉韩志芳和周永宏共同持有的孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产及西 33 号地下车库在评估基准日的市场价值进行评估。

评估目的：根据《孟县人民法院委托书》[(2022)晋 0322 执 803 号]，孟县人民法院特委托山西巨盛资产评估房地产估价有限公司对孟县人民法院因案件执行涉及韩志芳和周永宏共同持有的孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产及西 33 号地下车库进行评估。本次评估目的是为确定委估房产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象与范围：山西孟县农村商业银行股份有限公司与孟县佳利佳成品油销售有限公司、周永宏、韩志芳、孟县平安汽车租赁有限公司合同纠纷案所涉韩志芳和周永宏共同持有的孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产，建筑面积 133.89 m<sup>2</sup>；西 33 号地下车库一个，建筑面积 21 m<sup>2</sup>。

本次评估选定的价值类型为市场价值。

本次评估基准日定为 2022 年 8 月 15 日。

本次评估采用的评估方法为市场法。

经实施实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，以资产继续使用和公开市场为前提，得出孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产及西 33 号地下车库在评估基准日的市场价值为 669,944.00 元(大写人民币：陆拾陆万玖仟玖佰肆拾肆元整)。

## 固定资产评估汇总表

评估基准日：2022 年 8 月 15 日

序号	资产名称	详细座落地址	建筑结构	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值
1	住房	孟县裕新苑小区 05 幢 2 单元 5 层 06 号	框架	综合	133.89	4,690.00	627,944.00
2	车库	孟县裕新苑小区地下车库西 33 号	框架		21.00	2,000.00	42,000.00
	合 计						669,944.00

本次评估结论有效期自评估基准日 2022 年 8 月 15 日起一年，即从 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 8 月 14 日有效。

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。

# 孟县人民法院因案件执行涉及 孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产及 西 33 号地下车库评估项目 资产评估报告正文

晋巨盛评报字[2022]第 0064 号

孟县人民法院：

山西巨盛资产评估房地产估价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，在公开市场假设前提下，采用市场法，按照必要的评估程序，对山西孟县农村商业银行股份有限公司与孟县佳利佳成品油销售有限公司、周永宏、韩志芳、孟县平安汽车租赁有限公司合同纠纷案所涉韩志芳和周永宏共同持有的孟县裕新苑小区 5 号楼 2 单元 5 层 6 号房产及西 33 号地下车库在评估基准日 2022 年 8 月 15 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

名称：孟县人民法院

### （二）案件被申请人

名称：孟县佳利佳成品油销售有限公司、周永宏、韩志芳、孟县平安汽车租赁有限公司

### （三）产权持有人

姓名：韩志芳、周永宏

#### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为经济行为相关的当事方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据《孟县人民法院委托书》[(2022)晋0322执803号]，孟县人民法院特委托山西巨盛资产评估房地产估价有限公司对孟县人民法院因案件执行涉及韩志芳和周永宏共同持有的孟县裕新苑小区5号楼2单元5层6号房产及西33号地下车库进行评估。

本次评估目的是为确定委估房产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象与范围为孟县人民法院因案件执行涉及韩志芳和周永宏共同持有的孟县裕新苑小区5号楼2单元5层6号房产及西33号地下车库。

