



备案编号：2021080413460264A

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 住宅及室内物品处置市场价格评估

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘 波（注册号：2120100061）

白志强（注册号：2120000003）

估价报告编号：辽岳华房司估字[2021]第 126 号

估价报告出具日期：二〇二一年八月四日

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

致估价委托人函

沈阳市沈河区人民法院：

接受贵院的委托，根据《沈阳市沈河区人民法院委托书》【(2021)辽 0103 执恢 324 号】记载，我评估公司对贵院在执行王春红与王兴隆、金辉、王艳玲、王兴权、沈阳隆裕家庭农场有限公司、沈阳英联饲料经销中心 借款合同纠纷一案中，涉及的位于沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 住宅及室内物品的市场价格进行评估。

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，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，现将估价基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 的住宅，建筑面积为 98.06 平方米；室内物品包括床、沙发、电视柜等，共计 11 项。（具体详见《估价结果汇总表》）

三、价值时点：2021 年 7 月 20 日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：房产：比较法、收益法；室内物品：市场法。

六、估价结果：评估总价为：32.11 万元（人民币大写叁拾贰万壹仟壹佰元整）。（详见《估价结果汇总表》）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估价结果汇总表

房地产评估结果					
序号	房屋坐落	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价格 (万元)
1	沈阳市辽中区蒲西街道西 环街 131-4 号 4-2-1	住宅	98.06	3,235	31.72
房地产合计					31.72
室内物品评估结果					
序号	项目名称	单位	数量	评估单价	评估价格 (万元)
1	三星电视	台	1	300	0.030
2	茶几	个	1	200	0.020
3	沙发	套	1	500	0.050
4	电视柜	个	1	200	0.020
5	三星洗衣机 6kg	台	1	500	0.050
6	床	张	2	500	0.100
7	海尔冰箱 258L	台	1	600	0.060
8	油烟机	个	1	100	0.010
9	餐桌(含 3 把椅子)	套	1	150	0.015
10	书桌	个	1	50	0.005
11	新飞柜式空调	个	1	300	0.030
室内物品合计					0.390
总计					32.110
人民币大写叁拾贰万壹仟壹佰元整					

特别提示：上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

致函日期：二〇二一年八月四日

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

目 录

估价师声明.....	第 4 页
估价假设和限制条件.....	第 6 页
估价结果报告.....	第 9 页
一、估价委托人.....	第 9 页
二、房地产估价机构.....	第 9 页
三、估价目的.....	第 9 页
四、估价对象.....	第 9 页
五、价值时点.....	第 12 页
六、价值类型.....	第 12 页
七、估价原则.....	第 13 页
八、估价依据.....	第 13 页
九、估价方法.....	第 15 页
十、估价结果.....	第 16 页
十一、注册房地产估价师.....	第 17 页
十二、实地查勘期.....	第 17 页
十三、估价作业期.....	第 17 页
十四、评估结果使用特别提示.....	第 17 页
附件.....	第 18 页
1、《沈阳市沈河区人民法院委托书》【（2021）辽 0103 执恢 324 号】复印件	
2、《不动产登记簿查询结果证明》复印件	
3、《沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 室内物品清单》复印件	
4、估价对象位置图	
5、估价对象现场查勘相关照片	
6、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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》（GB/T50291-2015）、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）的规定进行估价工作，撰写估价报告；

五、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

六、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、估价机构会妥善保管估价委托人的文件资料，未经估价委托人书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

估价假设和限制条件

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》、《沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 室内物品清单》，我们对所提供文件资料进行了检查，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权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2、估价对象房产建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》所记载的面积为依据，注册房地产估价师进行了现场查勘，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《不动产登记簿查询结果证明》记载建筑面积一致。

3、估价对象室内物品以估价委托人提供的《沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 室内物品清单》所载明的物品为依据。

4、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格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的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，因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，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，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构的方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、本次评估假设估价对象按其现行正在使用的用途及方式持续使用。

6、本估价结果包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）和分摊的土地使用权的价值，包含《沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 室内物品清单》所载明的室内物品价值，不包括其它动产、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。

