房地产估价报告

估 价 报 告 编 号：辽蓝房评字[2021]第 060401 号

估 价 项 目 名 称：沈阳市沈河区人民法院委托的沈阳市苏家屯区金钱松东路 35 号 1-16-2 的住宅涉执房地产处置司法鉴定估价项目

估 价 委 托 人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：史岳林（注册号：2120180020）

吴大江（注册号：2120060012）

估 价 参 与 人 员：姚旭

估价报告出具日期：2021 年 6 月 3 日

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院:

承蒙委托，本公司派中国注册房地产估价师史岳林等贰人对贵单位指定的位于沈阳市苏家屯区金钱松东路35号1-16-2的共1套住宅房地产(建筑面积为51.78平方米）的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年5月25日。

价值类型：房地产市场价值。

经过市场调查和实地查勘，选用比较法和收益法对房地产进行评估，并经过认真、周密的分析、测算和判断，确定估价对象房地产的市场价值如下:

房地产评估总价（人民币）：39.33万元

人民币大写金额：叁拾玖万叁仟叁佰元整

具体评估结果详见下表:

房地产估价结果明细表

序号	不动产证号	坐落	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积（M^2）	评估单价（元/M^2）	评估总价（万元）
1	沈房权证中心字第N060800082号	苏家屯区金钱松东路35号1-16-2	16/33	住宅	51.78	7596	39.33
					51.78		39.33

特别提示:

1、本估价结果包括估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用权价值。

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地

产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6、当事人、利害关系人对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议，人民法院要求房地产估价机构予以书面说明的，房地产估价机构应当根据书面异议的具体内容，有针对性地及时作出相应说明，并自收到人民法院通知之日起五日内通过估价委托人提交书面说明。

7、我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

特致此函。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司（公章）

法定代表人（签章）

二〇二一年六月三日

目　　录

一、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.....5
（一）估价委托人.....5
（二）房地产估价机构.....5
（三）估价目的.....5
（四）估价对象.....5
（五）价值时点.....6
（六）价值类型.....7
（七）估价原则.....7
（八）估价依据.....8
（九）估价方法.....8
（十）估价结果.....9
（十一）注册房地产估价师.....10
（十二）实地查勘期.....10
（十三）估价作业期.....10
四、附件.....11

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《人民法院委托评估工作规范》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、本次估价采用了市场价值假设。市场价值基于以下假设前提：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充足的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本次估价是以估价对象维持现状、继续利用为假设前提。

3、本估价对象的房屋坐落、建筑面积、规划用途、建筑结构、总层数及所在层数、房屋所有权人等基本信息是以估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载的有关信息为准。注册房地产估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，未进行实地测量。

4、本次估价是建立在估价委托人提供估价对象的权属证明材料及其他有关资料合法、真实、准确和完整的基础上，并以此作为假设前提。否则，本估价报告及估价结果无效，本估价机构及注册房地产估价师不承担由此产生的相应责任和后果。

5、注册房地产估价师只对估价对象进行一般性查看，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，本次估价假定估价对象不存在安全隐患。

6、本次估价已考虑拍卖房地产瑕疵对估价结果的影响。另外，根据人民法院意见及涉执房地产处置工作实际，本次估价已考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费负担方式对估价结果的影响。交易税费负担方式为全部由受让方负担。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

7、本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

8、由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象的法律权属状况发表意见。

9、本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘日2021年5月25日。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

由于估价委托人提供的由沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》未记载估价对象应合理分摊的土地的相关信息，其分摊土地的相关信息不详。本次评估假设估价对象所分摊的土地用途与房屋设计用途一致，假设估价对象所分摊土地权利性质为出让，假设估价对象所分摊土地出让年限为70年。

（三）背离事实假设

本次估价未考虑估价对象房地产被查封以及原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价未涉及不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供的由沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》查询时间为2021年4月14日，而本次价值时点为2021年5月25日，《不动产电子登记（簿）查询证明》查询时间与本次价值时点不一致。本次评估假设估价对象《不动产电子登记（簿）查询证明》记载信息在查询时间2021年4月14日与本次价值时点2021年5月25日状况一致。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

2、由于人民法院未查明或未掌握估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等）情况及金额，故本次估价未考虑估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等）对估价结果的影响。

二、估价报告使用限制

（一）本估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途使用。

（二）本估价报告未经本评估机构书面同意，不得提供给除估价委托人、涉案当事人及利害关系人之外的单位和个人使用，不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

（三）估价委托人、涉案当事人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，注册房地产估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

（四）本估价报告的使用期限自完成之日起为壹年，即自2021年6月3日起至2022年6月2日止。本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。若在估价有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，需重新评估。

（五）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（六）本估价报告由本估价机构负责解释。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估 价 委 托 人：沈阳市沈河区人民法院

二、房地产估价机构

估 价 机 构 名 称：辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

住　　所：沈阳市大东区广宜街21号411室

法 定 代 表 人：吴大江

估 价 备 案 等 级：壹级

估价备案证书编号：第000010108号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

估价对象为位于沈阳市苏家屯区金钱松东路35号1-16-2的共1套住宅房地产，建筑面积为51.78平方米。

本次估价的市场价值，包括估价对象属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修等财产价值，不包括不属于不动产范畴的家具、家电、机器设备等财产的价值，不包括与估价对象有关的债权、债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

（一）区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	位于沈阳市苏家屯区金钱松东路35号1-16-2（奥园会展广场小区）。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

	小区四至	估价对象所在小区东临南京南街、南临会展路、西临规划路、北临金钱松东路。
交通状况	出入可利用的交通工具	周边500米内通有137、333路等多条线路公交车，并设有站点，出行条件较好。
	道路状况	周围有南京南街、会展路等交通主次干线，道路通达性较好。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域为奥园会展广场小区，环境条件较好。
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“七通一平”。
	外部公共服务设施	附近有沈阳体育学院、中国农业银行(南京南街支行)、中国石油(浑河加油站)等，外部公共服务设施较好。

（二）建筑物实物状况

根据沈阳市沈河区人民法院出具的《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2021）辽0103执恢708号、沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载及估价人员现场了解，纳入本次评估范围的建筑物共有1套，建筑面积为51.78平方米。建筑物实物状况为:

估价对象位于沈阳市苏家屯区金钱松东路35号1-16-2，西朝向，钢筋混凝土结构，总层数为33层，估价对象所在层数为第16层，规划用途为住宅，现闲置，户型为一室一厅一厨一卫，建筑面积为51.78平方米。估价对象所在楼外墙面刷涂料或理石罩面，塑钢窗，单元门为对讲门，入户门为防盗门。内部装修情况是:卧室、客厅天棚及内墙面刮大白，地面铺地砖；卫生间及厨房天棚为PVC板吊顶，内墙面贴墙砖，地面铺地砖。单元内设有3部电梯及1部步行梯（水泥踏步及缓步台，铁质扶手）。室内通有上下水、供电、供暖、通讯、煤气等配套设施。目前维护状况较好。

（三）房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，估价对象的房屋所有权人为周梦茹。由于本次估价对象为涉案房地产，故本估价机构及估价人员不对估价对象在价值时点的法律权属状况发表意见。估价对象的土地所有权性质为国家所有。在价值时点，估价对象房地产已设立抵押，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行，登记日期为2016年1月19日，并办理

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

了抵押权登记，债务履行期限为2016年1月13日至2036年1月13日。根据涉案当事人介绍及估价人员了解，在价值时点，估价对象房地产现闲置。当地政府无特殊土地使用管制方面的限制。

五、价值时点

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘日，即2021年5月25日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为房地产市场价值。市场价值，是估价对象经适当营销后，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交易的金额。

由于本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据而评估其房地产市场价值。故本次估价已考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但未考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

（五）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。最高最佳利用是指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

（一）法律、法规、规范性文件及行业标准

1、《中华人民共和国民法典》;

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

3、《中华人民共和国土地管理法》;

4、《中华人民共和国资产评估法》;

5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）;

6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）;

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）;

8、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）;

9、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

（二）其他材料

1、《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2021）辽0103执恢708号;

2、《不动产电子登记（簿）查询证明》;

3、估价委托人提供的其它资料;

4、估价人员实地查勘及向估价委托人了解的情况和市场调研所获得的资料;

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

5、估价机构及估价人员掌握的估价所需资料。

九、估价方法

由于估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的房地产交易实例较多，市场依据充分，根据替代原则，故可选用比较法进行估价。

同时，考虑估价对象为收益性房地产，与估价对象位于同一供求范围内并与其相类似的住宅房地产出租实例较多，其租金水平、经营成本、净收益、报酬率或资本化率等信息可以从房地产市场上调查获得，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，故可采用收益法进行估价。

因此，估价人员根据本次评估的特定目的，遵循《房地产估价规范》，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定运用比较法、收益法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价值进行综合处理，最终求取估价对象的价值。

（一）比较法

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。

（二）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，选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。

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，在认真分析现有估价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点2021年5月25日的市场价值如下：

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司　　住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383　　传真：024—88534366

房地产评估总价（人民币）：39.33万元

（人民币大写金额：叁拾玖万叁仟叁佰元整）

具体评估结果详见本估价报告致估价委托人函中的“房地产估价结果明细表”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期	备注
史岳林	2120180020		2021年6月3日	项目负责人
吴大江	2120060012		2021年6月3日	项目审核人

十二、实地查勘期

2021年5月25日。

我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的有注册房地产估价师史岳林及估价参与人员姚旭。

十三、估价作业期

2021年5月25日至2021年6月3日。

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司（公章）

二〇二一年六月三日

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383
住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
传真：024—88534366

附　　件

一、估价对象位置图

二、估价对象照片

三、《沈阳市沈河区人民法院委托书》（2021）辽0103执恢708号（复印件）

四、《不动产电子登记（簿）查询证明》（复印件）

五、房地产估价机构营业执照（副本）（复印件）

六、《房地产估价机构备案证书》第000010108号（复印件）

七、房地产估价师注册证（复印件）

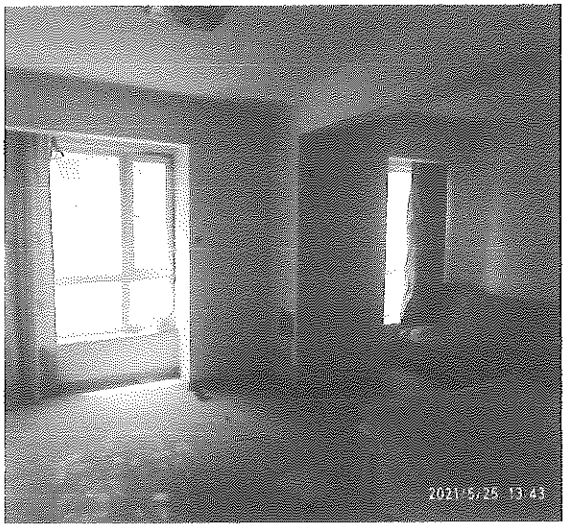
八、鉴定人承诺书

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司
联系电话：024—88537855 / 88537685 / 88592383
住所：沈阳市大东区广宜街21号411室
传真：024—88534366

注：图中 A 点为估价对象位置

估价对象位置图

估价对象所在楼外景



估价对象内景

估价对象内景

估价对象内景

估价对象内景

估价对象内景

沈阳市沈河区人民法院委托评估的住宅房地产

地址：沈阳市苏家屯区金钱松东路35号1-16-2

沈阳市沈河区人民法院
委托书

（2021）辽0103执恢708号

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行与周梦茹 金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

沈阳市苏家屯区金钱松东路35号1-16-2。

2021年05月19日

承 办 人：穆宇　　联系电话：

联 系 人：穆宇　　联系电话：17341003086

本院地址：

不动产电子登记（簿）查询证明

编号 ZX-CDCZ20210414132(5)

房屋基本信息						
房屋坐落	苏家屯区金钱松东路35号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m²)
35	1-16-2	钢筋混凝土结构	33	16	住宅	51.78

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；

房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
周梦茹	211022199305275603	沈房权证中心字第N060800082号	单独所有	2016-01-12	/	6-2-0858811

不动产他项权利登记信息

抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限(债权确定期间)	最高债权额
中国邮政储蓄银行股份有限公司沈阳市分行	周梦茹	16003953	2016-01-19	180000	2016-01-13至2036-01-13	否

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间：2021-04-14 09:16:32
沈阳市不动产登记中心

统一社会信用代码
91210104742724171N

营业执照

（副 本）

（副本号：1-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称	辽宁蓝天房地产土地评估有限公司	注册资本	人民币贰佰万元整
类　　型	有限责任公司	成立日期	2002年10月31日
法定代表人	吴大江	营业期限	自2002年10月31日至2047年10月31日
经营范围	房地产评估及咨询服务；土地评估及咨询服务；资产评估及咨询服务；企业管理咨询；经济信息咨询；商务代理；招投标代理及咨询服务；（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）。	住　　所	沈阳市大东区广宜街21号411室

登记机关　沈阳市大东区市场监督管理局

2021年05月26日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。　　国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码
91210104742724171N

营业执照

（副 本）

（副本号：1-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称	辽宁蓝天房地产土地评估有限公司	注册资本	人民币贰佰万元整
类　　型	有限责任公司	成立日期	2002年10月31日
法定代表人	吴大江	营业期限	自2002年10月31日至2047年10月31日
经营范围	房地产评估及咨询服务；土地评估及咨询服务；资产评估及咨询服务；企业管理咨询；经济信息咨询；商务代理；招投标代理及咨询服务；（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）。	住　　所	沈阳市大东区广宜街21号411室

登记机关　沈阳市大东区市场监督管理局

2021年05月26日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。　　国家市场监督管理总局监制

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No.00156391

姓 名 / Full name

史岳林

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210602199110071519

注 册 号 / Registration No.

2120180020

执业机构 / Employer

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00240847

姓 名 / Full name

吴大江

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210104198211092311X

注 册 号 / Registration No.

2120060012

执业机构 / Employer

辽宁蓝天房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定人承诺书(试行)

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与人参加诉讼活动,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责任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 6 月 3 日