### （一）房屋建筑物状况

我机构估价人员于2022年8月15日在委托人陪同下对孟县裕新苑小区5号楼2单元5层6号房产及西33号地下车库进行了现场勘察。概况如下：

●被评估房产位于孟县秀水西街裕新苑小区5号楼2单元5层6号，建筑面积133.89 m<sup>2</sup>。

整栋房产共8层，被评估房产位于5层。

结构形式：框架结构

建成年月：2014 年

装饰部分：

外墙面工程：涂料。

内墙工程：

(1) 内墙：抹灰。

(2) 厨房、卫生间：墙面均为 5 厚瓷砖贴面。

门窗工程：

(1) 窗：均为塑钢窗。

(2) 门：防盗门。

地面工程：除卫生间为瓷砖外，其他均为木地板。

室内吊顶：客厅、餐厅为木工板吊顶，卫生间、厨房为铝塑板吊顶。

配套工程

电气：低压配电柜、配电箱、灯具、开关、管线、电缆、桥架、防雷接地系统等的购置安装。

采暖：管道、分集水器、阀件等。

给排水：给水管、排水管、雨水管、卫生洁具、阀件等的购置安装。

●被评估车库位于孟县秀水西街裕新苑小区西 33 号地下车库；车库门为电动门，车库内墙面刮白；建筑面积 21 m<sup>2</sup>。

(二) 委估房地产产权及所占土地使用权情况

2015 年 10 月 22 日韩志芳、周永宏取得孟房权证城字第 14032203116-1 号房屋所有权证书。

## 四、价值类型

本次评估选定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。

## 五、评估基准日

本次评估基准日定为 2022 年 8 月 15 日。本评估基准日是由委托人确定的。

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

### （一）经济行为依据

《孟县人民法院委托书》【（2022）晋 0322 执 803 号】。

### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起实施）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 7、《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》；

## 9、其他有关法律法规。

### （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—利用专家工作及相關报告》（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）资产权属依据

- 1、孟县人民法院委托书。
- 2、其他权属证明文件。

### （五）取价依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；
- 3、评估人员现场勘察了解获取的信息及资产占有方提供的相关信息；
- 4、评估人员收集的当地二手房市场询价资料等。

### （六）其他参考依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘察记录和评估人员调查了解到的情况；
- 3、其他与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）本次估价的技术思路

房地产资产评估方法包括成本法、收益法、市场法。进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估三种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法是指在求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于重置价格或重建价格已不能反映房屋的市场价值，故本次评估未采用成本法。

收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，考虑估价对象所在区域同类物业较少有出租行为，估价人员无法获得正常收益资料与数据，故不适宜选用收益法。

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。

因估价对象为存量房产，所在区域有类似房地产市场成交案例，符合市场比较法的适用条件，故综合其用途、估价目的以及孟县房地产市场情况，故本次评估适宜选用市场比较法进行估价。

### （二）估价方法的定义

因现实交易市场中与委估资产区位相近、性质相同、交易时间接近的可比实例较多，并根据评估目的以及可行性，本次评估采用市场法，选用公式

如下：

评估价值=可比实例价值×区域因素修正系数×个别因素修正系数×交易情况修正系数×交易时间修正系数

其中，各项修正系数主要考虑以下因素：

区域因素：包括自然条件、社会条件、离市中心距离、交通条件、商业繁华度、公共设施配套情况等对房地产价格的影响；

个别因素：包括临街状态、结构形式、平面布局、建筑规模、装修情况、成新度、基础设施配套情况、适应性等因素对房地产价格的影响；

交易情况：包括交易利害关系、交易动机、交易双方对市场行情的了解程度、特殊交易方式及其他特殊交易情形等因素对房地产价格的影响；

交易时间：主要包括物价变动指数对房地产交易价格的影响。

（三）估价测算过程：

i、原理

在评估人员广泛收集的大量交易案例中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近或类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗使用价值相当的正常房地产交易案例作为比较实例，根据替代原则，通过交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等一系列修正调整后，求取估价对象的比准价格。

