涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沈阳市于洪区昆山西路 151 甲-18 号 1-1-2 住宅处置市场价格评估

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

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）

于贺春（注册号：2120190033）

估价报告编号：辽岳华房司估字[2022]第 121 号

估价报告出具日期：二〇二二年十月十七日

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

沈阳市和平区人民法院：

接受贵院的委托，根据《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽0102执恢1053号】记载，我评估公司对贵院在执行中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行与沈阳苹果树置业有限公司,宫妮 借款合同纠纷一案中，涉及的位于沈阳市于洪区昆山西路151甲-18号1-1-2住宅的市场价格进行评估。

注册房地产估价师根据估价目的，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，经全面分析、测算和判断后，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：

1、名称：桐城府小区151甲-18号楼1单元1楼2号住宅。

2、坐落：沈阳市于洪区昆山西路151甲-18号1-1-2。

3、财产范围：房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权。

4、规模：房屋建筑面积为65.91平方米。

5、用途：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（薄）查询证明》记载，房屋规划用途为住宅。房屋所在宗地土地用途为城镇住宅用地、商服用地，由于房屋规划用途为住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。估价对象实际用途为住宅。

6、权属：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（薄）查询证明》记载，权利人为宫妮。房屋所在宗地土地使用权人为沈阳苹果树置业有限公司，估价对象为桐城府小区的 1 套住宅，根据沈阳市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋权利人一致，为宫妮。在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行，详细权属状况以不动产权属部门的记载为准。

三、价值时点：2022 年 10 月 9 日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：评估总价为 47.51 万元（人民币大写肆拾柒万伍仟壹佰元整）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

房屋坐落	用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估价值（万元）
沈阳市于洪区昆山西路 151 甲 18 号 1-1-2	住宅	65.91	7209	47.51
人民币大写肆拾柒万伍仟壹佰元整				

七、特别提示：

1、上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格。

2、本估价结果包含房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）价格，包含不可移动的装饰装修价格，包含合理分摊的土地使用权价格，不包含估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产价格，不包含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格。

3、本次评估房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产电子登记（薄）查询证明》所记载的面积为依据。

4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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。

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：二〇二二年十月十七日

目　录

估价师声明……第 5 页
估价假设和限制条件……第 6 页
估价结果报告……第 11 页
一、估价委托人……第 11 页
二、房地产估价机构……第 11 页
三、估价目的……第 11 页
四、估价对象……第 11 页
五、价值时点……第 15 页
六、价值类型……第 15 页
七、估价原则……第 15 页
八、估价依据……第 16 页
九、估价方法……第 17 页
十、估价结果……第 18 页
十一、注册房地产估价师……第 19 页
十二、实地查勘期……第 19 页
十三、估价作业期……第 19 页
附件……第 20 页
1、《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽 0102 执恢 1053 号】复印件
2、估价对象位置图
3、估价对象实地查勘情况和相关照片
4、《不动产电子登记（薄）查询证明》复印件
5、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

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）、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37 号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（此页以下为空白处无正文）

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产电子登记（薄）查询证明》等资料，我们对所提供资料进行了检查，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资料合法、真实、准确、完整，并以所提供的资料作为估价依据。

2、估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《不动产电子登记（薄）查询证明》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《不动产电子登记（薄）查询证明》记载面积一致。

3、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。

4、本次评估以估价对象维持现状、继续利用为假设前提，假设估价对象能够合理、合法、持续使用。

5、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、上水、下水、供电、供暖、通讯、供气及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次评估假设人民法院拍卖（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(即价值时点)的状况相同。

7、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交易双方出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。

8、本次估价结果对应的交易税费负担方式为按相关法律法规规定承担。

9、估价委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本估价机构调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、估价委托人未明确评估对象欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）情况，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用，评估结果不考虑欠缴税金及相关费用的影响。

11、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

12、本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

13、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《不动产电子登记（薄）查询证明》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房地产估价师实地调查为准，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

在价值时点，估价对象存在司法查封状况。本次评估为涉执房地产处置司法评估，其评估结果不应当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的影响，故本次评估假设评估对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

（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

本次评估的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告和估价结果的用途

估价报告和估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用。

（二）估价报告和估价结果的使用者

估价报告和估价结果的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

（三）估价报告和估价结果的使用期限

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 2022

年 10 月 17 日起至 2023 年 10 月 16 日止。

（四）需要注意的其他事项

1、估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不可用作其他目的。

2、估价对象所分摊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估价结果。

4、报告使用者应在使用期限内使用本估价报告，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，本估价机构和注册房地产估价师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。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。

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、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，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、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。

8、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。

9、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提供给除估价委托人、案件涉及的相关当事人之外的单位和个人使用，不得发表于任何公开媒体上。

10、本公司对估价结果有最终解释权。

（此页以下为空白处无正文）

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

住所：沈阳市和平区新华路 2 号

联系人：程法官

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

法定代表人：白志强

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

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）估价对象财产范围

估价对象位于沈阳市于洪区昆山西路 151 甲-18 号 1-1-2，财产范围包含房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权，不包含估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产，不包含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。

（二）估价对象基本状况说明

1、名称：桐城府小区 151 甲-18 号楼 1 单元 1 楼 2 号住宅。

2、坐落：沈阳市于洪区昆山西路 151 甲-18 号 1-1-2。

3、规模：房屋建筑面积为 65.91 平方米。

4、用途：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（薄）查询证明》记载，房屋规划用途为住宅。房屋所在宗地土地用途为城镇住宅用地、商服用地，由于房屋规划用途为住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。估价对象实际用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的《不动产电子登记（薄）查询证明》记载，权利人为宫妮。房屋所在宗地土地使用权人为沈阳苹果树置业有限公司，估价对象为桐城府小区的 1 套住宅，根据沈阳市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋权利人一致，为宫妮。在价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行，详细权属状况以不动产权属部门的记载为准。

（三）区位状况

1、位置状况：估价对象位于沈阳市于洪区，位于沈阳市西部，东临铁西区、皇姑区，东南与和平区接壤，南与苏家屯区隔浑河相望，西南与铁西区为邻，西与新民市接壤，北与沈北新区接壤。估价对象位于沈阳市于洪区昆山西路 151 甲-18 号 1-1-2，处于桐城府小区内南

部，所在小区西临规划路，东侧近岐山一校实验小学南校区。估价对象所在建筑房屋总层数18层，所在层数1层，东南朝向。

2、交通状况：估价对象所在区域有昆山西路、巴尔虎山路等主要道路，交通流量较大。通有175路、176路、199路、208路、267路等公交线路，距最近公交站点步行距离约500米，另有出租车等交通工具与附近地区连接。附近道路无特殊交通管制，附近有停车位。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”，即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气，保障率较高。区域内公共服务设施有岐山一校实验小学南校区、沈阳市第四十四中学等教育场所，有沈阳塔湾汽配城等商业场所。

4、周围环境状况：估价对象所在区域为城市建成区，地形地貌等自然条件已经城市化，周围无空气、水、固体废物、辐射等污染，估价对象所在楼无噪音污染。估价对象所在位置周围有韩建大城府、安居园、向工小区等住宅小区，人口综合素质较高，社会治安状况较好，相邻房地产利用状况较好。附近无景观。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于沈阳市于洪区昆山西路151甲-18号1-1-2，所在建筑总层数18层，为高层建筑，钢筋混凝土结构，外墙饰面刷涂料。

估价对象为高层建筑中的1套住宅房地产，建筑面积为65.91平方米。户型为一室一厅一卫。南阳台门可通往室外空地。室内为清水未装修状态；塑钢窗，进户门为防盗门。估价对象室内设计通有上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等并预留管线，维护状况较好，建筑功能良好。估价对象房屋综合评定为完好房。

（五）土地基本状况

估价对象位于沈阳市于洪区昆山西路151甲-18号1-1-2，所在宗地总面积为7319.10平方米，根据估价委托人要求，本次估价土地范围为房屋合理分摊的土地使用权面积。估价对象所在小区宗地整体形状规则，地势较平坦，地形起伏较小，平坦开阔、坡度适当，地质状况良好，土壤未受过污染。宗地内部已平整，铺设沥青路面或路面砖，宗地内基础设施配套达“七通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供气）。宗地四至：东至：用地界线；南至：用地界线；西至：规划路；北至：用地界线。

（六）权益状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象权益状况说明如下：

1、根据《不动产电子登记（薄）查询证明》记载，权利人为宫妮，规划用途为住宅。

2、根据《不动产电子登记（薄）查询证明》记载，房屋所在宗地土地使用权人为沈阳苹果树置业有限公司，土地使用证号为沈阳国用（2011）第0145号，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地、商服用地。估价对象为桐城府小区的1套住宅，根据沈阳市现有不动产登记规定，该类房屋在办理房地产登记时，建设用地使用权不分割登记，其与整栋建筑内的其他单元共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故房屋分摊的土地使用权人应与房屋权利人一致，为宫妮。由于房屋规划用途为住宅，故其分摊的土地用途为住宅用地。

3、在价值时点，估价对象存在司法查封状况，已设定抵押权。

抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行，登记证明

号0214170577，登记日期2014-12-17，贷款金额300000，抵押登记期限2014-12-10至2037-12-10。

4、在价值时点，估价对象无出租。当地政府无特殊房屋、土地使用管制方面的限制。

五、价值时点

根据估价目的，依据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）的规定，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2022年10月9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的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

（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。

（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、法规和政策

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）

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、2009年8月27日、2019年8月26日三次修正，自2020年1月1日起施行）

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、2019年8月26日三次修正，自2020年1月1日起施行）

4、《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）

5、《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2001年8月15日重新发布施行）

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》（法释[2018]15号）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

（二）估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）

（三）估价委托书

《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽0102执恢1053号】

（四）估价委托人提供的估价所需资料

《不动产电子登记（薄）查询证明》

（五）注册房地产估价师现场查勘及搜集的有关资料

（六）其他有关法律、法规、政策及规范等

九、估价方法

估价对象为住宅。注册房地产估价师进行了实地查勘和必要的调查，在认真分析所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际情况，本次评估采用比较法和收益法进行估价。

（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出处理后得到估价对象价值或价格的方法。

公式为：

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×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（二）收益法

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、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。

具体采用的公式：

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

$V_{转售}=V\times(1+g)^{n}-$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

$V_{转售}$—预测第n年末转售时的价格减去转售成本后的净值，称为期末转售收益。

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费用、销售税费等

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，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，经全面分析、测算和判断后，确定估价对象在价值时点2022年10月9日的估价结果为：

评估总价为47.51万元（人民币大写肆拾柒万伍仟壹佰元整）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

房屋坐落	用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估价值（万元）
沈阳市于洪区昆山西路151甲-18号1-1-2	住宅	65.91	7209	47.51
人民币大写肆拾柒万伍仟壹佰元整				

十一、注册房地产估价师

姓　名	注册号	签　名	签名日期
刘　波	中国注册房地产估价师 刘　波 沈估0782 辽宁岳华房地产土地评估有限公司 注册号 2120100061	刘波	2022 年 10 月 17 日
于贺春	中国注册房地产估价师 于贺春 沈估1474 辽宁岳华房地产土地评估有限公司 注册号 2120190033	于贺春	2022 年 10 月 17 日

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 9 日

十三、估价作业日期

自 2022 年 10 月 9 日起至 2022 年 10 月 17 日止。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二二年十月十七日

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：刘俊 于俊春

鉴定机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

2022 年 10 月 17 日

沈阳市和平区人民法院

委托书

（2022）辽0102执恢1053号

辽宁岳华房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司沈阳铁路支行与沈阳苹果树置业有限公司,宫妮 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：

辽宁省沈阳市于洪区昆山西路151甲-18号1-1-2。

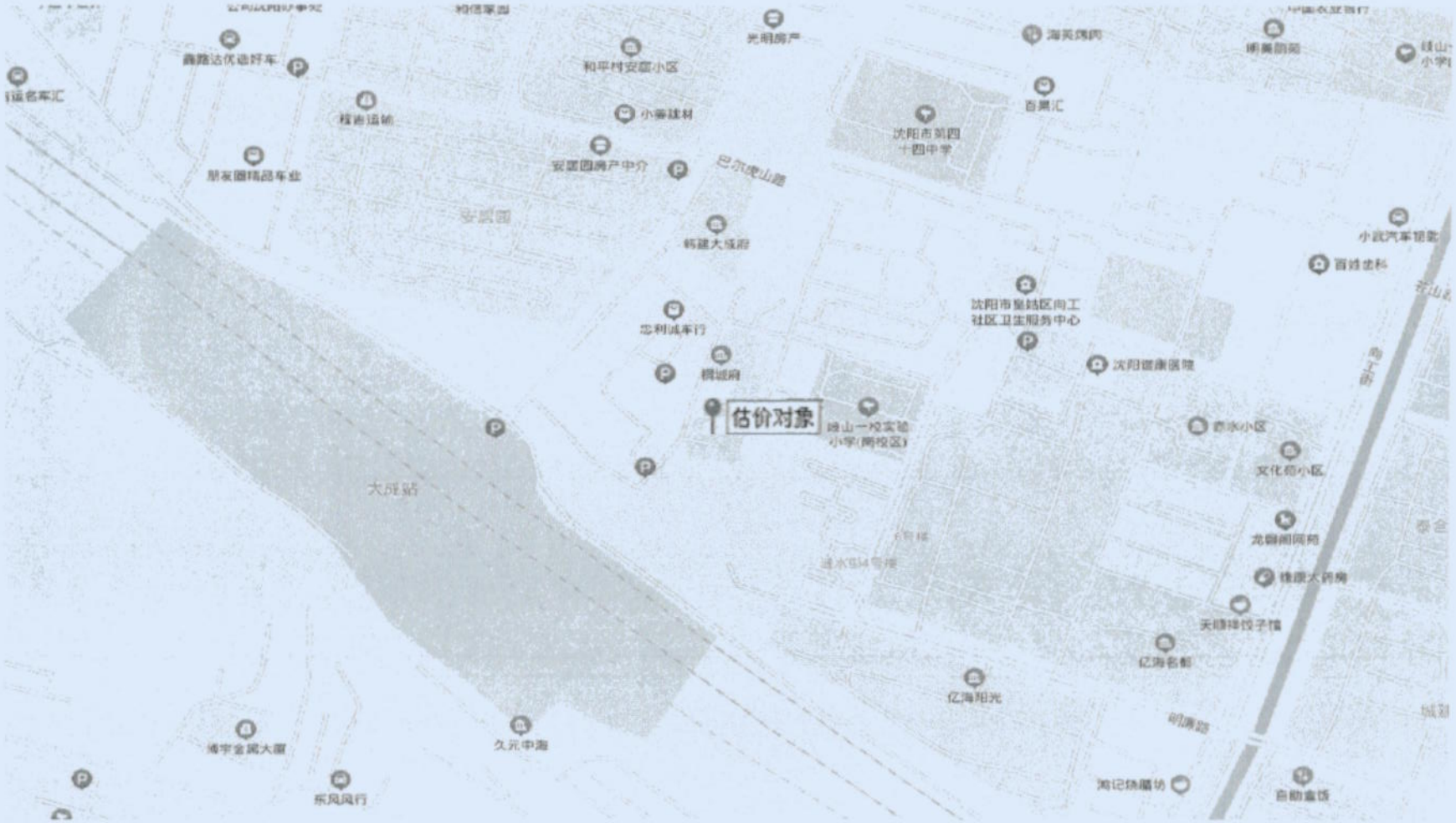
2022年10月08日

承 办 人：董浩然　　联系电话：

联 系 人：程法官　　联系电话：83219579

本院地址：

估价对象位置示意图



光明房产
海英烤肉
明美韵苑
和平村安居小区
小蓉建材
百果汇
沈阳市第四十四中学
安居园房产中介
巴尔虎山路
安居园
韩建大成府
小武汽车钥匙
百姓患科
沈阳市皇姑区向工社区卫生服务中心
忠利诚车行
沈阳健康医院
桐城府
估价对象
峰山一校实验小学(南校区)
赤水小区
文化苑小区
大成站
龙翔阁网苑
天顺祥饺子馆
亿海名都
亿海阳光
明源路
久元中海
乐风风行
海记烧腊坊
自助盒饭

估价对象现状照片

不动产电子登记（簿）查询证明

编号　ZX-CDCZ20221011636

房屋基本信息						
房屋坐落	于洪区昆山西路151甲-18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(㎡)
151甲-18	1-1-2	钢筋混凝土结构	18	1	住宅	65.91

简要权利信息

无 所有权登记；无 抵押登记；无 在建工程抵押登记；有 发证预告登记；有 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；有 预查封登记；无 更正登记；

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(㎡)	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
阳苹果树置业有限公司	沈阳国用(2011)第0145号	出让	7319.10	城镇住宅用地、商服用地	有	无

合同备案及预告登记信息

合同备案

项目名称	出卖人名称	买受人名称	买受人证件号	备案时间
住宅、商业	沈阳苹果树置业有限公司	宫妮	210281197808055347	2014-12-03

预购商品房预告登记

权利人	证件号码	义务人	建筑面积㎡	登记日期	登记证明号
宫妮	210281197808055347	沈阳苹果树置业有限公司	65.91	2014-12-17	0114170576

预购商品房抵押权预告登记

权利人	义务人	登记证明号	建筑面积㎡	登记日期	贷款金额	抵押登记期限
建设银行股份公司沈阳铁路支行	宫妮	0214170577	65.91	2014-12-17	300000	2014-12-10至2037-12-10

《证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间：2022-10-11 14:46:49
沈阳市不动产登记中心

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码
91210102734648199Q

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。

（副本号：1-1）

名　　称	辽宁岳华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01月30日
法定代表人	白志强	营业期限	自2002年01月30日至2032年01月29日
经营范围	一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，资产评估，房地产咨询，房屋拆迁服务（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）	住　　所	沈阳市和平区和平南大街39号

登记机关　沈阳市和平区市场监督管理局

2022年07月19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

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

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00259523

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

2025-02-28

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. 00261977

姓　名 / Full name

于贺春

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211481199001020443

注 册 号 / Registration No.

2120190033

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

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature