

声 明

一、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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

五、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。

六、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，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，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；我们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。

八、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。

九、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。

资产评估报告摘要

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

吉林兴源资产评估咨询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，按照必要的评估程序，对辽源农村商业银行股份有限公司与宋玉辉借款合同纠纷涉案的资产进行了评估，本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘和市场调查与询证，对委估资产于评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托方：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

二、被评估单位：宋玉辉

三、评估目的：为辽源市龙山区人民法院办案提供价值参考。

四、评估对象和评估范围：

评估对象是宋玉辉拥有的部分资产，评估范围为位于辽源市晨风上东名苑6号楼107与207、108与208的二套营业用房，建筑面积均为122.58平方米，建筑面积合计为245.16平方米。。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2023年02月23日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论

委估资产的评估价值 2,574,180.00 元；大写人民币贰佰伍拾柒万肆仟壹佰捌拾元整。

九、特别事项说明

本次评估其产权及行为依据为委托方提供的辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书（2023）吉0402委评9号、对外委托案件移送表复印件、房屋所有权证复印件，不动产查询结果证明复印件等。本次评估涉案房屋的相关产权信息参见委托方提供的房屋所有权证复印件；本次评估于现场勘察日被申请人未到现场配合

现场勘察，涉案资产位置信息由申请人配合确认；本次评估房屋建筑物的价值为房地合一价值；对以上事项评估师提示报告使用者给予充分关注，如果相关报告使用者对资产评估价值内含理解有误或对本评估报告评估结论使用不当造成的损失，评估机构及评估人员不承担相应责任；评估师只限于目前状况对委估资产发表估价意见，如因资产产权、面积数量等情况而发生的争议，评估师及评估机构不承担相应责任。如相关报告使用者需要其提供相关证明，应向其委托方索取。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上为评估基准日起一年内，即 2023 年 02 月 23 日至 2024 年 02 月 22 日。

十一、评估报告日：2023 年 03 月 09 日

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。

吉林兴源资产评估咨询有限公司

2023 年 03 月 09 日

关于宋玉辉涉案资产价值项目 资产评估报告

吉兴源评报字[2023]第 009 号

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

吉林兴源资产评估咨询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，按照必要的评估程序，对辽源农村商业银行股份有限公司与宋玉辉借款合同纠纷涉案的资产进行了评估，本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘和市场调查与询证，对委估资产于评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方与被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者

- 1、资产评估委托方为辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室
- 2、被评估单位为宋玉辉
- 3、委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告的使用者除委托方、产权持有者外，还包括与其相关其他当事人。除此之外任何得到评估报告的第三方都不应被视为报告使用者。评估机构和资产评估师不对因第三方对评估报告的误用而产生的损失承担任何责任。

二、评估目的

为辽源市龙山区人民法院办案提供价值参考。

三、评估范围及对象

评估对象是宋玉辉拥有的部分资产，评估范围为位于辽源市晨风上东名苑 6 号楼 107 与 207、108 与 208 的二套营业用房，建筑面积均为 122.58 平方米，建筑面积合计为 245.16 平方米。。具体如下：

委托标的 1：辽源房权证辽房字第 227358 号，产权人宋玉辉，共有情况：单独所有，房屋坐落：辽源市晨风上东名苑 6 号楼，总层数 10 层，所在层 1-2 层，建筑结构钢筋混凝土，建筑面积 122.58 平方米，规划用途营业，房屋产籍号：019015-0006，该所有权包含房间 107、207。

委托标的 2：辽源房权证辽房字第 227359 号，产权人宋玉辉，共有情况：单独所有，房屋坐落：辽源市晨风上东名苑 6 号楼，总层数 10 层，所在层 1-2 层，建筑结构钢筋混凝，建筑面积 122.58 平方米，用途营业，房屋产籍号：019015-0006，该所有权包含房间 108、208。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

四、价值类型及其定义

所谓价值类型是指人们对资产评估结论的价值属性的定义及其表达方式。

本次评估的价值类型为市场价值，评估委估资产在公开市场下的公允价值，未考虑强制变现等因素。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

本项目资产评估的基准日期为 2023 年 02 月 23 日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论，根据资产占有方确定经济行为时间的计划，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，根据我公司与委托方的约定，选择本基准日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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）行为依据

1、辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书（2023）吉 0402 委评 9 号、辽源市龙山区人民法院对外委托案件移送表复印件。

（二）法律、法规等依据

- 1.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）；

4. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
5. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）；
6. 中华人民共和国司法部颁布的《司法鉴定程序通则》；
7. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
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）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
4. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《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）产权依据

委托方提供的房屋所有权证复印件、不动产查询结果证明复印件。

（五）取价依据

- 1、最新《资产评估常用数据和参数手册》；
- 2、国家或省市有关部门发布的统计资料的技术标准资料及价格信息资料；
- 3、评估机构收集的询价资料。

七、评估方法

（一）评估方法选取

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是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。市场法是根据替代原则,采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。运用市场法要求充分利用类似资产成交价格信息,并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。

收益法是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。收益法服从资产评估中将利求本的思路,即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

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已存在的各种贬损因素,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。

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估的房屋(包含应分摊土地使用权),较容易搜集到足够的与委估资产相同或相近的市场交易案例,故采用市场法。

(二) 评估方法说明

市场法:市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式:评估价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

八、评估过程

(一) 前期准备阶段

接受评估项目委托,同委托人明确评估目的、评估范围和评估对象,选定评估基准日,评估人员拟定评估方案,向委托人或被评估单位提出填报委托评估资产清单和提供有关资料的要求。

(二) 资产核实及现场调查

根据委托人提供的评估申报资料,评估人员与委托评估相关人员对申报的资产进行了必要的清查、核实,主要内容如下:

1. 资产清查过程

指导相关资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明

细表”填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2. 审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后审查填报的资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确等现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员根据资产的性质、特点及实际情况，在申请人配合下共同进行现场勘察，对委估资产主要信息进行采集；本次评估被申请人未到现场配合现场勘察，涉案资产位置信息等均由申请人配合确认。

4. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的资产产权资料进行查验，并收集资产有关的权属证明资料。

（三）评定估算

评估人员结合资产实际情况和委托方提供的资料确定估价方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定评估结论。

对初步评估结论进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定待估资产的评估结论。

（四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括审核部的二级审核以及三级审核。经过公司内部审核后，并在不影响评估人员独立判断的前提下，将评估结论与委托方进行沟通和汇报。对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的评估报告。

九、评估假设

本项目评估遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论将不成立，评估结论无效：

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

- (1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- (2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
- (3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；
- (4) 不考虑特殊买家的额外出价。

3. 背离事实假设

因本次评估目的的特殊需要，对评估对象状况所做的与评估对象的实际状况不一致的合理假定，即：不应当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，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。

4. 持续经营假设

假设被评估单位主要资产现有用途不变并原地持续使用。

5. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

6. 一般假设

(1) 本评估报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于估价时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象的影响，也未考虑特殊交易方式可能付出的价格对评估值的影响，使用人在运用本报告的结果时应予充分考虑。

(2) 本报告假设委托方及被评估单位提供的有关资料真实、合法、完整为前提；评估师未向政府有关部门核实和查证，委托方及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担责任，如果资料失实或有所隐匿导致估价结果失实，本公司不承担任何责任。

(3) 本次评估是假设委托方对委估资产拥有合法产权下得出评估结论。本评估报告所提供的估价结论未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利对委估资产价值的影响，评估结论是正常的公开市场价格。

(4) 评估师只对估价对象进行一般性查看，未接受进行建筑结构、设施质量的检

测要求，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(5) 本次评估假设委托方委估的房屋建筑物其占用的土地使用权已取得合法手续且不拖欠费用，土地使用权年限未超过其地类(用途)法定使用年限。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用人应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

经综合评定估算，辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室委托评估的资产评估结论如下（在本报告揭示的假设前提条件基础上，评估对象在评估基准日的价值）：

委估资产的评估价值 2,574,180.00 元；大写人民币贰佰伍拾柒万肆仟壹佰捌拾元整。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2023 年 02 月 23 日

被评估单位：宋玉辉

单位：人民币元

项目	账面价值	调整后账面	评估价值	增值额	增值率%
固定资产			2,574,180.00		
其中:房屋建筑物			2,574,180.00		
资产总计			2,574,180.00		

（评估结论详细情况见资产评估明细表）

十一、特殊事项说明

1. 我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地查看并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

2. 除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或评估专家的工作成果。

3. 本次评估结论仅供委托方和委托合同中载明的报告使用人为实现与评估报告中载明的评估目的相一致的经济行为和送交资产评估主管机关审查确认时使用。

4. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

5. 本次评估其产权及行为依据为委托方提供的辽源市龙山区人民法院司法辅助

办公室司法鉴定委托书（2023）吉0402委评9号、对外委托案件移送表复印件、房屋所有权证复印件，不动产查询结果证明复印件等。本次评估涉案房屋的相关产权信息参见委托方提供的房屋所有权证复印件；本次评估于现场勘察日被申请人未到现场配合现场勘察，涉案资产位置信息由申请人配合确认；本次评估房屋建筑物的价值为房地合一价值；对以上事项评估师提示报告使用者给予充分关注，如果相关报告使用者对资产评估价值内含理解有误或对本评估报告评估结论使用不当造成的损失，评估机构及评估人员不承担相应责任；评估师只限于目前状况对委估资产发表估价意见，如因资产产权、面积数量等情况而发生的争议，评估师及评估机构不承担相应责任。如相关报告使用者需要其提供相关证明，应向其委托方索取。

6. 本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，资产评估机构及参加评估的工作人员与委托方及产权持有者无任何关系。

7. 评估工作中，委托方及产权持有者提供的与本次评估相关资料（包括产权证明及其他会计资料等），委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担责任。

8. 委托评估的资产可能存在影响本次资产评估价值和法律权属的瑕疵事项，若委托方委托时未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般又不能获悉的情况下，资产评估机构和评估人员不承担相关责任。

9. 评估基准日后，评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十二、评估报告使用限制说明

1. 委托方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。

2. 除委托方、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。

3. 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。

4. 本报告所称“评估值”是指所评估资产在本次估价目的下，以及在评估基准日

的外部经济环境条件下而提出的公允价值，如果改变估价目的或用于其他用途对使用人造成的损失，我公司不承担任何责任。

5. 本评估结论是在以 2023 年 02 月 23 日为评估基准日时，对被评估资产价值客观公允的反映，本公司对这一基准日以后有关资产价值发生的变化不负责任。

6. 本评估结论是评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，依据国家法律法规的规定发生法律效力。

7. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8. 本评估报告的结果自评估基准日起一年内有效。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结论作为作价参考依据，超过一年，其评估值失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

9. 本评估结论仅供委托方为本评估目的使用，评估报告的使用权归委托方所有，本估价机构对估价结果有最终解释权，未经委托方许可和本公司同意，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

十三、评估报告日期

评估报告载明的评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2023 年 03 月 09 日。

评估机构法定代表人：

资产评估师：

吉林兴源资产评估咨询有限公司

2023 年 03 月 09 日

附 件 目 录

一、有关经济行为文件

1. 辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书（2023）吉 0402 委评 9 号、辽源市龙山区人民法院对外委托案件移送表复印件。

二、产权证明文件及照片

1. 委托方提供的房屋所有权证复印件，不动产查询结果证明复印件；
2. 照片。

三、鉴定人承诺书。

四、吉林兴源资产评估咨询有限公司营业执照复印件。

五、吉林兴源资产评估咨询有限公司备案公告复印件。

六、吉林兴源资产评估咨询有限公司评估人员资格证书复印件。

注：备查文件的使用权归委托方所有，未经委托方许可和本公司同意，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。