

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2涉执房地产处置
市场价值评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

估价机构：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王翊(注册号：2120150034)

魏凤俏(注册号：2120200036)

估价报告出具日期：二〇二二年一月五日

估价报告编号：辽荣房评报字[2022]B001号

致估价委托人函

沈河区人民法院:

承蒙委托,根据《沈阳市沈河区人民法院委托书》(2021)辽0103执恢1373号记载,本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则,按照国家规定的技术标准和程序,对沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2房地产的市场价值进行评估,具体情况如下:

估价对象:评估范围为位于沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2一处建筑面积为92.12平方米房地产,所有权人为朱海豹、马文艳,房屋设计用途为住宅。

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12月29日

价值类型:市场价值

估价方法:比较法、收益法。

估价结果:我公司基于设定的假设限制条件,经评估人员经过科学分析、周密计算,在充分考虑各项影响房地产价值的基础上,确定沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2,建筑面积92.12平方米的住宅用途房地产在二〇二一年十二月二十九日(设定价值时点)的房地产市场总价为人民币贰拾柒万伍仟壹佰陆拾贰元整(¥275,162元);单价为每平方米人民币贰仟玖佰捌拾柒元整(¥2,987元/平方米)。

房地产估价结果明细表

序号	所有权人	项目名称	结构	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)			评估总价(元)
						比较法	收益法	最终取值	
1	朱海豹 马文艳	新民市铁北西路19号1-5-2	混合	5/6	92.12	2894	3079	2987	275,162
房地产总计									275,162

特别提示:

1、估价结果已包含分摊土地使用权价值及室内装修和配套设施、未包含预期实现处置的费用和税金等;报告使用者应根据估价目的使用报告,在报告有效期内使用报告。

2、委托人未提供估价对象除本次涉案欠款以外的其它欠款情况,经与委托人沟通,本次估价结果为房地产市场价格,不考虑估价对象的应缴、未缴税费、物业费、采暖费、维修基金等费用对估价对象结果的影响。

3、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响;

4、在估价结果有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生市场发生明显变化的,估价结果应当时行调整。

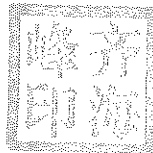
5、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况,应认真阅读估价报告书全文。

特此函告

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二二年一月五日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型及价值定义.....	7
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
附件.....	14

估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在本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。

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假设和限制条件的限制。

3. 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。

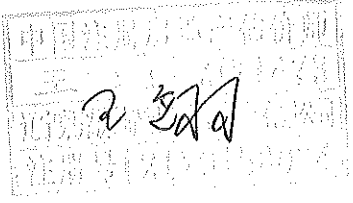
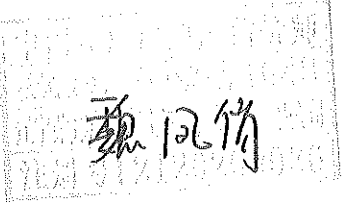
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5. 本公司的估价人员王翊、魏凤俏已于二〇二一年十二月二十九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,但我们对估价对象的现场查勘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,依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注,对估价对象的法律权属资料进行了查验,并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见,对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力,不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师:

注册房地产估价师姓名	房地产估价师注册号(章)	签名
王 翊	2120150034	
魏 凤 俏	2120200036	

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件:

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的不动产登记簿查询结果证明、《房权证》复印件,我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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,假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与不动产登记簿查询结果证明复印件记载的建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:

- (1) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、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;

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权并不受其他影响;

6. 委托人设定本次估价价值时点为2021年12月29日,完成实地查勘日期为2021年12月29日,价值时点与完成实地查勘日期一致;

7. 在价值时点,估价对象处于空置状态,经估价人员调查,未见租赁和居

住权等权益设定，本次估价为完全权属情况下委估对象的市场价值。

8. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。

（二）未定事项假设

估价对象未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份大约为2009年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

根据最高法对涉执房地产处置司法评估的相关规定，不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，因此本次评估没有考虑查封、设立担保特权以及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

1. 注册房地产估价师未掌握评估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况；

2. 本次委估对象未提供所对应的《国有土地使用证》，但不动产登记簿查询证明复印件记载土地性质划拨，本次评估按照根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十一条“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时的转让、抵押。”故本次评估时假设所有权人拥有估价对象占用或分摊的土地使用权，且未考虑相关的费用及不相一致等情况。

二、估价的限制条件：

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作

相应调整。

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

5. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二二年一月五日至二〇二三年一月四日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：沈阳市沈河区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人姓名：齐海峰

机构地址：沈阳经济技术开发区花海路19-1号1门2

统一社会信用代码：91210106731023628Y

资质等级：二级

证书编号：第000010206号

有效期限：至2023年8月3日

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

1、估价对象界定

根据估价委托人提供的委托书，本报告的估价对象为沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2（富林家园）一处住宅房地产。根据委托人提供的不动产登记簿查询结果证明复印件，房地产基本状况如下：

名称：沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2。

坐落：沈阳市新民市铁北西路19号即富林家园小区。

范围：本次评估范围为的一处住宅房地产，建筑面积92.12 m²的房屋及房屋分摊土地使用权。

规模：估价对象房屋建筑面积92.12 m²。

用途：估价对象的设计用途为住宅，实际用途为住宅。

权属：估价对象为朱海豹、马文艳共同共有。

2、估价对象权益状况

估价对象权属状况：

① 权属登记状况

地址	不动产证号	所有权人	设计用途	实际用途	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
新民市铁北西路19号1-5-2	沈房权证新民共字第N1703135号	朱海豹 马文艳	住宅	住宅	6	5	92.12

②其他权益状况

根据委托方提供的《不动产登记簿查询结果证明》记载为依据，估价对象有查封登记。

3、估价对象区位状况

估价对象位于沈阳市新民市铁北西路19号，在富林家园小区内。该小区东临住宅区、南临空地、西临空地、北临铁北西路及沈阳市中医药学校，周边有沈阳市中医药学校、新民第二高级中学、新民市高级中学等；有中国邮政储蓄银行、中国农业银行、新民农商银行等；有新民703路、新民704路，出行条件较好，附近有新民市人民医院、新民市第二医院、新民客运站等，所在区域公共服务设施配套较完善，交通一般。

4、估价对象实物状况

建筑物实物状况描述

估价对象建筑物为沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2住宅房地产，约建成于2009年。房产具体情况如下：

估价对象为位于富林家园的一处住宅，楼体外墙涂料，共6层，估价对象位于5层。一层两户，一部踏步楼梯；两室两厅户型，东北朝向；入户门为防盗门，塑钢窗；北边卧室、厨房临铁北西路；整个房屋地面地砖，卧室、客厅、餐厅墙面、天棚大白涂料；厨房、卫生间、阳台墙面贴砖，PVC吊顶；估价对象内上下水、供暖、照明、通讯等设施管钱齐全；在价值时点，处于空置状态，结构、门窗、配套等日常维护状况一般。

五、价值时点

本公司估价人员已于二〇二一年十二月二十九日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托人设定，依据价值时点原则，确定现场查勘日期为价值时点。

六、价值类型及价值定义

价值类型：市场价值。

市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况、租赁、抵押等他项权利限制以及查封对其价值的影响。

七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。评估价值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。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交（租赁）价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

4. 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利

用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据估价委托人设定，本次按证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

由于估价对象位于沈阳市新民市，周边有较多的住宅房地产。估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为2021年12月29日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016年12月1日起施行]；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020

年1月1日起施行)；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 256号,自1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修正)；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 55号,自2006年5月19日施行)。

7. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》(中华人民共和国主席令第三十二号)[2019年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过,自2020年1月1日起施行]。

(二) 部门规章

1. 《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》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过,自2005年10月1日起施行)；

2. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令 132号,2015年12月24日司法部部务会议修订通过,自2016年05月01日起施行)；

3. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号,2007年8月23日发布,自2007年9月1日施行)；

4. 《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,2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过,自2009年11月20日起施行)；

5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号,自2012年1月1日起施行)；

6. 《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》(2018年8月28日最高人民法院法释[2018]15号公布,自2018年9月1日起施行)；

7. 《最高人民法院关于人民法院关于<人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定>的通知》(法(2020)202号)。

(三) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起实施]；

2. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014) [2014年12月1日起实施];
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) [2013年6月26日发布, 2014年2月1日起实施];
4. 《房屋完损等级评定标准》[城住字(1984)第678号, 1984年11月8日实施]。

(四) 估价委托人提供的有关资料

1. 沈阳市沈河区人民法院委托书(2021)辽0103执恢1373号;
2. 不动产登记簿查询结果证明复印件;

(五) 估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片;
2. 沈阳市房地产市场信息;
3. 估价对象类似房地产投资回报市场信息;
4. 估价机构积累的其他相关信息资料;
5. 估价人员掌握的其他相关信息资料;
6. 人民银行公布的资金存、贷款利率。

九、估价方法

根据本次估价目的,注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料,采用比较法、收益法进行评估。

比较法: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。

收益法: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。

成本法:测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,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。

假设开发法: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后相减,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。

估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等四种。估价对象

为住宅用途。结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，分析得到该类房地产市场上交易实例较多，与估价对象规模类似房地产出租的实例较多，具有一定的收益性，可采用市场法和收益法；故采用市场法和收益法对房地产价格进行评估，最终确定估价对象的估价结果。

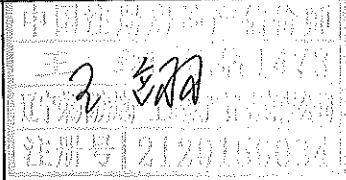
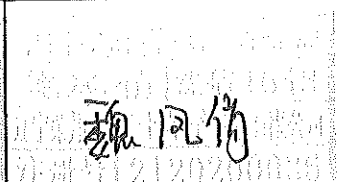
十、估价结果

我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，选取了比较法、收益法的平均值确定沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2，计价建筑面积92.12平方米住宅用途房地产在二〇二一年十二月二十九日（设定价值时点）的房地产市场总价为人民币贰拾柒万伍仟壹佰陆拾贰元整（¥275,162元）；单价为每平方米人民币贰仟玖佰捌拾柒元整（¥2,987元/平方米）。

房地产估价结果明细表

序号	所有权人	项目名称	结构	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)			评估总价 (元)
						比较法	收益法	最终取值	
1	朱海豹 马文艳	新民市铁北西路19号1-5-2	混合	5/6	92.12	2894	3079	2987	275,162
房地产总计									275,162

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王翊	2120150034		2022年1月5日
魏凤俏	2120200036		2022年1月5日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇二一年十二月二十九日。

十三、估价作业日期

二〇二一年十二月二十九日至二〇二二年一月五日

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年一月五日

附 件

- 1、《沈阳市沈河区人民法院委托书》复印件；
- 2、不动产登记簿查询结果证明复印件；
- 3、鉴定机构承诺书；
- 4、估价对象实地照片；
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、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

(2021)辽0103执恢1373号

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行李国利与沈阳市冠佳鞋厂,陈凤云,陈凤芝,赵启金,朱海豹,马文艳,马吉辰,曹洪科合同纠纷一案中,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：

辽宁省沈阳市新民市铁北西路19号1-5-2。

2021年12月24日



承办人：马江 联系电话：

联系人：马法官 联系电话：17341003122

本院地址：

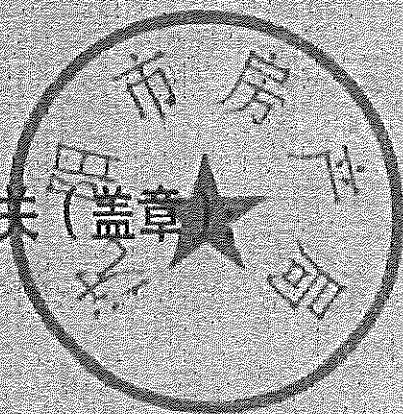
不动产登记簿查询结果证明

权利人基本信息						
不动产权人	证件号码	不动产证书号				
朱海豹	210121197303311833	N170017137/N1703135				
马文艳	210121197304051869	N170017137/N1703135				
房屋基本情况						
登记情况	已登记	登记时间	2009-10-10			
登记原因	存量房转移登记					
坐落	房屋性质	不动产单元号	结构	建筑面积	规划用途	
新南市铁北西路19号1-5-2	市场化商品房	210181004013GB00001F00010010	混	92.12	住宅	
土地基本情况						
宗地面积	使用面积	用途	权利性质			
3529.89	3529.89		划拨			
土地使用期限	土地权证号	登记时间				
至		2009-10-10				
预告登记情况						
预告权利人	证件号码	登记时间	预告登记证明号			
抵押权登记情况						
抵押权人	抵押起始时间	抵押终止时间	不动产登记证明	被担保债权数额(万元)	登记日期	
查封登记情况						
查封机关	查封类型	查封起始时间	查封终止时间	查封文号	查封期限	登记时间
沈阳市沈河区人民法院	查封	2021-06-01	2024-05-31	(2017)辽0103协2818号	3	2021-06-01
异议登记情况						
申请人				登记时间		
挂失登记情况						
登记时间						
地役权登记情况						
登记时间						
备注						
查询机构:	新南市不动产登记中心	经办人:	刘坤	查询时间	2021-12-20	

沈 房权证 新民共 字第 N1703135 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，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产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）



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)



王翔 魏凤俏

2021年12月24日

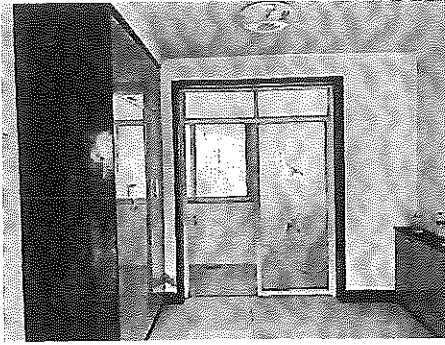
估价对象照片



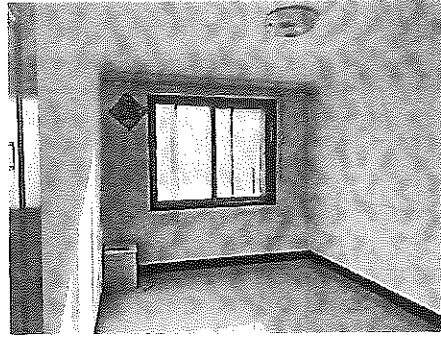
楼体



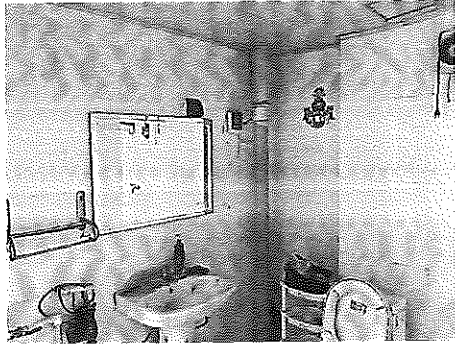
进户门



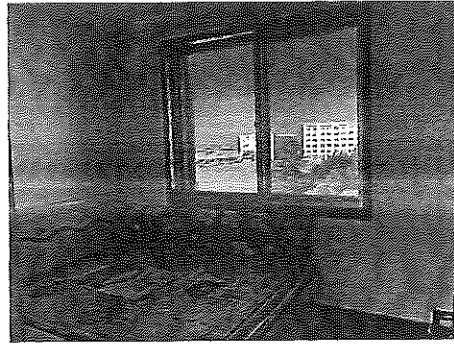
餐厅



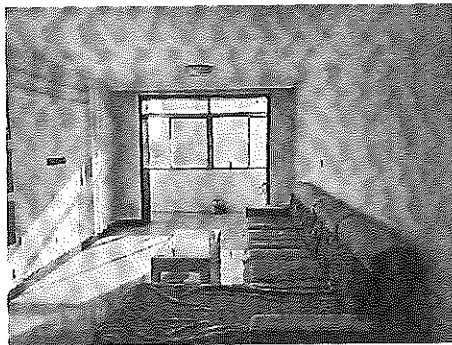
南卧室



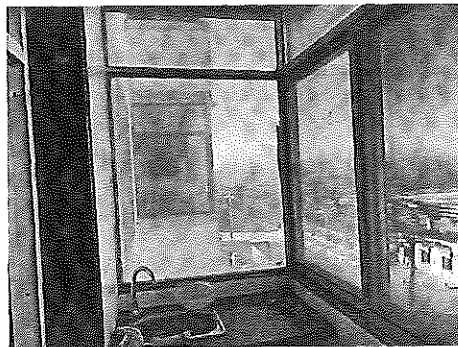
卫生间



北卧室

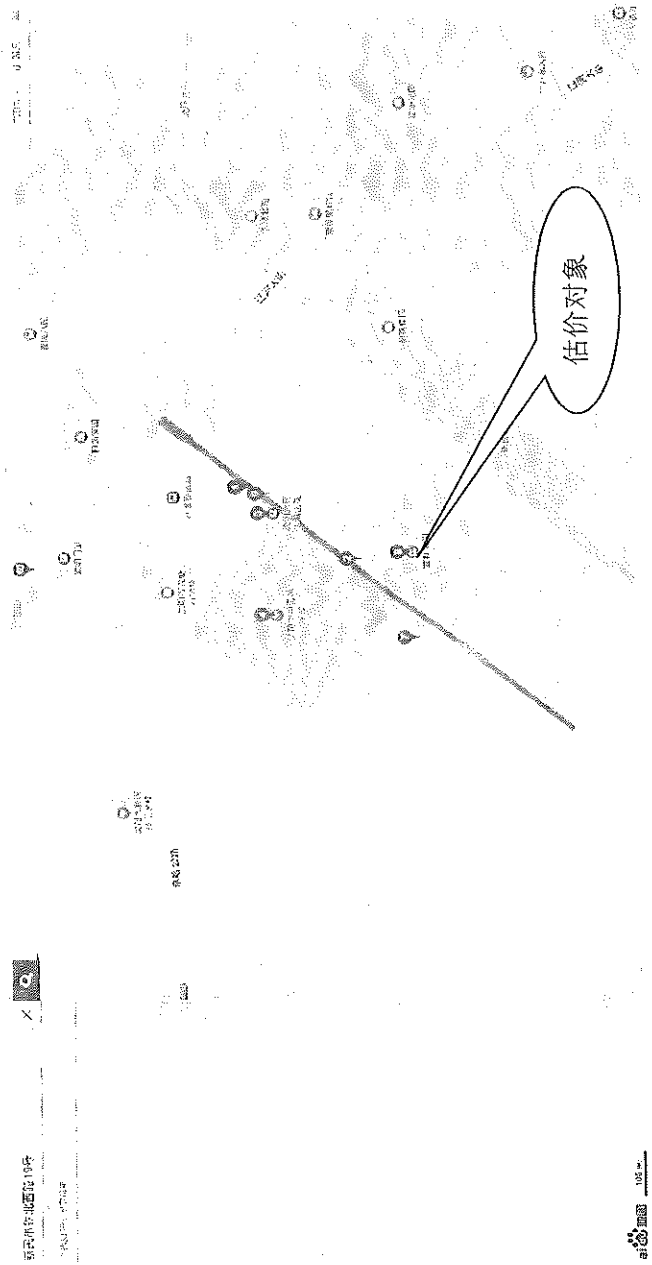


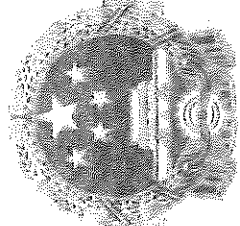
客厅



厨房

估价对象位置图





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。



统一社会信用代码

91210106731023628Y

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2001年11月02日

营业期限 自2001年11月02日至长期

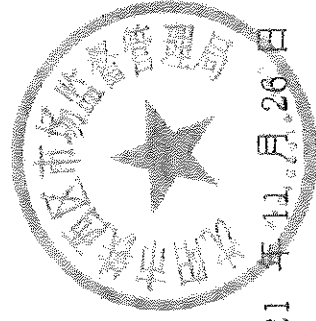
住所 沈阳经济技术开发区花海路19-1号1门-2

名称 辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 齐海峰

经营范围 许可项目: 测绘服务(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,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 房地产评估, 土地调查评估服务, 资产评估, 社会稳定风险评估, 矿业权评估服务, 物业服务评估, 运行效能评估服务, 艺术(美)术品、收藏品鉴定评估服务, 保险公估业务, 工程造价咨询业务, 招投标代理服务, 工程管理服务, 环保咨询服务, 企业征信业务, 海洋环境服务, 节能管理服务, 安全咨询服务, 房屋拆迁服务, 企业管理咨询, 林业专业及辅助性活动, 规划设计管理, 市场营销策划(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)



2021年11月26日

登记机关

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称： 辽宁莱邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

齐海峰

住所： 沈阳经济技术开发区花海路19-1号1-1门-2

统一社会信用代码： 91210106731023628Y

备案等级： 贰级

证书编号： 第000010206号

有效期限： 2020年8月4日至2023年8月3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. 00249297

姓名 / Full name

王翊

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210104197705053148

注册号 / Registration No.

2120150034

执业机构 / Employer

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature

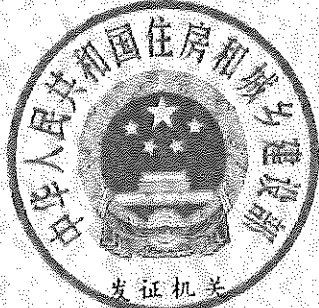


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00254518

姓名 / Full name

魏凤俏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211421198601115822

注册号 / Registration No.

2120200036

执业机构 / Employer

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