7、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、上下水、供电、供暖、通讯、供气及道路交通等使用的权益为前提。

8、本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日（即价值时点）的状况相同。

9、根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理智、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被强迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被强迫地将估价对象卖给特定的买方；

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

10、本次估价结果未考虑未来处置风险，即未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

11、本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由买受人负担。

12、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

二、未定事项假设

估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

三、背离事实假设

截至价值时点，估价对象存在司法查封登记。因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，不应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，故视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人并未出示估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电费等）相关情况，本次评估结果中不考虑欠缴费的影响。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

六、估价报告使用限制

1、估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不可用作其他目的。

2、估价对象所占用的土地使用权和附属的设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）若与建筑物分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力对估价结果产生的影响。随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的评估结果。

4、本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即 2021 年 8 月 4 日起至 2022 年 8 月 3 日止，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，我公司对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

5、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

7、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告的使用者是估价委托人。未经我评估公司书面同意，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。本公司对估价结果有最终解释权。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

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

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

住 所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

统一社会信用代码：91210102734648199Q

备案等级：贰级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止

联系电话：024-31873739

邮编：110003

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

（一）实物状况

1、估价对象范围

估价对象为位于沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 的住宅，建筑面积为 98.06 平方米；室内物品包括床、沙发、电视柜等，共计 11 项。（具体详见《估价结果汇总表》）。本次评估的房地产市场价格，包含建筑物及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

讯、供气等）和分摊的土地使用权的价值，包含《沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 室内物品清单》所载明的室内物品价值，不包括其它动产、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。

2、建筑物实物状况

估价对象位于沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1，用途为住宅，二室一厅一卫，南北朝向，混合结构，房屋总层数 6 层，所在层数 2 层，建筑面积为 98.06 平方米，处于碧草绿阁园区，该小区东临近海新城园区，南临近海新城园区，西临西环街，北临南二路。

估价对象所在楼外墙饰面刷涂料；卧室内地面铺地板，墙面、天棚刮大白；客厅内地面铺地板，墙面刮大白，天棚石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，天棚铝扣板吊顶；塑钢窗，室内木门，进户防盗门。楼内给水、排水、供电、电讯、供暖、供气等配套设施齐全。房产于 2005 年建成并交付使用，维修保养状况较好。

3、室内物品状况

室内物品包括床、沙发、电视柜等，共计 11 项。（具体详见《估价结果汇总表》）

（二）权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果证明》记载，情况如下：

1、权利人基本信息

不动产权人：金辉，共有方式：共同共有，不动产权证书号：沈房权证辽中县字第 N180047276 号。

2、房屋基本情况

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

坐落：沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1，房屋性质：市场化商品房，不动产单元号：210122001011GB00061F00040031，结构：混合结构，建筑面积：98.06，规划用途：成套住宅。

3、土地基本情况

宗地面积：16300，使用面积：16300，用途：城镇住宅用地，权利性质：出让，土地使用期限：2004-06-22 至 2074-06-21，登记时间：2015-09-09。

4、抵押权登记情况

抵押权人：翟立阳，抵押起始时间：2016-06-12，抵押终止时间：2018-06-11，被担保债权数额(万元)：30 万元，登记日期：2016-06-13。

5、查封登记情况

①查封机关：辽中区人民法院，查封类型：查封，查封起始时间：2018-07-02，查封终止时间：2021-07-02，查封文号：(2018)辽 0115 执 964 号，登记时间：2018-07-03。

②查封机关：沈阳市沈河区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2018)辽 0103 民初 10588 号，登记时间：2018-07-03。

③查封机关：沈阳市辽中区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2019)辽 0115 执 219 号，登记时间：2019-02-14。

6、至价值时点，估价对象设有抵押权，本次估价未考虑抵押权等对估价结果的影响。

(三) 区位状况

1、区域位置：估价对象位于沈阳市辽中区。辽中区隶属辽宁省沈阳市，位于辽宁省中部、沈阳市西南部，介于东经 122° 28' 至 123° 6'，北纬 41° 12' 至 41° 47' 之间，南接鞍山市台安县，东邻

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

辽阳市，西连锦州市黑山县，北界新民市。根据第七次人口普查数据，辽中区是沈阳市最年轻、面积最大的区，2020 年，全区辖 1 个省级经济开发区和 1 个综合保税区，16 个镇、4 个街道办事处，总面积 1646.69 平方公里，总人口 55 万，其中中心城区人口 30 万。

2、居住区成熟度：估价对象位于沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号，处于碧草绿阁园区内，附近有近海新城、紫郡首府、金利园、书香苑等住宅区，居住区成熟度较高。

3、道路通达状况：估价对象所在园区周围有西环街、南二路、中心街、政府路等主要干道，道路通达情况良好。

4、交通条件：估价对象周围通有 751 路等公交线路，距最近公交站点约 100 米，线路车流量较大，另外有出租车等交通工具与市内和附近地区连接，出行比较方便。

5、外部配套设施：估价对象所在地为城市建设成熟区，基础设施完善，已达“七通”，即通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供热，保障率较高。区域内有辽中区第二小学、辽中区第一初级中学等教育场所，有豪林购物中心等购物场所，有辽中区人民医院等医疗场所，外部配套设施能够满足区域需要。

6、周围环境：估价对象所在区域绿地覆盖度处于辽中区的平均绿化水平，整体环境好。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2021 年 7 月 20 日。

六、价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

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）法律法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起实施）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日公布，2007 年 8 月 30 日实施）

3、《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）

4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012 年主席令第 59 号公布，自 2013 年 1 月 1 日起实施）

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）

6、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号）

（二）部门规章

1、《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）

2、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）

（三）技术标准

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

（四）估价委托书

《沈阳市沈河区人民法院委托书》【(2021)辽 0103 执恢 324 号】；

（五）项目资料

《不动产登记簿查询结果证明》

《沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 室内物品清单》

（六）注册房地产估价师现场勘察及搜集的有关资料

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

（七）其他有关法律、法规及规范等

九、估价方法

估价对象为住宅房产及室内物品。估价人员在认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和必要的调查之后，根据估价对象的特点及实际情况，本次评估住宅房产采用比较法和收益法进行估价；室内物品采用市场法进行估价。具体思路如下：

1、住宅房产估价方法选择

按照《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》，房地产估价常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象为住宅（现房）。经实地勘查和市场调查，估价对象所在区域内近期与之相类似房地产的市场交易实例较多，故此选用比较法进行估价；估价对象作为住宅用房，具有获取潜在收益的能力，同时在估价对象同一供求圈内近期与之相类似房地产有一定的出租实例，故此选用收益法进行估价；对于住宅而言，从成本角度难以反映估价对象的客观价值，故此估价对象不适合采用成本法进行估价；估价对象为住宅（现房），无需进行再开发，不具有再开发潜力，故此估价对象不适合采用假设开发法进行估价。

2、住宅房产估价方法简介

①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。

公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物调整修正系数

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、

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

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。

本次估价采用持有期末转售的现金流模式

具体采用的公式：

$$V = \frac{A \times (1+R)}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1+R)^n}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n - \text{转售成本}$$

式中：V—房地产于价值时点的收益价格

A—未来第一年归属于估价对象房地产的收益水平

R—房地产的报酬率

n—为房地产的持有期限

$V_{\text{转售}}$ —预测第 n 年末转售时的价格减去转售成本后的净值。

g—持有期房价年平均增长率

转售成本—转让人应负担的销售税费

3、室内物品估价方法选择及简介

室内物品均已使用多年，目前能否继续使用尚不得知，经调查，待估室内物品在二手市场回收价格可以获取，故本次采用市场法进行估价。

市场法是指通过将估价对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础，进行相应调整，测算估价对象价格的评估方法。

评估价格=二手市场回收单价×数量

十、估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面研究、分析、测算后，确定估价对象在价值时点 2021 年 7 月 20 日的估价结果为：

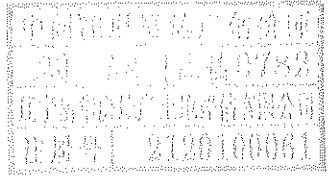
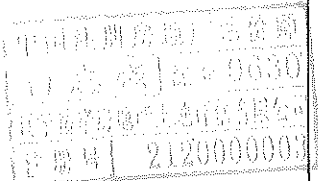
评估总价为：32.11 万元(人民币大写叁拾贰万壹仟壹佰元整)。(详见《估价结果汇总表》)

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘波		刘波	2021年8月4日
白志强		白志强	2021年8月4日

十二、实地查勘期

2021年7月20日至2021年7月20日。

十三、估价作业日期

2021年7月20日至2021年8月4日。

十四、评估结果使用特别提示

1、因财产拍卖（或变卖）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；

2、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；

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规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不承担责任；

4、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。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二一年八月四日

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：

刘波 白志强

鉴定机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

2021年8月4日

沈阳市沈河区人民法院

委托书

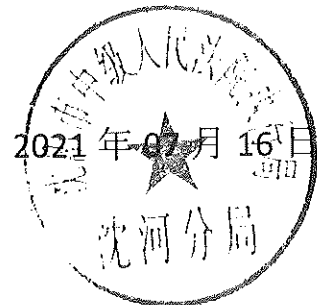
(2021)辽0103执恢324号

沈阳岳华房地产土地评估有限公司：

我院在执行王春红与王兴隆、金辉、王艳玲、王兴权、沈阳隆裕家庭农场有限公司，沈阳英联饲料经销中心 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，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。不能在限期内完成评估的，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：

沈阳市辽中区蒲西街道西环街 131-4 号 4-2-1 房产及室内物品



承办人：马江

联系电话：

联系人：马江

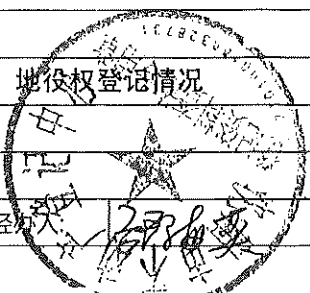
联系电话：17341003122

本院地址：

2021.6.4 204号

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	共有方式	不动产权证书号			
金辉	21012219790708122X	共同共有	沈房权证辽中县字第N180047276号			
金辉		共同共有	N180047276			
房屋基本情况						
登记情况	已登记	登记时间	2015-09-09			
登记原因	买卖					
坐落	房屋性质	不动产单元号	结构	建筑面积	规划用途	
沈阳市辽中区蒲西街道西环街131-4号4-2-1	市场化商品房	210122001011GB00061F00040031	混合结构	98.06	成套住宅	
土地基本情况						
宗地面积	使用面积	用途	权利性质			
16300	16300	城镇住宅用地	出让			
土地使用期限			土地权证号	登记时间		
2004-06-22至2074-06-21				2015-09-09		
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	
翟立阳	2016-06-12	2018-06-11	2018.06.12 抵押1781号	0.803 30万	2016-06-13	
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
辽中区人民法院	查封	2018-07-02	2021-07-02	(2018)辽0115执964号		2018-07-03
沈阳市沈河区人民法院	轮候查封			(2018)辽0103民初10586号		2018-07-03
沈阳市辽中区人民法院	轮候查封			(2019)辽0115执219号		2019-02-14
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:	沈阳市不动产登记中心辽中分中心	经办人:	查询时间	2021-06-04		

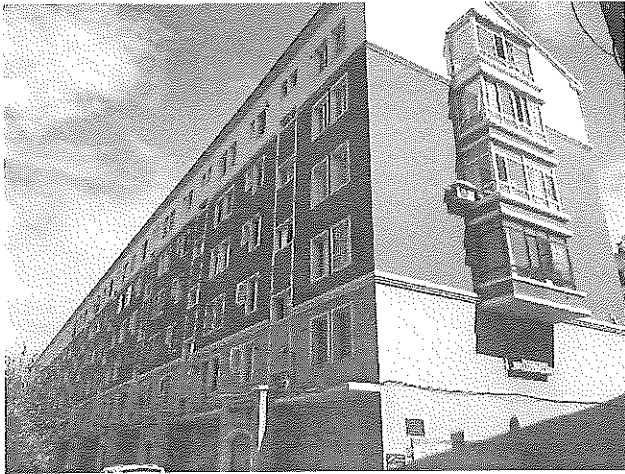


沈阳市辽中区蒲西街道西环路131-4号4-2-1

室内物品清单如下

1. 电视
2. 茶几
3. 沙发一套
4. 电视柜一套
5. 洗衣机
6. 床2张
7. 冰箱
8. 油烟机
9. 餐桌一套(含3把椅子)
10. 书桌 1个
11. 空调 1个





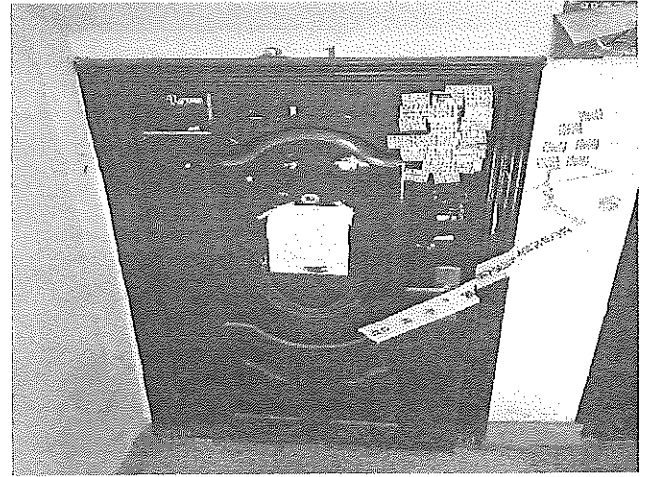
楼外观



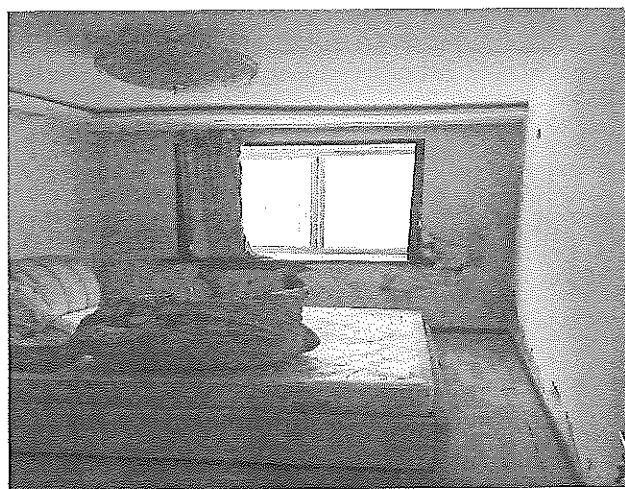
园区门



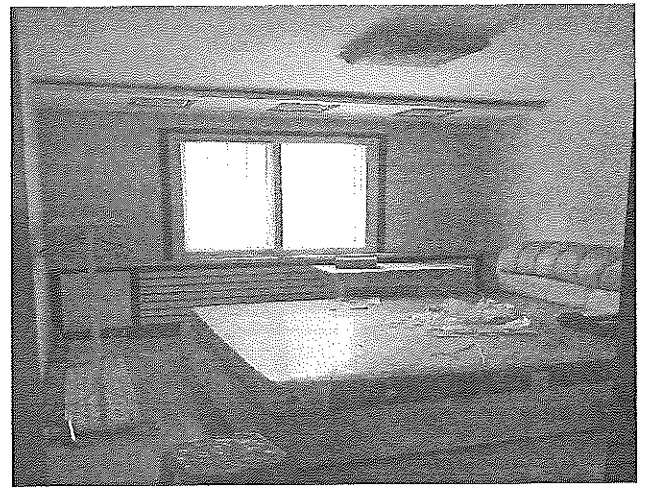
单元门



入户门



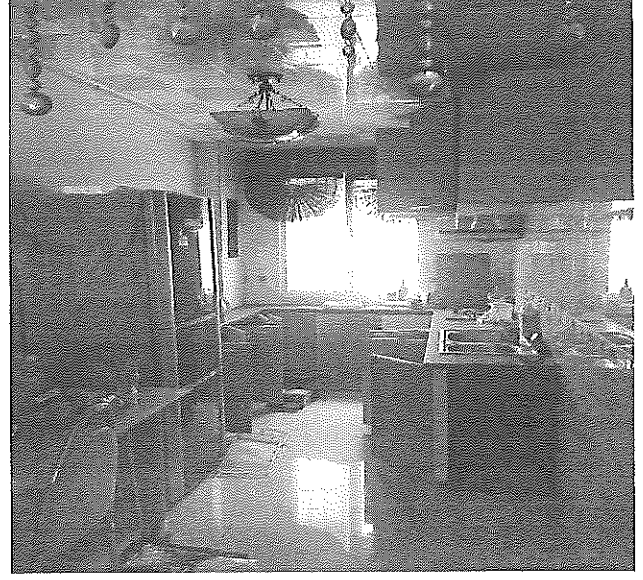
卧室



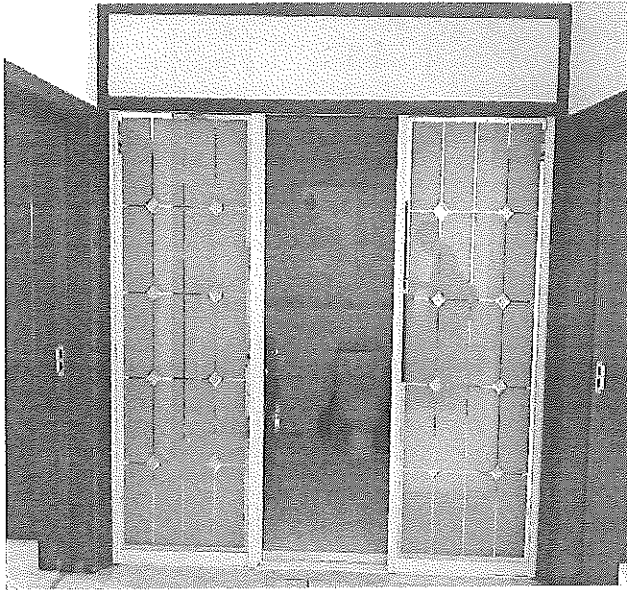
卧室



客厅

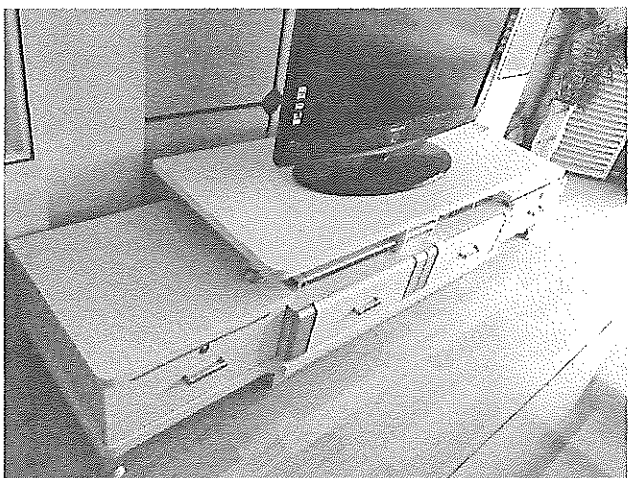
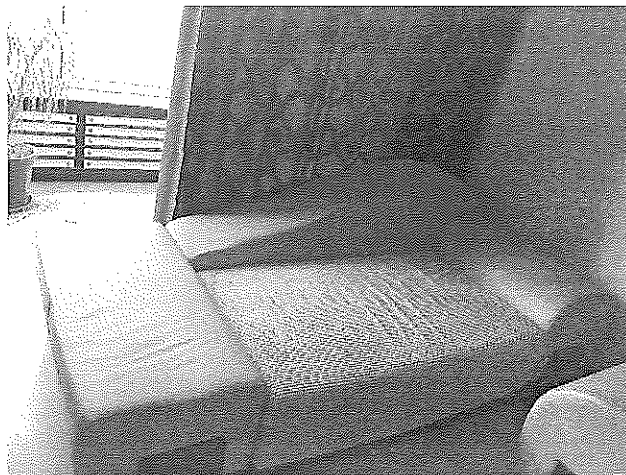


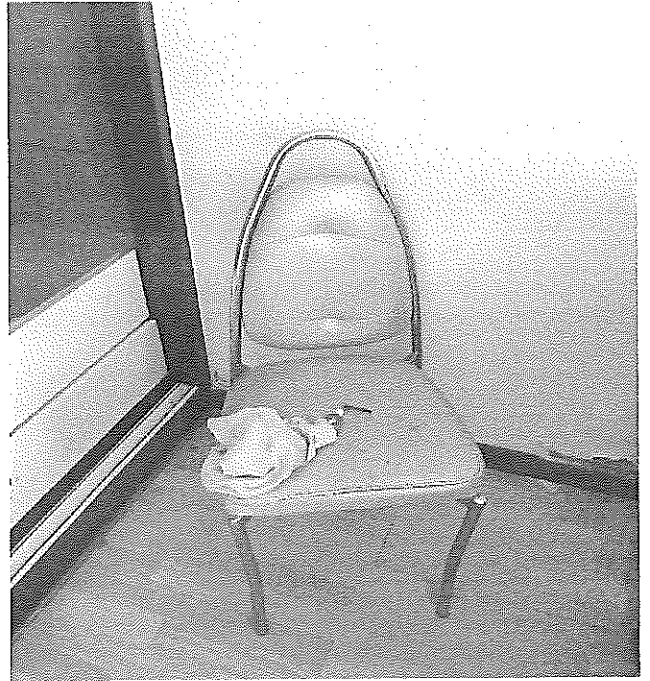
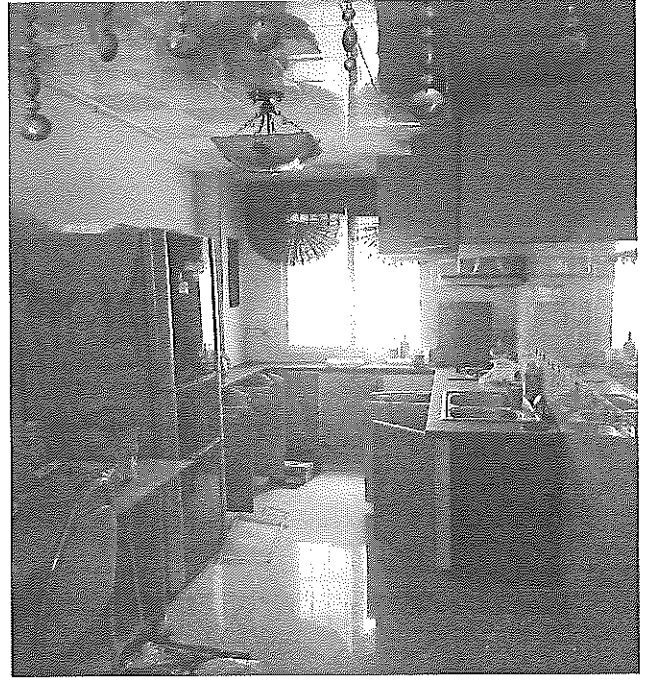
厨房

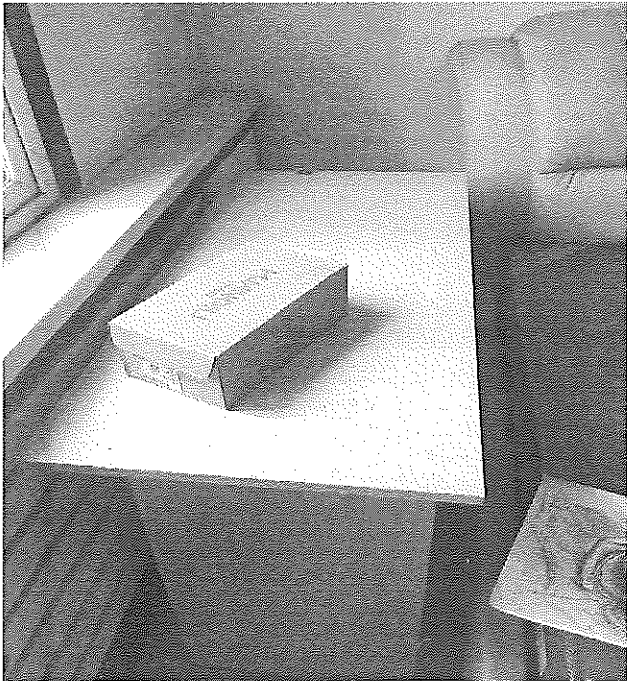
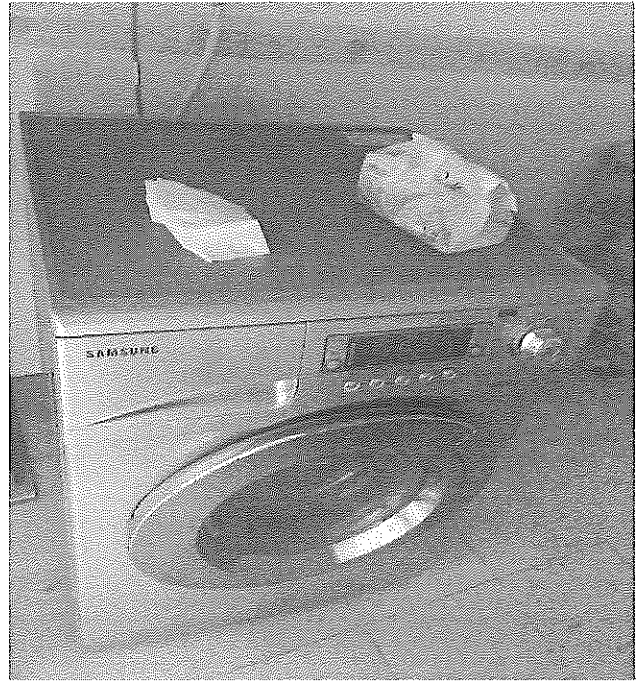


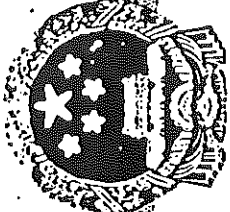
卫生间

室内物品









营业执照

统一社会信用代码
91210102734648199Q



扫描二维码或
国家企业信用信息公示
系统网站了解更
多登记、备案、许
可、监管信息。

(副本)
(副本号: 1-1)

名称 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 白志强

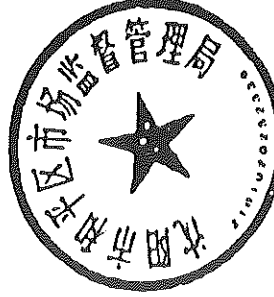
经营范围 房地产价格评估, 土地评估。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2002年01月30日

营业期限 自2002年01月30日至2032年01月29日

住所 沈阳市和平区和平南大街39号



登记机关

2019年03月05日

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： 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

白志强

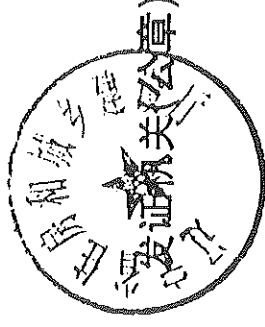
住所： 沈阳市和平区和平南大街39号

统一社会信用代码： 91210102734648199Q

备案等级： 贰级

证书编号： 第000010105号

有效期限： 2020年9月15日至2023年9月14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. 00175268

姓名 / Full name

刘波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

21102219810120397X

注册号 / Registration No.

2120100061

执业机构 / Employer

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature