



附 件

- 附件一：沈阳市沈河区人民法院委托书复印件
- 附件二：估价对象位置图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：估价对象权属证明复印件
- 附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）
- 附件六：专业帮助情况和相关专业意见
- 附件七：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件八：房地产估价机构备案证书复印件
- 附件九：注册房地产估价师注册证书复印件

沈阳市沈河区人民法院 委托书

(2022)辽0103执恢1041号

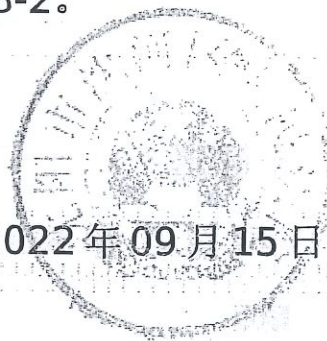
辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司：

我院在执行浙商银行股份有限公司沈阳分行与唐正,贾李月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。

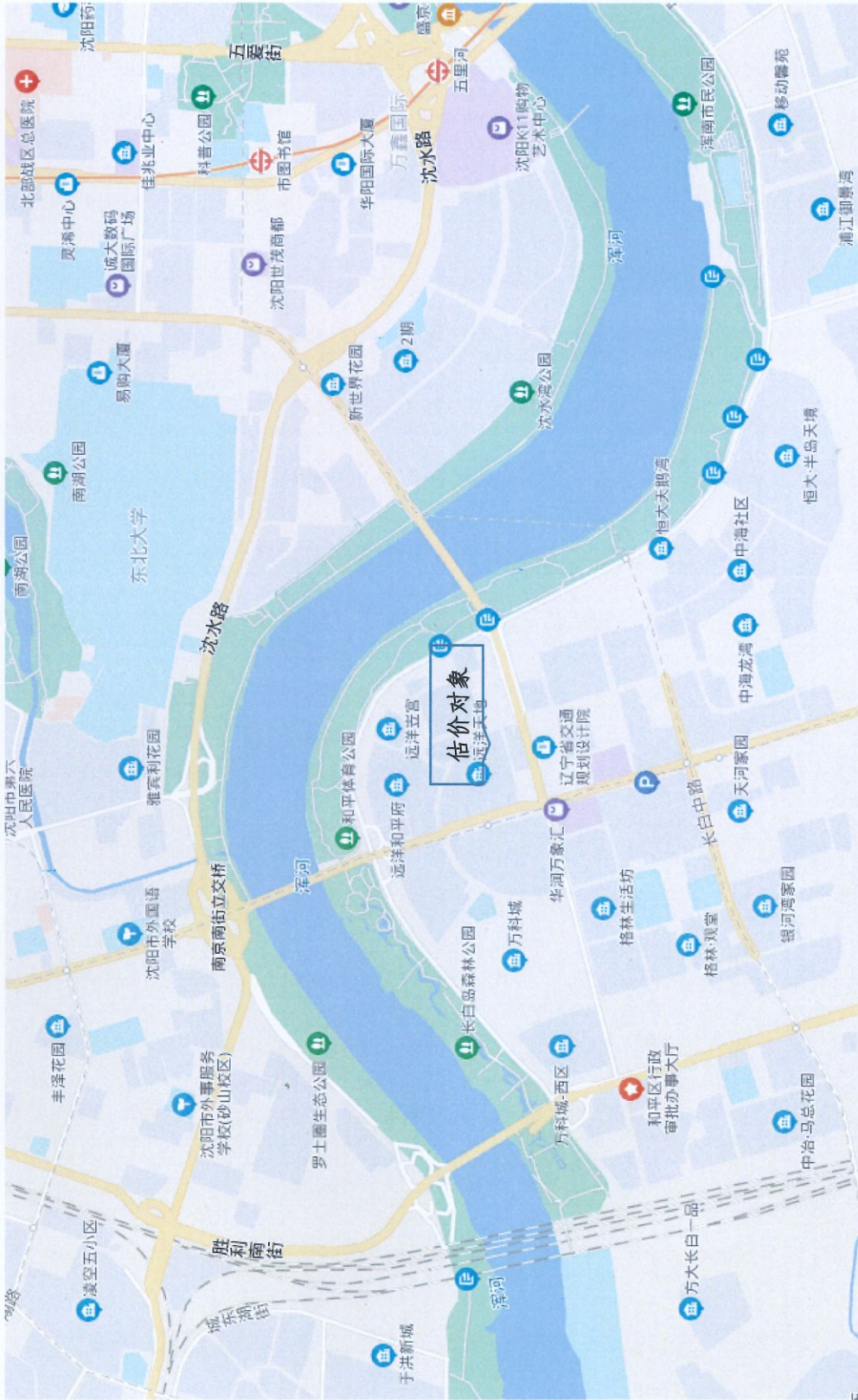
需评估的财产如下：

辽宁省沈阳市和平区长白街27-2号2-8-2。

2022年09月15日



估价对象位置图



估价对象实地查勘情况

1. 本次估价时，已经对估价对象进行了实地查勘。
2. 进行实地查勘的人员为蔡金明、王立波。
3. 实地查勘期为 2022 年 9 月 20 日。
4. 相关照片：挑选出若干相关照片附后。

估价对象相关照片



估价对象相关照片



估价对象相关照片



不动产电子登记（簿）查询证明



编号 SH-CDCZ20220801767

房屋基本信息						
房屋坐落	和平区长白街27-2号				共有情况	单独所有
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)
27-2	2-8-2	钢筋混凝土结构	9	八~阁楼	住宅	184.38

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； 有 合同备案； 有 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
唐正	211121198007020412	沈房权证中心字第 N060749324号	单独所有	2015-09-09	/	6-2-0760583

土地使用权信息						
土地使用权人	土地使用证号	权利性质	使用权面积(m ²)	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
辽宁万祥置业有限公司	和长国用(2008)字第0000002号	出让	98330.00	城镇混合住宅用地	有	有

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
李庆	唐正	辽(2019)沈阳市不动产证明 第0259648号	2019-07-29	900000	2019-07-26至 2021-07-25	否
浙商银行股份有限公司沈阳分行	唐正	辽(2017)沈阳市不动产证明 第0429113号	2017-12-08	2510000	2017-11-27至 2027-11-26	是

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间：2022-08-01 16:03:53
沈阳市不动产登记中心

专业帮助情况和相关专业意见

1. 本次估价时，没有其他单位或个人给予专业帮助。
2. 本次估价时，未依据其他单位或个人给予的相关专业意见



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码
91210102242674382L

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



名称 辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 法定代表人 常丽梅
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产评估，土地资产评估，珠宝首饰艺术品评估，探矿权和采矿权评估；二手车鉴定评估，环境影响评价，社会稳定风险评估；房产、房产、土地评估信息咨询；企业管理咨询服务。（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）。

注册资本 人民币叁佰万元整
 成立日期 1995年09月29日
 营业期限 自2000年08月29日至长期
 住所 辽宁省沈阳市和平区北三经街10号（303）



登记机关

2019年10月16日

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。
<https://www.gsxt.gov.cn>
 国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	常丽梅
住所	辽宁省沈阳市和平区北三经街10号(303)
邮政编码	
联系电话	15541992912
统一社会信用代码	91210102242674382L
组织形式	有限责任
成立日期	1995年9月29日
注册资本 (出资数额)	人民币300万元
备案等级	壹级
证书编号	第000010145号
有效期至	2021年1月19日至2024年1月18日止

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. 00200912

姓名 / Full name

蔡金明

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211421199003110024

注册号 / Registration No.

2120200004

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

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. 00200237

姓名 / Full name

韩家杰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210281198210165749

注册号 / Registration No.

2120110038

执业机构 / Employer

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



鉴定人承诺书

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責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)



2022年9月15日

鉴定人承诺书

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)



2022年9月15日