

本资产评估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

沈阳市沈河区人民法院执行广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同
纠纷一案涉案资产司法评估项目

资产评估报告

辽隆评报字[2022]1825号

(共1册 第1册)

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

二〇二二年八月二十四日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
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、评估报告的使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	13
十四、资产评估专业人员签名.....	14
十五、资产评估机构印章.....	14
资产评估报告附件	15
一、《涉案资产评估汇总表》、《涉案资产评估明细表》.....	16
二、《沈阳市沈河区人民法院委托书》〔（2022）辽 0103 执 3534 号〕.....	19
三、评估对象位置图及照片.....	21
四、《不动产电子登记簿查询证明》复印.....	25
五、资产评估机构营业执照及备案公告文件复印件.....	26
六、资产评估人员职业资格证书登记卡复印件.....	28

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象依据《沈阳市沈河区人民法院委托书》及当事人签字确认；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。

八、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。

九、资产评估师已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；资产评估师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。

十、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。

沈阳市沈河区人民法院执行广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同
纠纷一案涉案资产司法评估项目

资产评估报告摘要

辽隆评报字[2022]1825号

【注：以下内容摘自《资产评估报告》正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应阅读评估报告正文。】

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司(以下简称“本公司”)依据《沈阳市沈河区人民法院委托书》[(2022)辽0103执3534号]，接受沈阳市沈河区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，通过实施必要的评估程序，对沈阳市沈河区人民法院执行广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同纠纷一案涉及资产的市场价值进行了评估工作。

评估目的：为沈阳市沈河区人民法院执行广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供服务。

评估对象和评估范围：本次评估对象为广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同纠纷一案的涉案资产，包括位于沈阳市大东区考场街49-1号2-6-3室一套住宅房地产及11项物品。

评估基准日：2022年7月19日。

价值类型：市场价值。

评估方法：房地产采用市场法和收益法，物品采用市场法和成本法。

评估结论：评估总价319,015元；大写金额为人民币叁拾壹万玖仟零壹拾伍元整，具体情况详见下页《涉案资产评估汇总表》及资产评估报告附件《涉案资产评估明细表》。

涉案资产评估汇总表

金额单位：人民币 元

编号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
	房地产类合计				316,359.00
4-6-1	涉案资产-房地产				316,359.00
4-6-2	涉案资产-构筑物及其他				
4-6-3	涉案资产-管道及沟槽				
	设备、物品类合计				2,656.00
4-6-4	涉案资产-机器设备				
4-6-5	涉案资产-车辆				
4-6-6	涉案资产-物品				2,656.00
4-6	涉案资产合计				319,015.00

特别说明：

- (1) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。
- (2) 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。

沈阳市沈河区人民法院执行广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同
纠纷一案涉案资产司法评估项目

资产评估报告

辽隆评报字[2022]1825号

沈阳市沈河区人民法院：

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司(以下简称“本公司”)依据《沈阳市沈河区人民法院委托书》[(2022)辽0103执3534号]，接受沈阳市沈河区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，通过实施必要的评估程序，对沈阳市沈河区人民法院执行广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同纠纷一案涉及资产的市场价值进行了评估工作，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人

名称：沈阳市沈河区人民法院

承办人：董立军

联系人：董立军

联系电话：024-84119755

(二)其他资产评估报告使用人

除委托人以外无其他评估报告使用人。

二、评估目的

为沈阳市沈河区人民法院执行广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围依据《沈阳市沈河区人民法院委托书》[(2022)辽0103执3534号]及现场确定。

本次评估对象为广发银行股份有限公司沈阳分行与袁俊杰金融借款合同纠纷一案的涉案资产，包括位于沈阳市大东区考场街49-1号2-6-3室一套住宅房地产及11项物品；其中住宅房地产的评估范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及附属配套设施和室内装饰装修工程，但不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务等其

他财产和权益。

2022年7月19日，我公司评估人员会同委托人代表、申请执行人代表共同对评估对象进行了实地查勘，查勘情况如下：

（一）位于沈阳市大东区考场街49-1号2-6-3室的一套住宅房地产

1. 评估对象区位状况

评估对象位于沈阳市大东区考场街49-1号2-6-3，为“山水文园”内住宅房地产，该小区南临东望北街，西临考场街，周围有惠民花园、中体奥林匹克·花园新城等住宅小区，地理位置一般。评估对象所在小区周围路网较发达，附近有东望北街、考场街等主次干道在其附近通过，道路通达程度较好；附近有159路、177路、383路等公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷一般。评估对象所在小区附近有后陵小学、沈阳市东陵区英达镇赵家完全小学、中国银行（东望街支行）、东望医院、超市等生活配套设施。周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。区域空气污染和噪音污染处于沈阳市的中等水平，绿化地覆盖度为沈阳市平均水平。

