

沈阳市皇姑区人民法院执行中国银行股份有限公司沈阳皇姑支行与朱国龙
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]1811号

沈阳市皇姑区人民法院：

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《沈阳市皇姑区人民法院委托书》【(2021)辽0105执恢688号】，接受沈阳市皇姑区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，通过实施必要的评估程序，对沈阳市皇姑区人民法院执行中国银行股份有限公司沈阳皇姑支行与朱国龙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：沈阳市皇姑区人民法院

承办人：张洪国

联系电话：024-86869903

(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

为沈阳市皇姑区人民法院执行中国银行股份有限公司沈阳皇姑支行与朱国龙借款合同纠纷一案，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《沈阳市皇姑区人民法院委托书》【(2021)辽0105执恢688号】及委托人、申请执行人现场确定。

本次评估对象为中国银行股份有限公司沈阳皇姑支行与朱国龙借款合同纠纷一案的涉案资产，包括位于沈阳市于洪区黑山路8-21号1-5-2室一套住宅房地产及3项物品；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，但不包含依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

2022年5月20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）位于沈阳市于洪区黑山路8-21号1-5-2室的一套住宅房地产

1. 评估对象区位状况

评估对象位于于洪区黑山路8-21号1-5-2，为“松山安居小区”内住宅房地产，该小区东临川江街，西临长江北街，南临松山西路，北临国奥小学；周围有国奥现代城、川江教师新村、七彩阳光等多个住宅小区，地理位置较好。评估对象所在小区周围路网较发达，附近有长江北街、川江街、松山西路等主次干道在其附近通过，道路通达程度较好；附近有138路、141路、175路、190路、200路、236路、255路、260路支线、268路支线、290路、294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，内外交通便捷较好。评估对象所在小区附近有国奥小学、沈阳第40中学、武警辽宁省总队医院等生活配套设施。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

评估对象位于于洪区黑山路8-21号1-5-2，为“松山安居小区”内一套住宅，该小区为封闭式小区、园区绿化及卫生状况较好。

评估对象所在楼外墙面刷涂料，总层数为7层，共1个单元；估价对象位于第1单元，单元内有1部步梯，1梯6户。

评估对象位于该楼第5层，单元间号为1-5-2，东北朝向、临街，建筑面积为68.31平方米；进户门为防盗门，塑钢窗；室内为2室1厅1卫、客厅、卧室均为地板地面，大白墙面，大白顶棚；厨房内地砖地面、瓷砖墙面、大白顶棚；卫生间内地砖地面、瓷砖墙面、大白顶棚、木门；水、暖、电等配套设施齐全。

实地查勘时，评估对象门窗、结构等维护状况较好，新旧程度较好。

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：房屋坐落于于洪区黑山路8-21号，幢号8-21号，单元间号1-5-2，混合结构，总层数为7，所在层为5，规划用途住宅，建筑面积为68.31 m²。

简要权利信息：有所有权登记、有抵押登记、有司法查封登记。

房屋所有权信息：所有权人朱国龙，证件号码210821197706182130，不动产证号辽(2017)沈阳市不动产权第0141718号，共有方式单独所有，登记日期2017-05-08，

旧档案号 4-私安居-1338，新档案号 4-2-0153087。

不动产他项权利登记信息：抵押权人为中国银行股份有限公司沈阳皇姑支行，抵押人朱国龙，他项权证号辽（2017）沈阳市不动产证明第 0142795 号，登记日期 2017 年 5 月 8 日，主债权数额, 340000，债务履行期限 2017-04-21 至 2037-04-21。

查询时间为 2022 年 05 月 19 日。

（二）物品

本次评估对象共 3 项，实地查勘时，均存放于沈阳市于洪区黑山路 8-21 号 1-5-2 室内，存放环境一般，为已使用物品，未见生产厂家等标识，均处于闲置状态。详情如下：

室内物品自然情况一览表

序号	物品名称	规格型号	计量单位	数量	备注
1	三人沙发	1.5m*0.5m*0.4m	个	1	三人座、布艺
2	茶几	1m*0.4m*0.3m	个	1	黑色漆面、玻璃双层
3	床	1.8m*1.5m*0.3m	张	2	木质

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 5 月 20 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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）[2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过发布，2020年1月1日起执行]；

3. 《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]；

4. 《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92号；

5. 《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]；

6. 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）；

7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）（2018年12月10日）；

8. 《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）；

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号）；

7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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——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

《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件。

(四) 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 二手交易平台网站、淘宝网站等；
3. 委托人提供的与评估有关的其它相关资料；
4. 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：是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以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

成本法：是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产也已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产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，能够找到买卖交易实例，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。

(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格，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

本次评估对象为家具等；因二手物品交易市场较成熟，市场上和委估资产类似的真实成交案例资料较易获取，故适宜采用市场法进行评估；因本次评估对象不能单独产生收益，故不适宜采用收益法评估；

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。

八、评估程序实施过程和情况

2022年5月20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. 本次评估基准日设定为实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7. 我们无法对评估对象做建筑基础和结构上的检测，本次评估假设其基础、结构无重大质量问题。

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 5 月 20 日委估资产的评估结果为人民币 410,518 元；大写金额为人民币肆拾壹万零伍佰壹拾捌元整，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				409,792
4-6-1	涉案资产-房地产				409,792
4-6-2	涉案资产-构筑物及其他				
	设备类合计				726.00
4-6-3	涉案资产-机器设备				
4-6-4	涉案资产-车辆				
4-6-5	涉案资产-物品				726.00
4-6	涉案资产合计				410,518

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：

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，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。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《沈阳市皇姑区人民法院委托书》【（2021）辽0105执恢688号】及委托人代表和申请执行人代表现场确定，被告方未到现场。

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委托人代表介绍确定；本评估报告不能作为确权依据。

5. 委托人未能提供评估对象——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. 在评估基准日，评估对象房地产处于抵押、查封状态，本次评估没有考虑上述因素对本次评估结果的影响。

7. 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。

8. 财产拍卖或者变卖之日与评估基准日不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

9. 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。

10. 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。

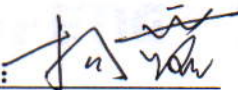
6. 未经本公司许可，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何媒体上。凡因委托人使用报告不当而引起的后果，本公司不承担责任。

十三、资产评估报告日

本评估报告结论形成于 2022 年 6 月 15 日。

十四、资产评估专业人员签名

杨露 资产评估证书编号：21050001

签名：



银硕 资产评估证书编号：21180052

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：二〇二二年六月十五日

涉案资产评估汇总表

评估基准日：2022年5月20日

被评估单位：朱国龙

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计				409,792				
4-6-1	涉案资产-房屋建筑物				409,792				
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								
	设备类合计				726.00				
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				726.00				
	涉案资产-土地								
4-6-7									
4-6	涉案资产合计				410,518				

涉案资产一房地产评估明细表

评估基准日：2022年5月20日

被评估单位：朱国龙

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	结构	层数	建筑面积 M ²	账面价值		评估价值			评估单价 (元/M ²)	备注
							原值	净值	成新率%	原值	净值		
1	辽(2017)沈阳市不动产权第0141718号	松山安居小区	沈阳市于洪区黑山路8-21号152	混合结构	5层/7层	68.31					409,792	5,999	房地产价值
		合计				68.31					409,792	5,999	房地产价值

涉案资产—物品评估明细表

评估基准日：2022年5月20日

被评估单位：朱国龙
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值			增值率 %	备注
					原值	成新率%	净值		
	合计			4			726		
1	三人沙发	1.5m*0.5m*0.4m	个	1			50	米色、布艺	
2	茶几	1m*0.4m*0.3m	个	1			260	黑色漆面、玻璃	
3	床	1.8m*1.5m*0.3m	个	2			416	黄色、木质	