ii、测算公式

估价对象比准价格=比较实例房地产价格×房地产交易情况修正系数×房地产交易日期修正系数×房地产区域因素修正系数×房地产个别因素修正系数

iii、测算过程

根据房地产估价的替代原则，选择三个与估价对象结构、用途相同、区位相近的房地产作为比较实例（见下表）：

待估宗地与比较实例 比较因素		裕新苑小区	居馨小区	富春园小区	外贸小区
		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		待估	3900.00	4200.00	4300.00
交易期日			2022年8月	2022年8月	2022年8月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	离县级商业中心距离	1.4公里	1.7公里	1.3公里	0.8公里
	距汽车站距离	2.8公里	1.8公里	0.3公里	2.2公里
	道路交通条件	邻主干道	邻主干道	邻主干道	邻主干道
	繁华程度	周边商业群体数量一般	周边商业群体数量一般	周边商业群体数量一般	周边商业群体数量较多
	公共配套设施	医院、学校等公共服务设施	商场、学校等公共服务设施	银行、学校等公共服务设施	银行、学校等公共服务设施
	基础配套设施	(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖)	(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖)	(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖)	(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖)
	城市规划限制	符合城市规划	符合城市规划	符合城市规划	符合城市规划
个别因素	交通便捷度	好	好	好	较好
	临街道路	邻秀水西街	邻和平路	邻秀水东街、正阳路	邻和平路
	周围商业	较好	较好	较好	好
	建成年代	2014年	2007年	2014年	1999年
	建筑物外观	好	较好	好	一般
	交易面积(m <sup>2</sup> )	133.89	97	99	84
	装修状况	精装修	简单装修	简单装修	简单装修
	楼梯	步梯	步梯	步梯	步梯
	其他大型设备设施	电力供电系统、给排水系统、使用状况良好	电力供电系统、给排水系统、使用状况良好	电力供电系统、给排水系统、使用状况良好	电力供电系统、给排水系统、使用状况良好
	房屋总层/所在楼层	8/5	6/6	6/3	6/1
	建筑结构	框架	框架	框架	砖混
停车位	有	有	有	有	

## (1) 交易情况修正：

可比实例 A、B、C、D、E 均属于正常市场交易，交易情况修正不予考虑，其修正系数均为 100/100。

## (2) 交易日期修正：

可比实例均为 2022 年 8 月交易。估价时点与交易时点相比接近，经调查同类地区同类用途的房地产市场状况，该类房地产在估价时点与可比实例交易时间的房地产价格基本保持一致，故确定各可比实例交易日期修正系数取值分别为 1。

## (3) 区域因素修正

分析可比实例与委估房地产的交通状况、区位条件、环境条件、公用配套等因素的差异。

## (4) 个别因素修正

根据各房产的户型、建筑面积、装修状况、层高、功能、布局、新旧程度等，对各可比实例与估价对象相比。

区域因素及个别因素比较及修正系数，具体取值见下表：

比较因素		待估宗地与比较实例	居馨小区	富春园小区	外贸小区
			实例 A	实例 B	实例 C
交易价格			3900.00	4200.00	4300.00
交易期日			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
区域因素	离市级商业中心距离		100/97	100/101	100/106
	距汽车站距离		100/110	100/125	100/106
	道路交通条件		100/100	100/100	100/100
	繁华程度		100/100	100/100	100/110
	公共配套设施		100/95	100/100	100/100

	基础配套设施	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/90
	临街道路	100/100	100/105	100/100
	周围商业	100/100	100/100	100/110
	建成年代	100/98	100/100	100/95
	建筑物外观	100/95	100/100	100/90
	建筑面积	100/100	100/100	100/95
	装修状况	100/90	100/95	100/90
	楼梯	100/100	100/100	100/100
	其他大型设备设施	100/100	100/100	100/100
	房屋总层/所在楼层	100/90	100/100	100/95
	建筑结构	100/100	100/100	100/90
	停车位	100/100	100/100	100/100

## (5) 比准价格的确定

比较因素 \ 待估宗地与比较实例		居馨小区	富春园小区	外贸小区
		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		3900.00	4200.00	4300.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
区域因素	离市级商业中心距离	1.03	0.99	0.94
	距汽车站距离	0.91	0.80	0.94
	道路交通条件	1.00	1.00	1.00
	繁华程度	1.00	1.00	0.91
	公共配套设施	1.05	1.00	1.00
	基础配套设施	1.00	1.00	1.00
	城市规划限制	1.00	1.00	1.00
个别因素	交通便捷度	1.00	1.00	1.11
	临街道路	1.00	0.95	1.00
	周围商业	1.00	1.00	0.91

	建成年代	1.02	1.00	1.05
	建筑物外观	1.05	1.00	1.11
	建筑面积	1.00	1.00	1.05
	装修状况	1.11	1.05	1.11
	楼梯	1.00	1.00	1.00
	其他大型设备设施	1.00	1.00	1.00
	房屋总层/所在楼层	1.11	1.00	1.05
	建筑结构	1.00	1.00	1.11
	停车位	1.00	1.00	1.00
综合修正系数		1.31	0.79	1.31
比准价格		5,102.02	3,335.07	5,622.51
交易价格		4,690.00		

根据实际市场状况，对调整后的比准价格取算术平均值

$$\text{委估房产平均单价} = (5,102.02 + 3,335.07 + 5,622.51) / 3$$

$$\approx 4,690.00 \text{ (元/ m}^2\text{)}$$

委估房产评估价值 = 委估房产平均单价 × 建筑面积

$$= 4,690.00 \text{ 元/ m}^2 \times 133.89 \text{ m}^2$$

$$\approx 627,944.00 \text{ 元}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估主要过程如下：

### （一）明确业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，我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，并由评估机构决定承接该评估业务。

### （三）编制资产评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

### （四）进行评估现场调查

根据评估业务具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，我们对评估对象进行了现场调查。包括：

1、根据《孟县人民法院委托书》【（2022）晋 0322 执 803 号】，对委估资产进行了现场勘查；

2、查阅了委托人提供的委估资产的产权证明文件等相关资料。

### （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。这些资料包括：

1、直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人处获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2、调查、询问记录、询价、分析资料等形式；

3、资产评估师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。

### （六）评定估算形成结论

1、按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定市场法的评估结果。

2、对初步评估结果进行分析、补充、修改、完善，确定本次资产评估工

作的最终评估结论。

（七）编制出具评估报告

（八）整理归集评估档案

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人就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，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，于2022年9月15日出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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。

（二）特殊假设

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、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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。

3、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。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

#### 5、资产继续使用假设

资产继续使用假设，是指评估对象按目前的用途和拟实现的使用方式、规模、频度、环境等情况下继续使用。

6、本次评估假设委估资产未被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，以资产继续使用和公开市场为前提，得出孟县人民法院执行山西孟县农村商业银行股份有限公司与孟县佳利佳成品油销售有限公司、周永宏、韩志芳、孟县平安汽车出租有限公司合同纠纷案所涉韩志芳和周永宏共同持有的孟县裕新苑小区5号楼2单元5层6号房产及西33号地下车库，在评估基准日的市场价值为669,944.00元(大写人民币：陆拾陆万玖仟玖佰肆拾肆元整)。

## 固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年8月15日

序号	资产名称	详细座落地址	建筑结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值
1	住房	孟县裕新苑小区05幢2单元5层06号	框架	综合	133.89	4,690.00	627,944.00
2	车库	孟县裕新苑小区地下车库西33号	框架		21.00	2,000.00	42,000.00
	合 计						669,944.00

本次评估结论有效期自评估基准日2022年8月15日起一年，即从2022年8月15日至2023年8月14日有效。

### 十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，在评估过程中发现可能影响评估结果，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的相关事项，本次评估提请评估报告使用者予以关注以下(但不限于)特别事项：

#### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

因本次评估目的是为法院确定财产处置参考价提供服务，只根据《孟县人民法院委托书》确定的范围进行评估。

#### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

#### (三) 重要的利用专家工作及报告情况

无

#### (四) 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并对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。

#### （五）其他重要事项

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、本次评估中未考虑可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用；

3、本评估结论仅考虑阳泉本地市场；

4、本评估结论是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价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，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，当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

5、对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，产权所有人或委托人未作特别说明，评估人员据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

6、本评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

**提请评估报告的使用者注意以上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

（一）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；

（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；

（五）未征得评估机构同意，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、法规另有规定的除外；

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（七）本评估报告、报告附件、明细表合订为 1 册，本报告 1 式 4 份，提交 3 份，各份报告具有同等的法律效力；

本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、资产评估报告日：二〇二二年九月十五日

（以下无正文）

(此页无正文)

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构： 山西巨盛资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

## 报告附件目录

附件一、孟县人民法院委托书【（2022）晋 0322 执 803 号】复印件；

附件二、不动产权证书复印件；

附件三、现场拍摄照片；

附件四、山西省资产评估机构备案证明复印件；

附件五、评估机构法人营业执照复印件；

附件六、资产评估师资格证书复印件；

附件七、资产评估明细表。