2. 评估对象实物状况

评估对象位于大东区考场街49-1号2-6-3，为“山水文园”小区内一套住宅房地产，该小区为封闭式小区、园区绿化及卫生状况较好。

本次评估对象的评估范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及附属配套设施和室内装饰装修工程，但不包含室内的动产及依附于评估对象的债权债务等其他财产和权益。

评估对象所在楼建成于2006年，外墙面贴条形砖，总层数为6层，南北朝向，不临街，共4个单元；评估对象位于2单元，单元内有一步梯，一梯3户。

评估对象位于该楼第6层，单元间号为2-6-3，南北朝向，不把山，建筑面积为62.30平方米；进户门为防盗门，塑钢窗；室内2室1厅1厨1卫户型；客厅地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室均为地板地面，墙面刷乳胶漆及部分壁纸；厨房、卫生间内均为地砖地面、墙砖到顶、顶棚PVC扣板；北侧有阳台，阳台地面铺地砖，墙面墙砖，顶部PVC扣板；有阁楼，通往阁楼楼梯为铁艺楼梯，踏板及扶手为木质；阁楼为斜顶，地面铺地板，顶面刷大白；室内水、电、暖等配套设施齐全。

实地查勘时，评估对象门窗、结构等维护状况一般，新旧程度一般，处于闲置状态。

3. 评估对象权属状况

据《不动产电子登记簿查询证明》记载：

房屋基本信息：

房屋坐落大东区考场街 49-1 号，幢号 49-1，单元间号 2-6-3，建筑结构混合结构，总层数 6，所在层 6，规划用途住宅，建筑面积 62.30 平方米。

简要权利信息：有所有权登记，有抵押登记。

房屋所有权信息：所有权人袁俊杰，身份证号 210181197110275246，不动产证号沈房权证中心字第 N060982058 号，共有方式单独所有，登记日期 2016 年 12 月 27 日，旧档案号/，新档案号 6-2-0696165。

不动产他项权利登记信息：抵押权登记信息：抵押权人广发银行股份有限公司沈阳分行，抵押人袁俊杰，他项权证号辽（2017）沈阳市不动产证明第 0014849 号，登记日期 2017 年 1 月 13 日，主债权数额 265000，债务履行期限（债权确定期间）2017 年 1 月 4 至 2041 年 1 月 3 日，最高债权额否。

（二）物品

在现场查勘日，评估对象均存放于沈阳市大东区考场街 49-1 号 2-6-3 室住宅内，共计 11 项，多数未见厂家、规格型号等标识，存放环境一般，灰尘较多，均处于闲置状态。

另，因现场不能给电，室内电器：冰箱、洗衣机、微波炉、热水器、电视机、电风扇、烟机灶具均无法进行给电测试，不能确认其是否可以正常使用，故经委托人和申请执行人同意，上述电器不计入本次评估范围内。

评估对象详细情况见下表：

物品情况一览表

序号	物品名称	所在位置	单位	数量	备注
1	双人床	主卧	张	1	尺寸 1.8 米*2 米
2	小书桌	阁楼	个	1	尺寸 0.6 米*0.4 米*0.28 米
3	折叠沙发	阁楼、客厅	个	2	尺寸 1.米*0.5 米高*0.5 米宽
4	梳妆台	主卧	套	1	尺寸 1.5 米*0.7 米*0.4 米，含凳
5	铁艺凳子	主卧、北卧	个	2	铁艺框架
6	衣柜	主卧	个	1	尺寸 1.6 米*2.0 米*0.6 米
7	沙发	客厅	个	1	尺寸 1.2 米*0.6 米*0.7 米，科技布艺
8	电视柜	客厅	个	1	尺寸 2.2 米*0.35 米*0.4 米
9	床头柜	北卧	个	1	尺寸 0.6 米*0.5 米*0.4 米
10	上下铺铁床	北卧	张	2	尺寸 1.2 米*1.8 米*1.8 米
11	沙发凳	客厅	张	1	尺寸 0.6 米*0.6 米*0.6 米

四、价值类型及其定义

价值类型为按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。根据评估目的和评估对象特点，本次评估采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目评估基准日是 2022 年 7 月 19 日，现场勘查日。

为保证评估结果的时效性，并与评估目的实现日尽可能的接近，本次评估基准日由委托人确定为现场查勘日，本次评估一切计价标准均为基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

(一)法律依据

1. 《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）2021 年 1 月 1 日起施行；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）[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，自 2016 年 12 月 1 日起施行]；
3. 《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92 号；
4. 《中华人民共和国民事诉讼法》[1991 年 4 月 9 日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正；
5. 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007 年 9 月 1 日)；
6. 《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）（2009 年 11 月 20 日起施行）；
7. 《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）（2018 年 9 月 1 日起施行）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）（2018 年 12 月 10 日）；
9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二)准则依据

1. 《资产评估准则—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——资产评估档案》（中评协（2018）37号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
12. 中国资产评估协会关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协（2019）14号）；
13. 中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协[2020]31号）。

（三）权属依据

1. 《不动产电子登记簿查询证明》复印件。

（四）取价依据

1. 委托人提供的与评估有关的其它相关资料；
2. 评估人员现场勘查和市场调查收集的有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

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。

成本法：是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

（二）评估方法选择

1. 住宅房地产

本次评估对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到可比参照物，适合选用市场法评估。评估对象非为独立的开发建设项目，不宜选用成本法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与评估对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法估价。

综上所述，本次估价选用市场法、收益法进行评估。技术路线如下：

(1) 市场法

基本公式：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{参照物成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{()} \times \frac{\text{交易日期修正 } ()}{100} \times \frac{\text{不动产状况修正 } 100}{()}$$

交易情况修正：是将可比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：是将可比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：是将可比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。

(2) 收益法

本次评估因评估对象可收益期较长，难以准确预测收益期限内各年收益，故宜选用持有加转售模式。

本次评估设定房地产在 n 年前出租获取正常净收益，第 n 年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中： V ——收益价值（元或元/ m^2 ）；

A_i ——期间收益（元或元/ m^2 ）；

V_t ——期末转售收益（元或元/ m^2 ）；

Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t ——期末报酬率（%）；

t ——持有期（年）。

(3) 评估结果的确定

本次评估采用了市场法、收益法两种方法分别从不同角度测算房地产市场价值，测算结果相差不大；经综合分析，取两种方法的算术平均值作为其最终的评估结果。

2. 物品评估

在评估基准日，二手物品市场比较发达，与评估对象相同或相似的物品市场价格可以在二手市场查询，适宜采用市场法；另与评估对象相同或相似物品的全新价格容易获取，故适宜采用成本法；又因评估对象均不能单独产生收益，故均不适宜采用收益法。

(1) 市场法

市场法，是通过分析最近市场上和被评设备类似的设备的成交价格，并把可比设备价格调整到和被评设备可比因素相同时的水平来估算被评设备评估值的方法。

(2) 成本法

计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本：是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。

2) 综合成新率的确定：主要依据评估对象的经济使用年限，并在此基础上综合考虑评估对象的使用状况、维护状况、周围环境等因素综合确定。

(3) 评估结果的确定

本次评估采用了市场法、成本法两种方法分别从不同角度测算物品的市场价值，测算结果相差不大；经综合分析，取两种方法的算术平均值作为其最终的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

2022年7月19日，评估人员对纳入评估范围的资产进行了评估工作。主要评估过程如下：

(一) 接受委托明确评估事项

接受法院委托，明确评估目的，确定评估对象及评估范围，成立项目评估小组。收集被评估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(二) 现场勘查及市场调查

评估小组人员根据资产评估有关原则及操作规范的要求，对评估对象进行现场核实、勘察、鉴定，了解资产运行及管理状况；调查当地市场状况，收集相关市场资料。

(三) 收集整理资料进行评定估算

评估小组通过收集整理现场勘查资料和市场调查资料，结合评估对象的实际状况和特点，按照取得计价依据及价格资料，选择比较合适评估方法进行评定估算。

(四) 分析汇总评估结果撰写报告

评估小组对初步评估结果进行汇总分析，对不合适的有关事项进行调整、修改、

完善，然后撰写评估说明、资产评估报告。

（五）三级复核出具报告

评估小组组长通过一级报告审核，提交二级审核，二级审核通过提交三级，三级通过出具报告提交委托人。

（六）项目资料归档

项目评估小组按照资产评估执业有关的要求，整理资产评估工作底稿，将各种工作底稿归档。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：存在一个充分发达与完善的市场条件，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 继续使用假设：被评估资产将按目前用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用下去；没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到评估目的的限制。

（二）特殊性假设

1. 遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变。

2. 现行的市场状况以及所承受的税费基准情况无重大改变。

3. 委托人提供的资料真实、合法、完整。

4. 评估对象权属清晰合法、无权属纠纷。

5. 至本次评估基准日止，产权人如尚有任何有关评估对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳。因委托人未提供相关资料，故本次评估假设评估对象没有欠缴相关税费。

6. 我们已对评估对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其能够正常安全使用。

本评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

按照选定的评估方法测算，在评估基准日 2022 年 7 月 19 日委估资产的评估结果为人民币 319,015 元；大写金额为人民币叁拾壹万玖仟零壹拾伍元整，具体情况详见《涉案资产评估汇总表》及资产评估报告附件《涉案资产评估明细表》。

本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

涉案资产评估汇总表

金额单位：人民币 元

编号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
	房地产类合计				316,359.00
4-6-1	涉案资产-房地产				316,359.00
4-6-2	涉案资产-构筑物及其他				
4-6-3	涉案资产-管道及沟槽				
	设备、物品类合计				2,656.00
4-6-4	涉案资产-机器设备				
4-6-5	涉案资产-车辆				
4-6-6	涉案资产-物品				2,656.00
4-6	涉案资产合计				319,015.00

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：电器（冰箱、洗衣机、微波炉、热水器、电视机、电风扇、烟机灶具）

1. 评估结论是辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司出具的，资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告法律效力等内容。

2. 由委托人和相关当事人提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对其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。

3. 本次评估对象和评估范围依据《沈阳市沈河区人民法院委托书》〔（2022）辽0103执3534号〕、申请执行人代表现场签字确定；被告方未到现场。

另，因现场不能给电，室内电器：冰箱、洗衣机、微波炉、热水器、电视机、电风扇、烟机灶具均无法进行给电测试，不能确认其是否可以正常使用，故经委托人和申请执行人同意，上述电器不计入本次评估范围内。

4. 因委托人没提供有关评估对象——物品的发票等权属资料；本次评估仅依据现场申请执行人代表介绍确定；本评估报告不能作为确权依据。

5. 委托人未提供评估对象——物品的发票等权属资料，关于物品的品牌、型号等具体资料评估人员依据现场查看；评估资料缺失对资产评估机构及资产评估师形成评估结论有一定影响，提请报告使用者注意。

6. 本次评估对象——住宅的评估范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及附属配套设施和室内装饰装修工程，但不包含室内的动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

7. 评估对象中部分物品处于安装状态，本次评估依据委托人要求只评估物品本体的市场价值，不考虑其安装或拆卸等费用，提请报告使用者注意。

8. 在评估基准日，评估对象房地产处于抵押状态，本次评估没有考虑该因素对本次评估结果的影响。

9. 对存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10. 本评估结果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现行价格，没有考虑未来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。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

11. 在评估报告有效使用期限内，若评估对象的状态发生变化，应按原评估方法对评估值进行调整；若法规、规章、经济政策、价格标准发生变化，并明显影响评估值时，应重新评估。本机构及人员对评估基准日后发生重大变化不承担发表意见的责任。

注：报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本次评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途，不作为其他目的、用途使用。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 当事人如对本评估报告有异议应在规定的时间（收到评估报告 5 日）内向法院提出复议申请。

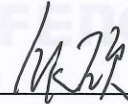
6. 未经本公司许可，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何媒体上。凡因委托人使用报告不当而引起的后果，本公司不承担责任。

十三、资产评估报告日

本评估报告结论形成于 2022 年 8 月 24 日。

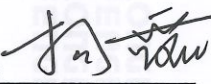
十四、资产评估专业人员签名

银 硕 资产评估证书编号：21180052

签名：



杨 露 资产评估证书编号：21050001

签名：



十五、资产评估机构印章

名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

印章签署日：二〇二二年八月二十四日

