

评估报告书

Assessment Report



鸿嘉估价

朝阳鸿嘉房地产估价有限公司

CHAoyang HONGJIA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：朝阳市喀左县山嘴子镇商业房地产司法鉴定市场价值估
价项目

估价委托人：辽宁省朝阳市中级人民法院

房地产估价机构：朝阳鸿嘉房地产估价有限公司

注册房地产估价师：万洪英 中国注册房地产估价师 2120040150

张文涛 中国注册房地产估价师 2120100060

估价报告出具日期：2019年12月9日

估价报告编号：朝鸿房司估字[2019]第012号

致估价委托人函

辽宁省朝阳市中级人民法院：

根据（2019）朝中法外委评字 1050 号《司法鉴定评估委托书》，我对辽宁省朝阳市中级人民法院委估的鉴定申请人喀左县农村信用合作联社与对方当事人刘会英、孙健、任艳丽金融借款合同纠纷一案中，所涉及的位于朝阳市喀左县山嘴子镇，总建筑面积 435.16 平方米，喀村房字第 2009174 号、喀村房字第 2009175 号两处商业用途楼房的市价价值进行评估。

秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，认真进行了房地产的实地查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为辽宁省朝阳市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于朝阳市喀左县山嘴子镇两处商业用途楼房，总建筑面积为 435.16 平方米。

三、价值时点：2019 年 12 月 5 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价对象于价值时点 2019 年 12 月 5 日的总价为人民币 916,994.00 元(取整)，大写：玖拾壹万陆仟玖佰玖拾肆元整。（本次估价结果包含委估房产所分摊的土地使用权价值）

房产评估明细表

房屋产权证号	房屋所有权人	规划用途	建筑结构	层数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
喀村房字第 2009175 号	孙健	商业	砖混	1/1	63.16	2,150.00	135,794.00
喀村房字第 2009174 号	孙健	商业	砖混	1-3/3	372.00	2,100.00	781,200.00
合计					435.16		916,994.00



七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2019年12月9日至2020年12月8日。

本估价结果的成立条件和使用限制条件见“估价假设和限制条件”，详细的估价结果请见《房地产估价结果报告》。

八、致函日期：2019年12月9日。

朝阳鸿嘉房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇一九年十二月九日


目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人及当事人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
附 件.....	16
一、《司法鉴定评估委托书》等相关材料复印件.....	16
二、估价对象权属证明文件复印件.....	16
三、估价对象区域位置示意图.....	16
四、周围环境和景观的照片复印件.....	16
五、估价机构资质证书复印件.....	16
六、估价机构营业执照复印件.....	16
七、估价师注册证书复印件.....	16

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、 本机构注册房地产估价师万洪英及其他估价人员于2019年12月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构内部质量进行调查的责任。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、 本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供委托估价人确认市场价值提供价格参考，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行财产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。
- 8、 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、 本估价报告由朝阳鸿嘉房地产估价有限公司负责解释。

注册房地产估价师	注册号	盖章	签字
万洪英	中国注册房地产估价师	2120040150	
张文涛	中国注册房地产估价师	2120100060	

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设条件

- 1、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- 2、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、不考虑特殊买家的附加出价。
- 5、本次估价是以估价对象能够按照规划用途（商业）持续使用为假设前提。
- 6、本估价报告是在假设估价对象法律权属完整，无瑕疵的前提下做出的。
- 7、本次估价是以房地产市场相对稳定前提下，估价对象继续使用和公开市场为假设前提。
- 8、本报告是以相关当事人提供的估价资料真实合法为假设前提。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

二、未定事项假设

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量，且总是处于完好状态无安全隐患并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的执行案件鉴定涉案房地产市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化，报告使用人应该重新对估价对象进行评估。

3、估价结果未考虑未来处置风险。

4、估价结果未考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，具体负担方式按相关法律法规要求办理。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑估价对象及所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、此次评估价值类型为市场价值，估价结果中未扣除估价对象已抵押担保的债权数额。故以估价对象不存在法定优先受让权、无产权纠纷、无他项权利（如租赁权、抵押权、查封权）等情况为假设前提。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1. 委托方未提供估价对象的相关欠缴税费资料，此次评估按估价对象不存在欠缴情况进行估价，如确存在相关情况，应从评估结果中进行相应扣减。

2. 委托方所提供的委估材料中未提供分户《国有土地使用权证》，根据估价对象现状及本市实际情况，假设估价对象土地为国有出让商业用地，使用年期为40年，且在价值时点，产权人（刘会英、孙健、任艳丽）合法拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权，保持土地规划利用不变。

六、本报告使用的限制条件

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导评估行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本次估价目的：为辽宁省朝阳市中级人民法院委托评估的涉案房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值。本报告仅为辽宁省朝阳市中级人民法院拟执行的涉案房地产在价值时点的市场价值提供参考，不作它用。

3、在房地产市场行情较为稳定的前提下，本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，自2019年12月9日至2020年12月8日，超过一年，或房地产市场行情有较大变化时需重新进行估价。

4、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、本估价结果包含房屋所分摊的土地使用权价值。

6、本次估价以估价委托人和相关当事方提供的复印件与原件一致为依据进行估价，如果存在与原件不符的情况，应以原件为准，由此造成价值的差异，由委托方和相关当事方负责，本公司不承担责任。

7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

8、如对评估结果有异议，请于评估报告送达之日起 10 日内以书面形式向辽宁省朝阳市中级人民法院提出。

房地产估价结果报告

朝鸿房司估字[2019]第 012 号

一、估价委托人及当事人

估价委托人：辽宁省朝阳市中级人民法院

鉴定申请人：喀左县农村信用合作联社

对方当事人：刘会英、孙健、任艳丽

案情简介：辽宁省喀左县人民法院在执行鉴定申请人喀左县农村信用合作联社与对方当事人刘会英、孙健、任艳丽金融借款合同纠纷一案中，要求被告按照合同约定偿还本金及利息，如被告未能履行还款义务，需对位于朝阳市喀左县山嘴子镇、总建筑面积 435.16 平方米，商业用途楼房进行估价。

二、房地产估价机构

名称：朝阳鸿嘉房地产估价有限公司

类型：有限责任公司

住所：辽宁省朝阳市龙城区文化路利民花园 19 号

营业执照注册号：912113035909192783

法定代表人：万洪英

资格等级：贰级

资质证书编号：第 130200002 号

联系人：万洪英

联系电话：0421—7244188

三、估价目的

为辽宁省朝阳市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

本次估价的估价对象为位于朝阳市喀左县山嘴子镇房屋（含房屋所分摊的土地使用权价值）。

（一）区位状况

一、估价对象 1 区位状况如下：

1、道路及交通便利度：估价对象所在区域内有桃四线，路面保养维修较好，道路质量较好，道路通达状况较好。

2、公交状况：估价对象所在区域内无公交车。

3、距对外交通枢纽距离：估价对象坐落在朝阳市喀左县山嘴子镇，距离火车站 1.7 公里、距离客运站 23 公里。对外交通距离较好。

4、基础设施条件

区域内宗地外达到五通一平，即通上水、通路、通电、通信、排水，基础设施配套较好。

5、公用设施条件

（1）学校状况

估价对象所在区域内有山嘴子镇中心小学，教育设施状况良好。

（2）医疗设施状况

估价对象所在区域内有山嘴子镇卫生院，医疗设施状况良好。

（3）文化设施状况

估价对象区域内无文化设施。

(4) 体育设施状况

估价对象所在区域内无体育设施。

(5) 其他公用设施状况

估价对象所在区域内有银行、超市、加油站、派出所等设施，其他公用设施状况较好。

(6) 总体来看，估价对象所在区域公用设施条件较好。

6、周围环境与景观

估价对象所在区域内以住宅为主，临近山区，居住条件较好，周围环境与景观良好。

7、繁华程度

估价对象临桃四线，周围住宅较多，但距离市中心较远，人流量一般，繁华程度一般。

二、估价对象 2 区位状况如下：

1、道路及交通便利度：估价对象所在区域内有桃四线，路面保养维修较好，道路质量较好，道路通达状况较好。

2、公交状况：估价对象所在区域内无公交车。

3、距对外交通枢纽距离：估价对象坐落在朝阳市喀左县山嘴子镇，距离火车站 1.7 公里、距离客运站 23 公里。对外交通距离较好。

4、基础设施条件

区域内宗地外达到五通一平，即通上水、通路、通电、通信、排水，基础设施配套较好。

5、公用设施条件

(1) 学校状况

估价对象所在区域内有山嘴子镇中心小学，教育设施状况较好。

(2) 医疗设施状况

估价对象所在区域内有山嘴子镇卫生院，医疗设施状况较好。

(3) 文化设施状况

估价对象区域内无文化设施。

(4) 体育设施状况

估价对象所在区域内无体育设施。

(5) 其他公用设施状况

估价对象所在区域内有银行、超市、加油站、派出所等设施，其他公用设施状况较好。

(6) 总体来看，估价对象所在区域公用设施条件较好。

6、周围环境与景观

估价对象所在区域内以住宅为主，临近山区，居住条件较好，周围环境与景观良好。

7、繁华程度

估价对象临桃四线，周围住宅较多，但距离市中心较远，人流量一般，繁华程度一般。

(二) 实物状况

一、估价对象 1 房屋的实物状况如下：

1、估价对象名称：朝阳市喀左县山嘴子镇商业房地产。

2、坐落四至：估价对象坐落于朝阳市喀左县山嘴子镇，所属区域东临山嘴子镇中心小学，西临桃四线，南临桃四线，北临桃四线。

3、建筑面积：63.16 平方米；

4、层 数：建筑总层数为 1 层，估价对象位于 1 层；

5、建筑结构：砖混结构；

6、装修情况：外墙贴砖，单层铝合金推拉窗，木门，内墙及顶棚刮白，地面贴砖。

7、维护状况：维护状况良好。

8、建成时间：2009 年竣工交付使用。

二、估价对象 2 房屋的实物状况如下：

1、估价对象名称：朝阳市喀左县山嘴子镇商业房地产。

2、坐落四至：估价对象坐落于朝阳市喀左县山嘴子镇，所属区域东临山嘴子镇中心小学，西临桃四线，南临桃四线，北临桃四线。

- 3、建筑面积：372.00 平方米；
- 4、层 数：建筑总层数为 3 层，估价对象位于 1-3 层；
- 5、建筑结构：砖混结构；
- 6、装修情况：外墙贴砖，入户铝合金门，铝合金推拉窗、单层塑钢窗，内墙及顶棚刮白，地面贴砖，套装木门，楼梯钢扶手，台步贴砖。
- 7、维护状况：维护状况良好。
- 8、建成时间：2009 年竣工交付使用。

（三）权益状况

一、估价对象 1 登记状况，记载如下：

1. 房屋产权证号：喀村房字第 2009175 号；
2. 房屋所有权人：孙健；
3. 房屋坐落：朝阳市喀左县山嘴子镇；
4. 建筑面积：63.16 平方米；
5. 发证机关：喀左县村镇建设办公室；
6. 登记时间：2009 年 8 月 3 日；
7. 规划用途：商业；
8. 所在层数：1/1 层。

二、估价对象 2 登记状况，记载如下：

1. 房屋产权证号：喀村房字第 2009174 号；
2. 房屋所有权人：孙健；
3. 房屋坐落：朝阳市喀左县山嘴子镇；
4. 建筑面积：372.00 平方米；
5. 发证机关：喀左县村镇建设办公室；

6. 登记时间：2009年8月3日；

7. 规划用途：商业；

8. 所在层数：1-3/3层。

2、他项权利状况

3、其他权利状况

估价对象未提供分户《国有土地使用权证》，根据估价对象现状及本市实际情况，估价对象土地使用起止年期等详细情况参见喀左县国土资源局存档资料。（如与实际不符，则此处可另行修改）

此次评估价值类型为市场价值，不考虑查封、抵押、出租等对估价结果的影响。故以估价对象不存在法定优先受让权、无产权纠纷、无他项权利（如租赁权、抵押权、查封权）等情况为假设前提。

五、价值时点

由委托方确定，以实地查勘日作为本次价值时点，即2019年12月5日。

六、价值类型

本次房地产估价价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

市场价值是房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估

出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

【最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。】

八、估价依据

1、国家法律、法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）；
- (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72号）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；
- (5) 其他法律规定、政策文件等。

2、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、委托方提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》【（2019）朝中法外委评字 1050 号】。

4、产权依据

- (1) 《房屋所有权证》复印件；
- (2) 委托方及当事人提供的其他资料。

九、估价方法

(一) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如商业、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括商业、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场等。

3、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法一般适用于正在开发的房地产（即在建工程）或非标准厂房的工业用地上的房地产；以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。

（二）技术路线

不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。1、本估价项目委估房产周围租赁案例较多，类似房产的收益及其他收益可以估算，因此适宜采用收益法估价。2、估价对象周边类似物业交易、出售情况较多，因此适宜采用比较法估价。3、本次估价对象早已建成并投入使用的房产，因此不适宜采用假设开发法估价。4、本次估价项目委估房产用途为商业楼房，采用成本法不能客观的反应市场价值，且委托方不能提供委估房产图纸等相关资料，估价人员无法对其隐蔽工程进行估价做值，因此不适宜采用成本法估价。

因此本次估价采用比较法和收益法评估房地产价值。但是通过收益法测算的结果远远低于实际的房地产市场价格，不能客观真实的反应估价对象的市场价值，因此估价人员根据现行房产估价管理的有关规定，确认采用比较法的估价结作为估价对象房地产最终估价结果。

（三）估价方法的应用

比较法，是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市

场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。修正因素有交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。计算公式如下：

比较价值=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

收益法是预计估价对象未来的净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，采用科学合理的估价方法，经过认真的分析和测算，结合估价对象具体情况，最终采用比较法进行估价，估价对象于价值时点 2019 年 12 月 5 日的总价为人民币 916,994.00 元(取整)，大写：玖拾壹万陆仟玖佰玖拾肆元整。（本次估价结果包含委估房产所分摊的土地使用权价值）

房产评估明细表

房屋产权证号	房屋所有权人	规划用途	建筑结构	层数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
喀村房字第 2009175 号	孙健	商业	砖混	1/1	63.16	2,150.00	135,794.00
喀村房字第 2009174 号	孙健	商业	砖混	1-3/3	372.00	2,100.00	781,200.00
合计					435.16		916,994.00

十一、估价人员

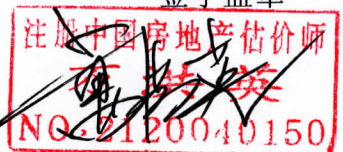
注册房地产估价师

注册号

签字盖章

万洪英 中国注册房地产估价师

2120040150



张文涛 中国注册房地产估价师

2120100060



十二、实地查勘期

2019年12月5日

十三、估价作业日期

2019年12月5日—2019年12月9日。

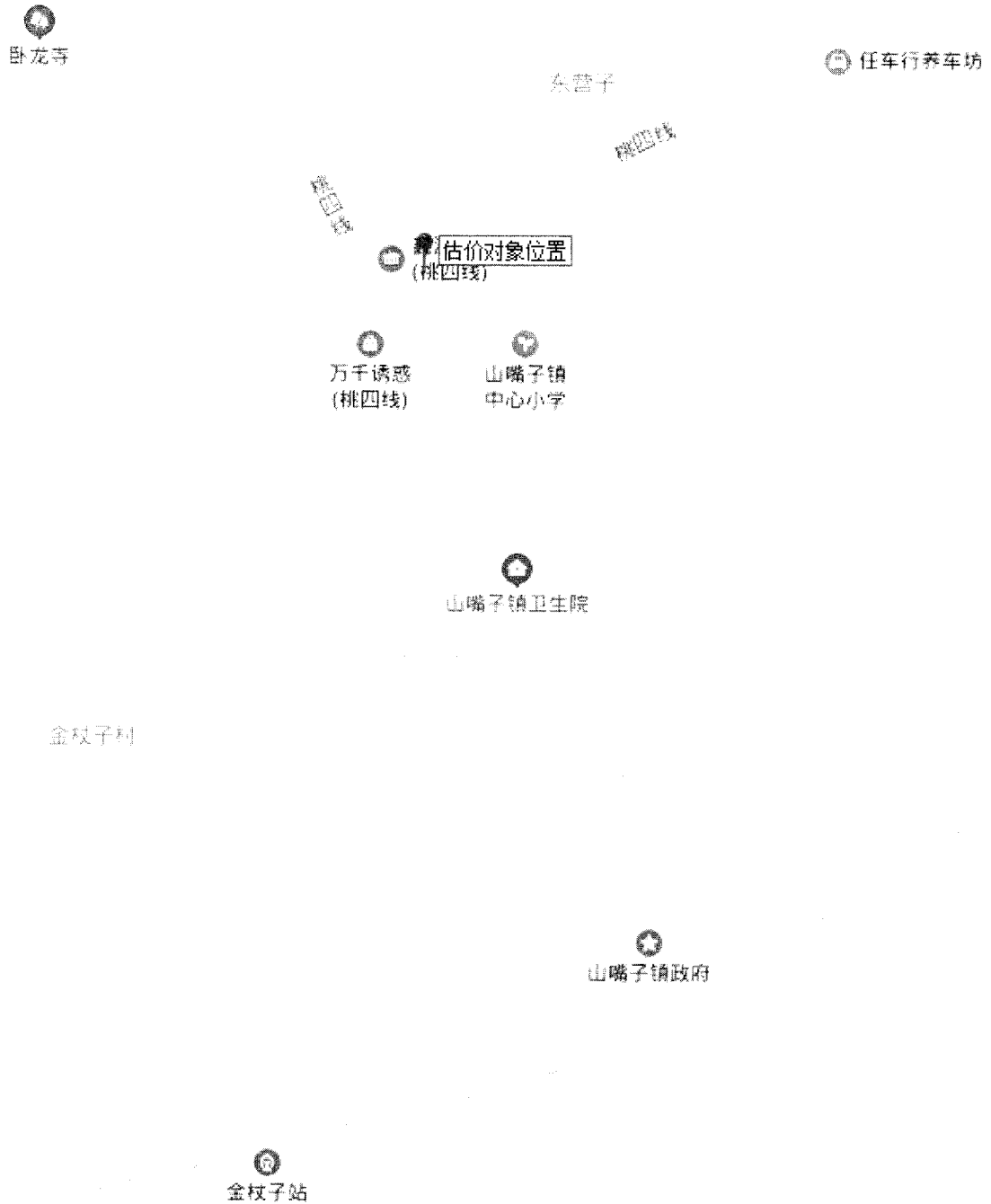
十四、其他事项说明

此次评估未考虑估价对象交易税费负担，处置后交易税费的负担方式，应参照法律法规规定，按照以往涉执房产处置惯例负担或按照朝阳市同类财产交易习惯等方式负担。提请报告使用者注意。

附 件

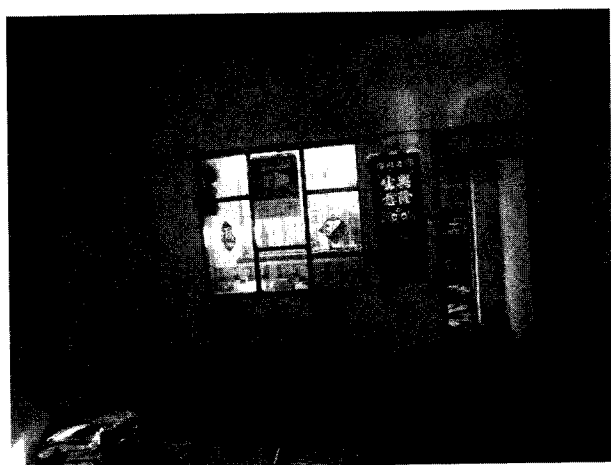
- 一、《司法鉴定评估委托书》等材料复印件
- 二、估价对象权属证明文件复印件
- 三、估价对象区域位置示意图
- 四、估价对象现场勘查照片
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



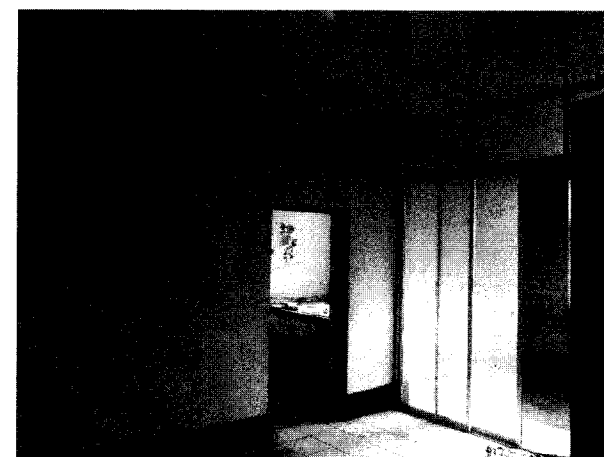
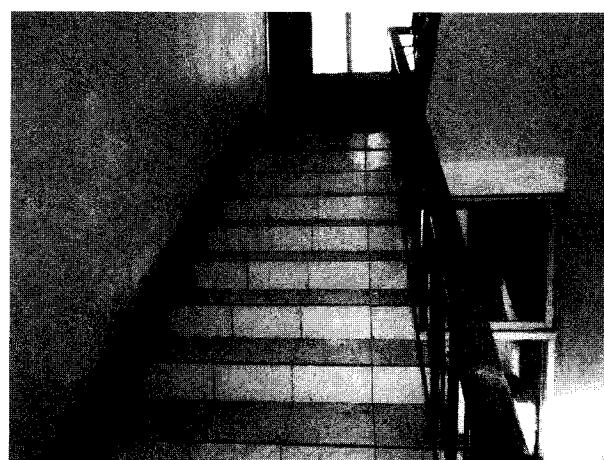
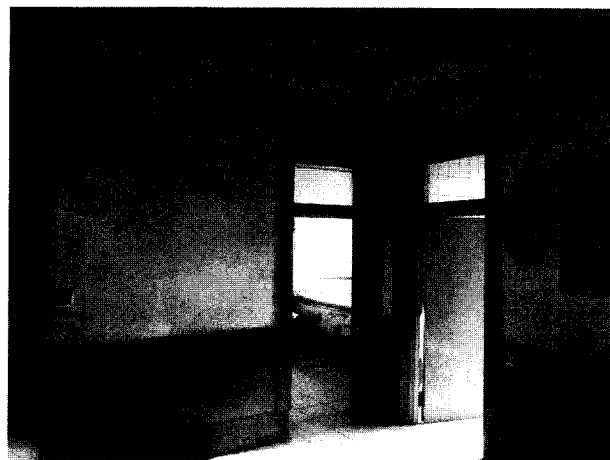
评估对象现场勘查照片

估价对象 1:



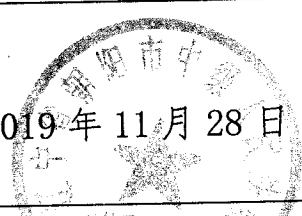
评估对象现场勘查照片

估价对象 2:



司法鉴定评估委托书

(2019)朝中法外委评字 1050 号

受委托单位	朝阳鸿嘉房地产估价有限公司				
日期	2019.11.28	类别	评估	标的	
案情简介	见对外委托工作交接表				
鉴定申请人	喀左县农村信用合作联社	联系电话	15042889286 15142111124		
对方当事人	刘会英, 孙健, 任艳丽	联系电话	18642150666		
委托鉴定事项	对被执行人名下的房屋进行评估。(详见申请书)				
委托单位	名称	朝阳市中级人民法院技术处			
	经办人	杜丽芝	联系电话	0421-3886300	
	领导批示	<div style="text-align: right;">  <p>2019年11月28日</p> </div>			

辽宁省喀左县人民法院

对外委托工作交接表

（用于鉴定、审计、评估、拍卖类案件）

案号	(2019)辽1324执1070号	委托类别	评估	
案由	金融借款合同纠纷			
简要案情	(2019)辽1324民初1161号民事判决书：三被告于本判决生效后十日内偿还原告借款本金850000元及截止2019年5月14日前的利息159085.34元；2019年5月15日起至还清借款之日的利息按合同约定偿还。案件受理费11800元由三被告负担。			
委托要求	对被执行人孙健名下位于喀左县山嘴子镇（喀村房字第2009174号、喀村房字第2019175号）面积共计435.16的商品房予以评估。			
送检材料	立案信息表、评估拍卖申请书、(2019)辽1324民初1161号民事判决书、(2019)辽1324执1070号执行裁定书、喀村房字第2009174号、喀村房字第2019175号产权证			
当事人	申请执行人：喀左县农村信用合作联社	接收人签字：		
		姓名	申请人委托代理人李虹建	
	被执行人：刘会英、孙健、任艳丽	电话	15142111124	
		姓名	被执行人孙健	
		电话	18642150666	
		姓名		
	电话			
委托部门	喀左县人民法院执行三庭	联系人 (承办法官)	李秀华	
		联系电话	0421-4893039 13842193800	
委托部门 领导意见	喀左县人民法院对外委托专用章 签名 _____ 年 月 日			

- 注：1、无本局、庭、科、处、室领导审批，本单极公章无效。
 2、不经技术室审查收、立案人员审查、立案无效。
 3、此表一式4份，移送人1份，审管部门1份，中院技术室2份。
 4、此表一律打印。

辽宁省喀喇沁左翼蒙古族自治县人民法院

执行裁定书

(2019)辽1324执1070号

申请执行人 喀左县农村信用合作联社
被执行人 刘会英、孙健、任艳丽

本院依据已经发生法律效力(2019)辽1324民初1161号民事判决书，于2019年10月14日向被执行人刘会英、孙健、任艳丽发出执行通知书，责令被执行人刘会英、孙健、任艳丽履行法律义务，但被执行人刘会英、孙健、任艳丽至今未履行(或未全部履行)生效法律文书确定的义务。

本院查明 被执行人孙健有抵押房产，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行若干问题的规定(试行)》第38条、第42条(属扣押财产的引用第43条)以及《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》，裁定如下：查封被执行人孙健所有的位于喀左县山嘴子镇面积为372.00m²房产(号为喀村字第2009174号，面积为63.12m²房产(号为喀村字第2009175号房产)两处。查封期间，被执行人对上述两处房产不得抵押、变卖、赠与，如须变卖，须经法院同意，并将价款交法院提存。

需要续行查封(扣押、冻结)的，应当在查封(扣押、冻结)期限届满前 日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员：李秀华

二〇一九年十一月十三日

书记员：杜佳骏

评估拍卖申请书

喀左县人民法院：

我单位诉刘会英、孙健、任艳丽借款合同纠纷一案(2019辽1324民初1161号)已申请强制执行，被执行人拒不履行金钱给付义务，现申请对孙健名下涉案抵押商品房面积共计435.16 m²位于喀左县山嘴子镇(喀村房字第2009174号、喀村房字第2009175号)进行评估拍卖。

此致

喀左县人民法院

申请人：喀左县农村信用合作联社

二〇一九年十一月六日

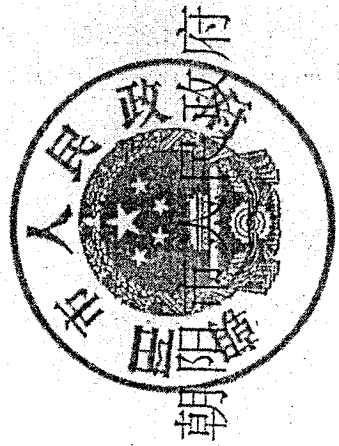
房屋所有权证

喀村房字第2009174号

卷号

所有权人 (单位)	孙健			所有权 性质	私有
共有人 (单位)	↑				
房屋座落	新址: 喀左县山嘴子镇 旧址:				
栋号	建筑 结构	层 次	间 数	建 筑 面 积 (m ²)	备 注
	砖混	叁		372.00	
使用 性质	商业		附记		
使用土地情况					
使用土 地面积	391.24	平方米	土地使 用证号	2006 字第 120850001	

根据中华人民共和国宪法规定精神,为保护房屋所有权人的合法权益,对所有权人申请登记的本证所列房屋,经审查属实,特发此证。

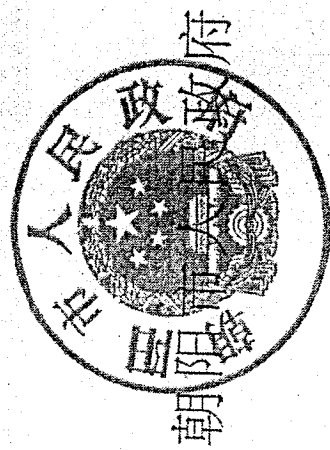


填发机关: 喀左县村镇建设办公室
填发日期: 2009年8月3日

房屋所有权证

喀 村房字第 2009175 号

根据中华人民共和国宪法规定精神,为保护房屋所有者的合法权益,对所有者申请登记的本证所列房屋,经审查属实,特发此证。

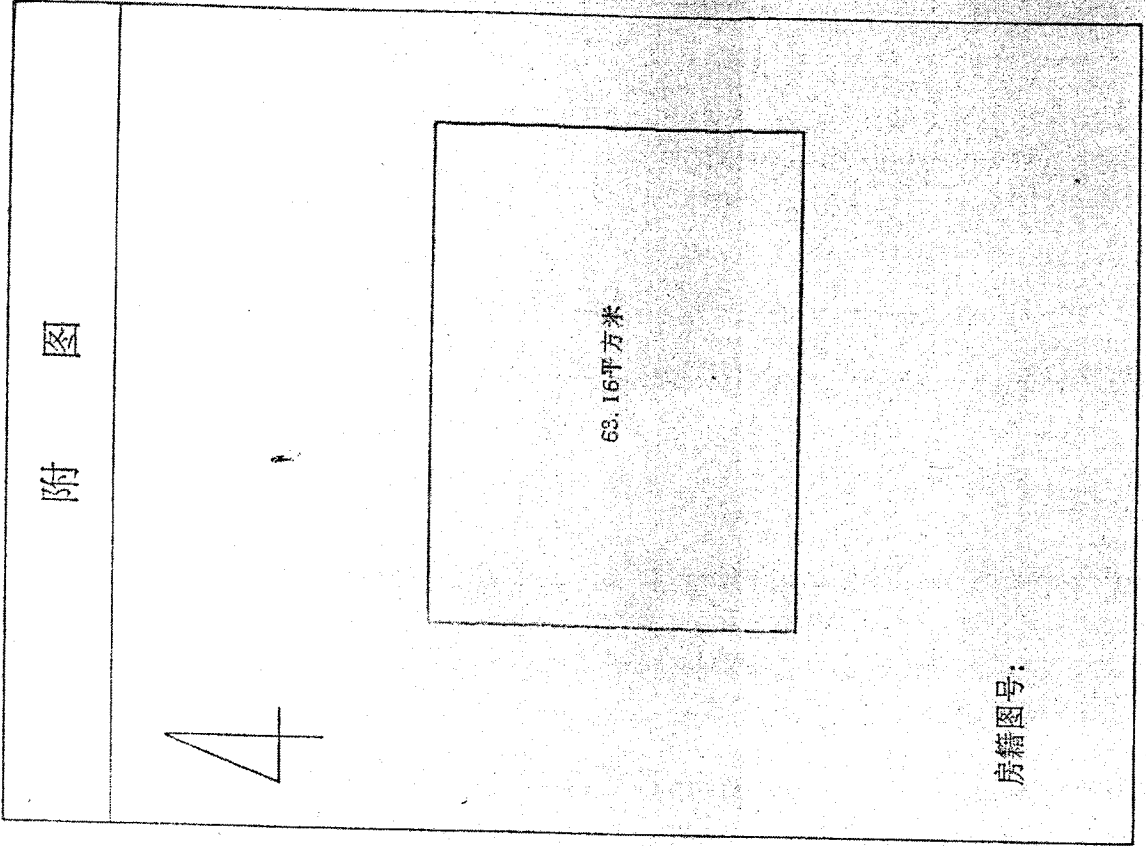


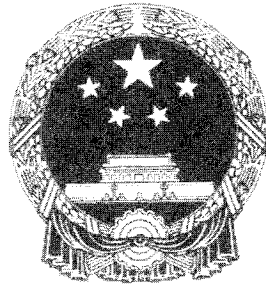
卷号

所有权人 (单位)	孙健		所有权 性质	私有
共有人 (单位)				
房屋座落	新址:喀左县山嘴子镇 旧址:			
栋号	建筑结构	层数	间数	建筑面积(m ²)
	砖混	壹		63.16
使用 性质	商业		附记	
使用土地情况				
使用土 地面积	391.24	平方米	土地使 用证号	2006 字第 120850001 号

填发机关:喀左县村镇建设办公室
填发日期:2009年8月3日

共有人	共有份额	备注





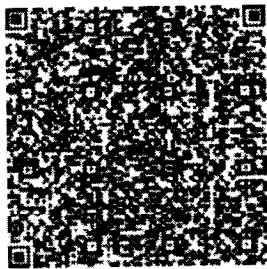
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912113035909192783

(副本号: 1-1)

名称	朝阳鸿嘉房地产估价有限公司
类型	有限责任公司
住所	辽宁省朝阳市龙城区文化路利民花园19号
法定代表人	万洪英
注册资本	人民币壹佰万元整
成立日期	2012年03月15日
营业期限	自2012年03月15日至2022年03月12日
经营范围	房地产价格评估; 房地产价格咨询; 房地产经纪。(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)。



登记机关

2017年 04月 14日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：朝阳鸿嘉房地产估价有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 万洪英

住所：朝阳市双塔区文化路利民花园 19 号
统一社会信用代码：211300004057693
备案等级：贰级
证书编号：第 130200002 号
有效期限：2017 年 6 月 22 日至 2020 年 6 月 21 日止



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00197139



姓名 / Full name

万洪英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211303196805241649

注册号 / Registration No.

2120040150

执业机构 / Employer

朝阳鸿嘉房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称、执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00184129

姓名 / Full name

张文涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210113197802013232

注册号 / Registration No.

2126100060

执业机构 / Employer

朝阳鸿嘉房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature