

房地产估价报告

估价项目名称：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局关于中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行与赵丹、崔国强借款合同纠纷涉及的1处住宅房地产价值评估

估价委托人：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局

估价机构：辽宁东联房地产评估有限责任公司

估价人员：杨红川（注册号：2119980002）

刘柏林（注册号：2120050075）

估价作业期：2021年3月19日---2021年4月15日

估价报告编号：辽东联房估字（2021）第003号

致估价委托人函

沈阳市中级人民法院执行局沈河分局：

受贵局委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，我公司对贵局关于中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行与赵丹、崔国强借款合同纠纷一案所涉及的位于沈阳市浑南新区富民南街2号4栋4幢1-16-6室的1处房地产价值进行了房地产价格评估。

价值时点：2021年3月19日

估价目的：为司法鉴定核实房地产价值提供价格参考

估价报告使用期限：本估价报告自提交之日起(即2021年4月15日)起一年内有效，即估价目的在报告完成后一年内实现。本报告共提交5份

估价结果：经过实地勘查和市场调查，根据委托方所提供的相关证明材料及有关政策、法规和估价原则，选用合理的估价方法，结合我们的估价经验与对影响房地产价格因素的综合分析，经过认真地测算，最终确定估价对象于价值时点可能实现的客观合理价格为：

建筑面积：132.09 m²

单价：8,390 元/m²

总价：1,108,235(人民币大写：壹佰壹拾万零捌仟贰佰叁拾伍元整)注：估价结果取整到元。

辽宁东联房地产评估有限责任公司

法定代表人

2021年4月15日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	6
1、委托方	6
2、估价方	6
3、估价对象	6
4、估价目的	13
5、估价时点	13
6、价值定义	13
7、估价依据	13
8、估价原则	16
9、估价方法	17
10、估价结果	17
11、估价人员盖章	18
12、估价作业期	18
13、估价报告应用的有效期	18
四、附件	20

注册房地产估价师声明

对此估价报告我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师杨红川、刘柏林已对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。估价报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。我们不承担对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分进行检视的责任。

6、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查。估价对象登记资料由估价委托人提供,根据估价目的及其作为人民法院的身份,估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性,本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

2. 估价师依据估价委托人提供的房地产登记资料确定估价对象的房屋建筑规模。根据实地查勘实际规模与数量与上述资料记载没有明显差异,但并未进行专业测量,本次估价中以估价对象实际土地面积以及建筑面积与登记数据无差异为前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、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,本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

4. 本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以估价对象在价值时点后不受产权变动等因素影响,在其剩余经济耐用年限内仍可持续、合法、合理正常使用为假设前提。

5. 本次估价中测算估价对象的市场价值时,假设房地产交易是经适当营销,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行的交易。

6. 本次估价假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价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。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

背离事项假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据估价目的本次估价中假设其为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估,本次估价未考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致,估价对象的名称不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

我公司估价人员根据委托方提供的评估资料,对估价对象是否欠缴税费等进行了调查。受估价条件所限,我们未掌握其相关情况,故本估价报告估价结果是未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费

(含税收、物业费、供暖费、水电气费等)情况的,即本次估价以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等为假设前提。

二、估价报告使用限制

(一)估价报告及估价结果的用途

本估价结果及估价报告仅为司法鉴定核实房地产价值提供价格参考。

(二)估价报告及估价结果的使用者

本估价结果及估价报告的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

(三)使用期限

本估价报告有效期自提交之日(即2021年4月15日)起一年内应用有效。

(四)使用估价报告及估价结果时需要注意的其他事项

1. 未经特殊说明,本报告采用币种均为人民币。
2. 本报告估价结果为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常价值,未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失,亦未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。
3. 因估价委托人未确定涉执房地产的具体处置之日,本次估价以完成实地查勘估价对象之日作为价值时点,并假定了评估对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致,在此提示评估报告使用人注意。

4. 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。

5. 价值时点后, 估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化, 并对估价对象估价价值产生明显影响时, 不能直接使用本估价结论。

6. 本报告必须完整使用方为有效, 当事人如对本估价报告及结果有异议应在收到本估价报告之日起五日内向法院书面提出, 逾期视为无异议。

7. 估价委托人发现本评估报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时, 请通过本公司进行更正。

8. 本估价报告由辽宁东联房地产评估有限责任公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市中级人民法院执行局沈河分局

二、估价机构

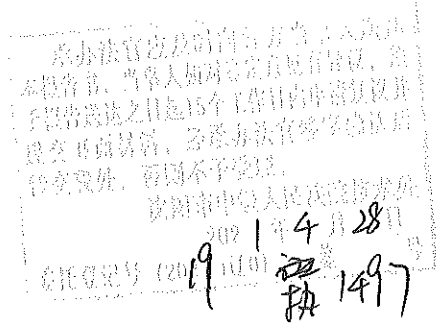
名称：辽宁东联房地产评估有限责任公司

法定代表人：杨红川

住所：沈阳市沈河区北京街7号

资格等级：二级

资质证书编号：第 000010113 号



三、估价对象

(一) 区位状况

1、一般因素

(1) 地理位置

沈阳是辽宁省的省会，东北地区的经济、文化、交通和商贸中心，中国的工业重镇和历史文化名城。沈阳市位于辽宁省中部，背倚长白山麓，面向渤海之滨，是辽东半岛的腹地。介于东经 122°25' ~ 123°48'，北纬 41°11' ~ 43°2' 之间。东临煤都抚顺，南接煤铁之城本溪和化纤之城辽阳，西南与钢都鞍山毗邻，西北与煤电之城阜新接壤，北面是粮食、煤炭基地铁岭，轻纺之城丹东和石油之城盘锦，都近在咫尺。沈阳现辖九区一市三县，总人口 736.9 万人，市区人口 488.4 万人。东

西最大横距 115 公里，南北最大纵距 205 公里，总面积 12980 平方公里，其中城市建成区面积 185 平方公里。

(2) 自然环境

① 地势、地貌

沈阳地区以平原为主，地势平坦。平均海拔 50 米左右，山地丘陵集中在东北、东南部，属辽东丘陵的延伸部分。西部是辽河、浑河冲积平原，地势由东向西缓缓倾斜。全市最高海拔高度为 447.2 米，在法库县境内；最低海拔高度为 5.3 米，在辽中县于家房镇。

② 气候、水文

沈阳属于北温带受季风影响的半湿润大陆性气候。全年气温、降水分布由南向东北和由东南向西北方向递减。受季风影响，降水集中，四季分明。全年平均气温 8.3°C ，最低气温零下 28.5°C ，最高气温 36.1°C ，年降水量 501.5 毫米，无霜期 183 天。沈阳的冬季漫长；春季回暖快，日照充足；夏季热而多雨，空气湿润，秋季短促，天高云淡，凉爽宜人。近年由于世界性气候的变化，沈阳平均气温亦有上升。

(3) 交通运输

沈阳是东北地区的交通枢纽，网路通畅，运输十分发达。全市货运总量为 15000 多万吨，客运总量近亿人次。全市公路已达 5252 公里，其中高速公路 236 公里，形成了以“一环四射”的环射型、高等级、大密度高速公路网，是全国高速公路最密集的地区。高速公路四通八达，通往全省各市和北京、天津、长春、哈尔滨等地都可“朝发夕至”。沈阳是全国较大的铁路交通枢纽之一，6 条干线在此交汇并连接着 8

条支线，通往全国各地，是国际联运通往朝鲜、俄罗斯的必经之路。沈阳也是航空枢纽，东北最大的航空港—沈阳桃仙国际机场，航线连接着 58 个国内城市和韩国、日本、俄罗斯、泰国、美国、法国、澳大利亚、香港等国家和地区。

(4)行政区划

沈阳市现辖和平区、沈河区、皇姑区、大东区、铁西区、苏家屯区、东陵区、新城子区、于洪区、辽中县、康平县、法库县等 9 区 3 县，代管新民市。还有 5 个国家级和省级对外开放先导区沈阳经济技术开发区、沈阳国家高新技术产业开发区、沈阳棋盘山国际旅游开发区、沈阳金融商贸开发区、沈阳农业高新技术开发区。

(5)社会经济发展

2020 年一季度，受新冠疫情影响，我国经济面临较大挑战，中央多次强调积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策更加灵活适度，保持流动性合理充裕。中央保持房地产调控定力，2 月以来，财政部、央行、银保监会、统计局等中央部门多次强调坚持“房住不炒”定位不变，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

除此之外，为了各地更好地因地制宜、因城施策解决用地问题，中央继续推进土地管理制度改革。3 月，国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，一方面，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；另一方面，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准，试点期

限 1 年。土地审批权的下放，将赋予省级政府更大权利来自主调整土地利用空间布局，提高项目审批效率、项目落地效率和土地利用效率，但值得注意的是，此次国家并没有对建设用地规模进行“松绑”，仍将从严从紧控制建设用地总规模。另外，试点省市均为经济发展较快或人地矛盾较为突出的地区，土地审批权的试点将有望缓解项目“落地难”的问题。

地方层面，为了降低疫情对房地产行业的影响，2 月以来，各地政府坚持“房住不炒”定位，更加灵活地因城施策，多地集中出台了房地产扶持政策，据中指研究院统计，截至 3 月底，已有超 60 个省市从供需两端出台了扶持政策，其中以供给端为主、需求端为辅。

随着疫情逐步得到控制，市场秩序和购房需求持续恢复，房企销售稳定回升。

2、区域因素

(1) 区域概况

估价对象位于沈阳市浑南新区富民南街 2 号 4 栋 4 幢 1-16-6 室。

浑南新区位于沈阳城区南部，规划面积 120.6 平方公里，前身为沈阳国家高新技术产业开发区，创建于 1988 年 5 月，1991 年 3 月被国务院首批批准为国家级高新区，是国家科技部重点扶持的 10 个高新区之一。

新区与母城隔河相依，环抱母城南，与母城交映生辉。本着“线形城市的带状组团结构，公交主导的出行方式，可持续发展的生态系统”的规划理念，由北京、上海、台湾、美国、日本、澳大利亚、加拿大等国内外著名规划设计单位竞标产生的规划设计方案，其主要功能

单元为“三区一城一带”。即高新技术产业区、高档次中央商务区、高品质居住区、大学城、浑河观光旅游带。主要建设用地 80 平方公里，其中产业用地 20%，商贸金融用地 4%，居住用地 20%，教育科研用地 6%，道路用地 20%，公共绿地 20%，其它用地 10%。新区主体部分为东起沈抚高速公路东陵大桥、西至长大铁路的浑河与南三环之间区域，东西长约 21 公里，南北宽 3-5 公里，呈带状隔浑河与母城相望，规划面积 90 平方公里，常住人口 20 多万人。

新区区位优势优越。向南，距离沈阳空港—桃仙机场仅 7 公里；向北，通过已建成的浑河东陵桥、长青桥、富民桥、浑河桥、胜利桥与母城相连；沈营、沈丹、沈抚高速公路及机场路、沈祝路、沈苏快速干道和长大铁路等贯穿新区。

浑南新区空间上是在金廊、银带骨架基础上的一轴两带格局。一轴即南部金廊，并以此为基础形成新区现代服务业中心，两带即沿浑河的观光休闲娱乐产业带和沿三环的高新技术产业带。

金廊、银带延续沈阳市“大十字”空间结构，以浑河大街为轴线摆布展示大都市风采、显示新沈阳气派的酒店、写字楼和办公设施，形成浑南新区的经济核心区，结合奥体中心配套建设商业、文化、休闲设施，形成辐射全区的中心，构筑浑南新区现代服务业的主体功能。

(2) 交通条件

估价对象所在区域交通便捷。区内交通较为发达，城区环境优美。区内道路较为通畅，有 124、155 路等公交车途经该区域，交通条件较好。

(3)基础设施状况

估价对象所在区域市政配套设施较为完善。

(二)实物状况

1、土地实物状况

(1)名称：沈阳市浑南新区富民南街2号4栋4幢1-16-6室一处住宅分摊的土地。

(2)宗地四至：估价对象东侧临富民南街，南侧临浑南三路，西侧临天成街，北侧临天成街一巷。

(3)面积：在沈阳地区，住宅类房地产一般不单独办理土地使用权证，土地一般为宗地整体的一个使用权证，每个住宅的土地面积为分摊土地面积，具体数值应以土地管理部门核定为准。

(4)用途：住宅用地

(5)形状：矩形

(6)地形地势：平

(7)开发程度：估价对象所在区域基础设施完备度和保障度较好。

2、建筑物实物状况

(1)名称：沈阳市浑南新区富民南街2号4栋4幢1-16-6室的1处住宅

(2)规模：132.09 m²

(3)用途：住宅

(4)朝向：西北

(5)层数：共33层，估价对象位于第16层

(6)建筑结构：钢混结构

(7)设施设备：估价对象内水、暖、电设施齐全

(8)装饰装修：估价对象外墙刷涂料，室内天棚刮大白，内墙部分刮大白部分贴壁纸，室内地面铺地板，室外防盗门室内工艺木门，塑钢窗。厨房天棚 PVC 板吊顶，墙壁贴瓷砖，地面铺地砖，卫生间天棚 PVC 板吊顶，墙壁贴瓷砖，地面铺地砖。

(9)户型：二室二厅一卫

(10)空间布局：矩形

(10)建成时间：建于2007年

(12)使用及维护状况：空置

(13)完损状况：好

(三)权益状况

1、土地权益状况

(1)土地所有权状况

国家所有。

(2)土地使用权状况

住宅用地。

(3)他项权利设立情况

已抵押。

(4)土地使用管制

无。

(5)其他特殊情况

无。

2、建筑物权益状况

(1)房屋所有权状况

房屋所有权人为赵丹、崔国强，建筑面积为132.09m²，设计用途为住宅。

(2)房屋他项权利登记信息

抵押权人：中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行，抵押人：赵丹、崔国强，登记日期：2016-10-27，主债权数额：820000，债务履行期限：2016-09-26至2036-09-26，最高债权额：否。

(3)出租或者占用情况

价值时点时房屋空置。

(4)其他特殊情况

无。

四、估价目的

为司法鉴定核实房地产价值提供价格参考

五、价值时点

2021年3月19日

六、价值定义

本估价结果为受估价假设和限制条件的约束下形成的公开市场上的客观合理价格。

七、估价依据

(一)法律、法规和政策

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. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年7月5日公布,2007年8月30日修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布,1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布,2011年1月8日修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日颁布,1998年8月29日、2004年8月28日两次修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布,2011年1月8日修订）；
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）；
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]5号）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
9. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

(二)技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015);
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》
(GB/T18508-2014) ;
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》
(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 《司法鉴定委托书》
2. 《不动产电子登记 (簿) 查询证明》

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、调查资料
2. 估价对象所在区域状况调查资料
3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料
4. 估价对象及周边环境照片

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

我公司遵循独立、客观、公正原则，评估价值对各方利害关系人都是公平合理的价值、价格。

我公司与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行评估。注册房地产估价师在估价中不带着自己的感情、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。我公司在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原

则、公平正直的进行评估。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象权益下的价值。依法，要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。房地产估价之所以要遵守合法原则，是因为房地产价值实质上是房地产权益的价值，房地产估价从某种意义上讲是评估房地产权益的价值。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。房地产估价之所以要遵守替代原则，是因为根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

九、估价方法

在本次估价工作中，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象房地产的具体特点，本次估价采用比较法和收益法两种方式。

比较法，是将估价对象与在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。

$$\text{估价价值} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

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

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right], \text{ 式中:}$$

V: 房地产在价值时点时的收益价格，通常称为现值

A: 房地产的未来净运营收益，通常简称为净收益

Y: 房地产的报酬率（折现率）

g: 净收益逐年递增的比率

n: 房地产的收益年期，是从价值时点开始计算的将来可以获取净收益的时间，通常称为收益年限

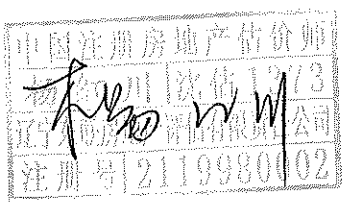
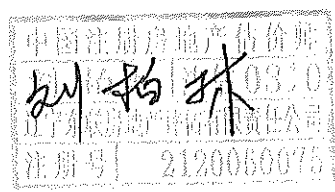
估价结果的确定采用以上两种方法的算术平均值作为估价结果。

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，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，测算出估价对象在 2021 年 3 月 19 日的客观合理价格为：

总价：1,108,235 (人民币大写：壹佰壹拾万零捌仟贰佰叁拾伍元整)

十一、估价人员签字盖章

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
杨红川	2119980002		2021年4月15日
刘柏林	2120050075		2021年4月15日

十二、估价作业期

2021年3月19日起至2021年4月15日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告自提交之日起(即2021年4月15日)起一年内有效，

即估价目的在报告完成后一年内实现。

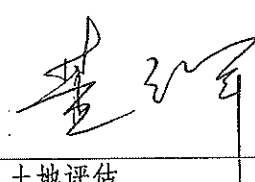
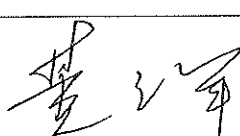
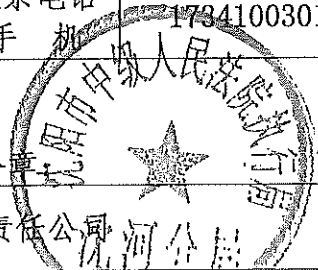
附 件

- 1、沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、房屋电子登记（簿）查询证明复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、评估机构资格证书复印件
- 5、评估机构企业法人营业执照（副本）复印件
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件
- 7、估价对象重点部位照片

沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

东联

登记号: (2019) 辽0103 执恢 149 号 新办

案由案号	借款合同纠纷 (2021) 辽 0103 执恢 346 号	委托日期	2021 年 3 月 19 日
当事人信息	原告: 中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行		
	代理人: 夏玉杰 电话: 13940044883		
信息	被告: 赵丹、崔国强		
	代理人: 电话:		
案件信息	鉴定标的额: 万元	办案人确认签字: 	
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定		
委托鉴定项目	评估被执行人赵丹、崔国强所有的坐落于沈阳市浑南新区富民南街 2 号 4 栋 1-16-6 房产 (产权证号: N060955152-1, N060955152-2) 房产		
委托单位	沈阳市沈河区人民法院		
委托人	董立军	联系电话	17341003011
领导批示	 单位公章 		
备注	原估价机构: 辽宁东联房地产评估有限责任公司 沈河分局		

注: 此表格一式三份, 委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位 (法院) 公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法律鉴定及拍卖委托。

房屋电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息							
房屋坐落	浑南新区富民南街2号4栋						
幢(房)号	单元间号	建筑结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积(m ²)	
4	1-16-6	钢混	33	16	住宅	132.09	
房屋所有权利信息							
所有权人	赵丹,崔国强			证件号码	211022198601310608, 211022198407010513		
共有情况	共同共有						
登记日期	2016-10-27			房产证号	N060955152-1, N060955152-2		
原档案号	20-12-散-5730			新档案号	6-2-0271752		
简要权利信息							
有所有权登记; 有抵押登记; 无在建工程抵押登记; 无发证预告登记; 无抵押预告登记; 无地役权登记; 无异议登记; 无合同备案; 无司法查封登记; 无预查封登记; 无更正登记;							
房屋他项权利登记信息							
抵押权登记							
抵押权人	抵押人	登记日期	他项权证号	主债权数额	债务履行期限	最高债权额	债权确定期间
中国建设银行股份有限公司 沈阳城内支行	赵丹,崔国强	2016-10-27	16080807	820000	2016-09-26至 2036-09-26	否	—

查询时间: 2019年06月12日11时23分19秒

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

沈阳市不动产登记中心

沈阳市房产档案馆

鉴定人承诺书(试行)

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与者参加诉讼活动,依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动,承诺如下:

一、遵循科学、公正和诚实原则,客观、独立地进行鉴定,保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律,不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定,及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私,不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益,不向无关人员泄露案情及鉴定信息

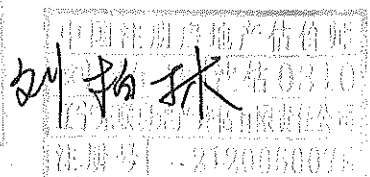
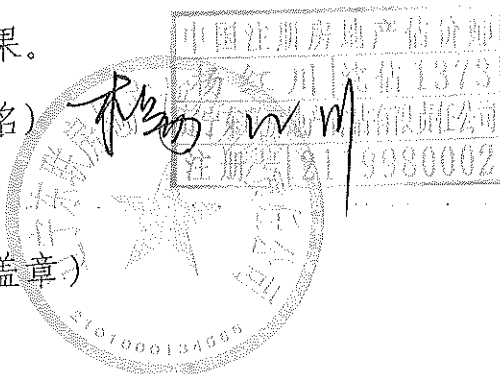
五、勤勉尽责,遵照相关鉴定管理规定及技术规范,认真分析判断专业问题,独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见,保证不出具虚假或误导性鉴定意见;妥善保管、保存、移交相关鉴定材料,不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项,如遇特殊情形不能如期完成的,应当提前向人民法院申请延期。

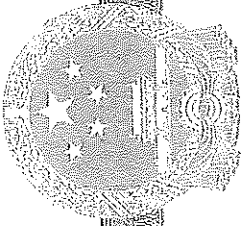
七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务,做好鉴定意见的解释及质证工作
本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。

承诺人:(签名)

鉴定机构:(盖章)



2021年10月15日



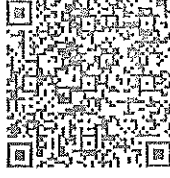
营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码
9121010071964523XE

扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系
统系统“了解更
多登记、备案、许
可、监管信息。”



名称 辽宁东联房地产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 杨红川

经营范围 许可经营项目：房地产价格评估 一般经营项目：无（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）。

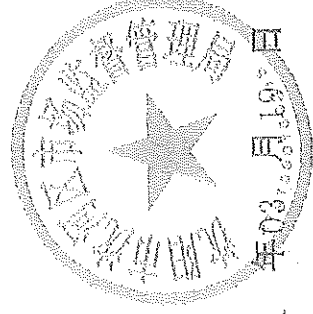
注册资本 人民币壹佰万元整

成立日期 2000年07月28日

营业期限 自2000年07月28日至长期

住所 沈阳市沈河区北京街7号

登记机关

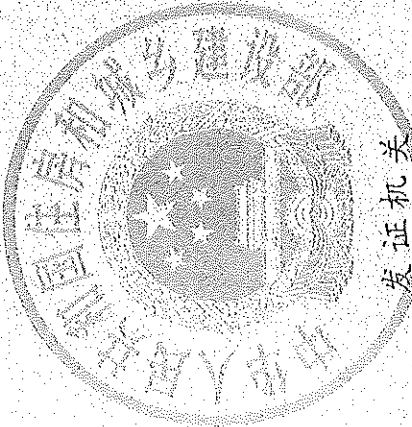


2021年03月19日

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.



发证机关

No. 00202659



姓名 / Full name

杨红川

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211002197501111118

注册号 / Registration No.

2119980002

执业机构 / Employer

辽宁东联房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

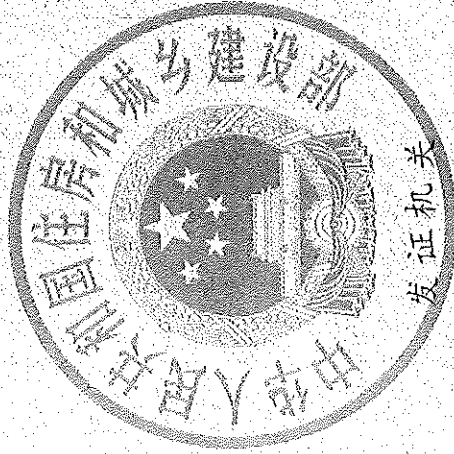
2023-3-10

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. 00228006



姓名 / Full name

刘柏林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

2101051977022268487

注册号 / Registration No.

2120050075

执业机构 / Employer

辽宁东联房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

估价对象实地查勘情况和相关照片

