

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2121180040202200041
合同编号:	(2022)辽0102执恢607号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	房信司鉴字[2022]第004号
报告名称:	沈阳市和平区人民法院拟司法执行财产处置涉及的设备物品市场价值资产评估报告
评估结论:	5,880.00元
评估机构名称:	辽宁房信房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	徐志强 (资产评估师) 会员编号: 21090030 陈树君 (资产评估师) 会员编号: 21100052



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月03日

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

沈阳市和平区人民法院

拟司法执行财产处置涉及的

设备物品市场价值

资产评估报告

房信司鉴字[2022]第004号

(共一册，第一册)

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

二零二二年七月二十日



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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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，其他任何机构和人员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、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，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。

七、评估对象涉及的资产清单等申报资料由委托人提供并予以确认；委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、执业过程中，评估师通过查阅卷宗资料及申报资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

九、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。



在评估假设条件成立前提下，纳入资产评估范围的资产在评估基准日的市场价值为人民币0.59万元（大写：伍仟玖佰元整）（评估结果详细情况见评估明细表）。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

七、特别事项说明

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



于闲置待处理状态，维护保养一般，存放于沈阳市沈河区东滨河路144-4号1-4-1住宅内。

四、价值类型及其定义

根据评估目的及委托约定，确定评估对象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

评估基准日为2022年7月8日。

该基准日与预计的经济行为的实现日接近。选取该基准日便于开展资产清查核实等工作，评估结论能较合理地服务于评估目的。

该评估基准日由委托人确定。

六、资产评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规及规章依据、准则依据、权属依据和取价依据如下：

（一）经济行为依据

沈阳市和平区人民法院（2022）辽0102执恢607号《委托书》。

（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，2016年12月1日起施行）。

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通过，中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）。

3. 《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）。

4. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

5. 其他有关法律、行政法规和标准。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。



主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

委托人采取随机抽选的方式，选中我公司作为评估涉案财产的鉴定中介机构，并填发了委托书，就评估目的、评估对象和评估范围等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案，编制资产评估计划。
2. 组建评估团队，组织内部培训。
3. 实施前期指导。

(三) 现场调查

评估人员于2022年7月8日对评估对象进行了必要的勘察和核查，对资产利用及权益状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1) 初步审查完善评估申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查委托人提供资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求委托人进行完善。

(2) 现场实地勘查

依据委托人提供的材料，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产实施勘察和核查。根据勘察和核查结果与委托人沟通，要求并指导委托人进一步完善评估材料。

(3) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请委托人核实并明确意见。

2. 尽职调查

评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

- (1) 调查了解资产取得情况。
- (2) 调查了解资产利用状况。



2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的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，资产交易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. 假设委托人提供的与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

4. 假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

5. 假设评估基准日后无不可抗力对评估对象造成重大影响。

（二）特殊假设

1. 委托人提供的相关文件和资料真实、准确、完整、合法、有效，资产实际状况和内容与经济行为所表述状况和内容是一致的。

2. 在评估师所能调查了解并披露情况之外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项，不存在附加的或有负债。

3. 假设评估对象没有被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

4. 资产按原用途继续使用假设，即假设评估对象按原用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

5. 资产移地使用假设。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估机构及签字资产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

在评估假设条件成立前提下，资产评估对象在评估基准日2022年7月8日的市场价值为人民币0.59万元（大写：伍仟玖佰元整）（评估结果详细情况见评估明细表）。

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师执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：



估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准等因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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师不承担责任。

(三) 除委托人、司法鉴定委托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) 本资产评估报告经评估机构盖章、资产评估师签名后方可使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年7月20日。

(本页以下空白)



资产评估报告附件

附件一、沈阳市和平区人民法院（2022）辽0102执恢607号《委托书》；

附件二、被评估资产部分照片；

附件三、评估机构备案文件；

附件四、资产评估机构法人营业执照副本；

附件五、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。

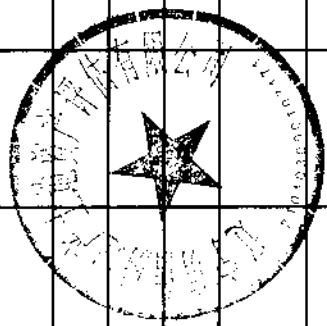
固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日: 2022年7月8日

被执行人: 李洪志、韩风云、李洪芝

金额单位: 人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1		冰箱	BCD-251GA	新飞	台	1					333.00		333.00			
2		餐桌、椅	桌1200*800*700 椅1450*450*450	未知	套	1					228.00		228.00			可伸缩餐桌一张, 椅子两把
3		烤箱	KX23-J885	九阳	台	1					60.00		60.00			
4		饮水机	JYLR-JF30(JY1196LKD WQZJ)	安吉尔	台	1					93.00		93.00			
5		油烟机	不详	阿里斯顿	台	1					266.00		266.00			
6		微波炉	G80F23CN3P-SR(W0)	格兰仕	台	1					80.00		80.00			
7		消毒柜	ZTP70 B-98	康保	台	1					50.00		50.00			
8		洗衣机	WM2185	西门子	台	1					285.00		285.00			
9		热水器	CEWH-60P10B+	史密斯	台	1					210.00		210.00			
10		床	2200*1600*500	未知	张	1					343.00		343.00			
11		写字桌	1200*760*600	未知	张	1					30.00		30.00			
12		床	2200*1600*500	未知	张	1					343.00		343.00			
13		走步机	1250*550*1250	军霞	台	1					110.00		110.00			
14		电脑	S19C300NW BENQ 18X	三星	套	1					200.00		200.00			
15		书柜	1150*370*2000	未知	组	1					243.00		243.00			
16		床	1800*2000*500	未知	张	1					1,000.00		1000.00			
17		空调	SAP-KM97GHS4B(KFR-27G)	三洋	台	1					450.00		450.00			
18		电视机	21N6XC	东芝	台	1					261.00		261.00			



沈阳市和平区人民法院

委托书

(2022)辽0102执恢607号

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司：

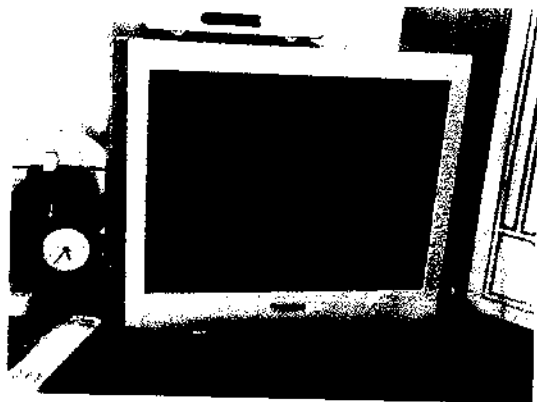
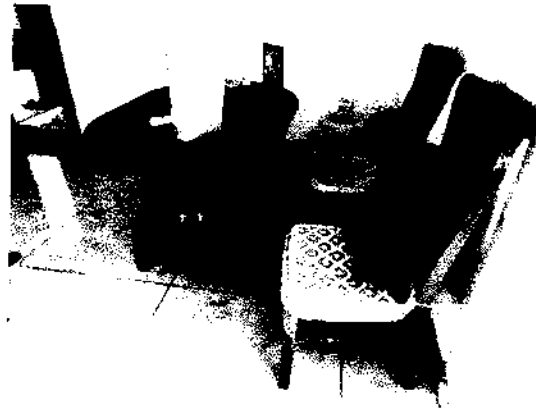
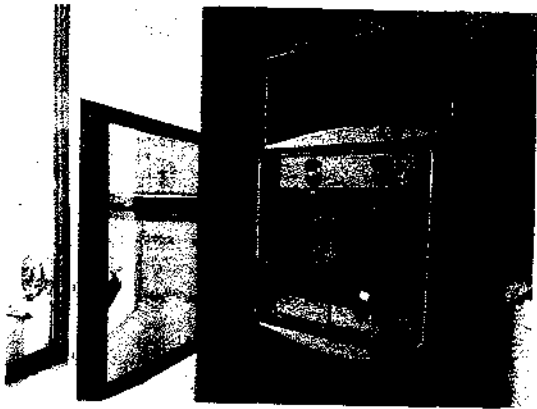
我院在执行招商银行股份有限公司沈阳分行与李洪志,韩风云,李洪芝 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

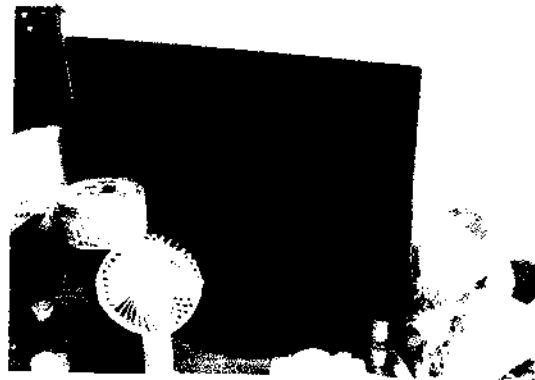
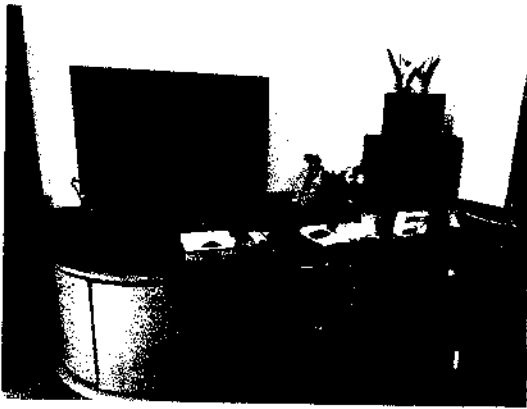
存放于沈阳市沈河区东滨河路 144-4 号 1-4-1 房产的室内物品。

2022年07月05日

委估资产照片



委估资产照片



辽宁省财政厅

辽财资备案〔2018〕244号

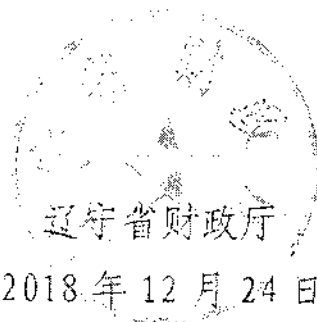
辽宁房信房地产土地资产评估有限公司 变更备案公告

辽宁房信房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

机构名称由沈阳房信房地产土地评估有限公司变更为辽宁房信房地产土地资产评估有限公司。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



营业执照

统一社会信用代码
91210103711143163R

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多企业、个人、
变更信息、备案、
登记、处罚信息。



(副本)
(副本号: 1-1)

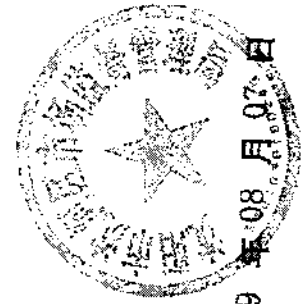
名称 辽宁房信房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王东

经营范围 房地产价格评估及咨询服务；土地评估及咨询服务；资产评估及咨询服务；招标投标代理服务。（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 人民币贰佰万元整
成立日期 1998年10月28日
营业期限 自1998年10月28日至长期
住所 沈阳市沈河区沈州路99号



登记机关

2019年08月07日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐志强

性别：男

登记编号：21090030

单位名称：辽宁房信房地产土地资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2009-05-22

年检信息：通过（2022-05-19）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-20



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈树君

性别：男

登记编号：21100052

单位名称：辽宁房信房地产土地资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2010-12-02

年检信息：通过（2022-05-19）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-19



(扫描二维码，查询评估师信息)