

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽荣邦（房）评报字【2025】第 B0072 号

估价项目名称：沈阳市沈河区北站路 77-1 号 603 一处酒店

式公寓房地产市场价格价值评估

估价委托人：沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：魏凤俏 注册号：2120200036

王 翊 注册号：2120150034

估价报告出具日期：2025 年 6 月 16 日

致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院：

我公司依据《沈阳市和平区人民法院委托书》（2025）辽 0102 执恢 1528 号记载，我对贵院委托执行孟社会与六安市华祥建筑劳务工程有限责任公司劳动争议一案中，需对坐落于沈阳市沈河区北站路 77-1 号 603 房地产的市场价值进行评估。

我公司秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，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，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

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：

（一）财产范围：建筑物及其合理分摊的土地使用权，包括建筑物内外不可移动的装饰装修和配套设施，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产，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。

（二）名称：沈阳市沈河区北站路 77-1 号 603 房地产。

（三）坐落：沈河区北站路 77-1 号。

（四）规模：建筑面积为 47.80 平方米。

（五）规划用途：酒店式公寓。

（六）权属：无不动产权利人登记，合同备案人为六安市华祥建筑劳务工程有限责任公司。

三、价值时点：2025 年 5 月 12 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：评估总价为 28.14 万元；评估单价为 5886 元/平方米。

人民币大写：贰拾捌万壹仟肆佰元整。

七、特别提示：

（一）本估价报告仅供人民法院执行案件时使用，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。

（二）本次估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百位。

（三）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、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。

（四）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

（五）在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

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。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二五年六月十六日



目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	15
十一、房地产估价师	13
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17

附件一：沈阳市和平区人民法院委托书复印件

附件二：司法承诺函

附件三：估价对象权属证明复印件

附件四：估价对象位置图

附件五：估价对象实地照片

附件六：房地产估价机构营业执照复印件

附件七：房地产估价机构备案证书复印件

附件八：注册房地产估价师注册证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本次估价报告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标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我们已于2025年5月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对公开市场价值标准的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。本估价报告估价结论依据委托人提供的相关资料，委托人应对资料的真实性负责。

姓名	注册号	签名	签名日期
魏凤俏	2120200036		2025年6月16日
王翊	2120150034		2025年6月16日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了《不动产信息查询结果证明》等资料的复印件，我公司注册房地产估价师已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，因注册房地产估价师无权到有关权属登记管理部门进行核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料(含提供的复印件)全面、真实、准确、合法有效，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。

(二) 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，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。

(三) 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、消防设施、空调通风设施、智能化设施等及道路交通等使用的权益为前提。

(四) 本次估价以估价对象在价值时点及以后能够按照最高最佳使用原则而维持现状、持续利用为前提，即按法定用途持续使用。

(五) 本次估价结果对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(六) 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，房地产转让时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。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，与整栋建筑内其他房产共同使用一宗土地，不颁发单独的国有土地使用证，故

房屋分摊土地使用权人与房屋所有权人应为一，本次估价假设委估房地产所占土地可以一并转让并未考虑相关费用。

(七) 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。

(八) 由于人民法院未查明或未掌握估价对象欠缴税金及相关费用(包括土地出让金、税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)情况及金额，故本次估价未考虑估价对象欠缴税金及相关费用(包括土地出让金、税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)情况及金额对估价结果的影响。

(九) 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。

(十) 本次评估按实物、权益等现状进行。

(十一) 假设本次委估房地产能够办理相应权属。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

评估对象不存在租赁权、用益物权、居住权及占有使用等情况。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告和估价结果的用途

本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，不可用作其他目的。

(二) 估价报告使用者

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) 估价报告使用期限

本报告有效期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即自 2025 年 6 月 16 日起至 2026 年 6 月 15 日止。

(四) 估价报告使用时需要注意的其他事项

1. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

2. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 未经我公司书面同意，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

7. 本估价报告由本估价机构负责解释。

房地产估价结果报告

辽荣邦（房）评报字【2025】第 B0072 号

一、估价委托人

委托单位：沈阳市和平区人民法院

联系人：魏法官

联系电话：024-83219508

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

机构地址：辽宁省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：9120106731023628Y

备案等级：贰级

法定代表人：齐海峰

证书编号：第 000010206 号

联系电话：024-25488005

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

估价对象财产范围

本次估价对象为位于沈阳市沈河区北站路 77-1 号 603 一套权属登记建筑面积为 47.80 平方米用途为酒店式公寓的房地产。

财产范围包括估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用权，包括建筑物内外不可移动的装饰装修和配套设施，不包括估价对象室内可移动的或者拆装后不影响建筑物正常使用的电器、设备、家具等动产，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。

（一）估价对象权益状况

1. 名称：沈阳市沈河区北站路 77-1 号 603 房地产。

2. 坐落：沈河区北站路 77-1 号。

3. 规模：列入本次评估范围内房地产的建筑面积为 47.80 平方米。
4. 用途：估价对象的规划用途为酒店式公寓，现场勘查实际用途为商业。
5. 权属：根据《不动产信息查询结果证明》记载

①房屋权属登记状况

房屋坐落	单元间号	备案合同号	备案人	规划用途	建筑结构	共有方式	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	备案时间
沈河区北站路 77-1 号	603	1302110244	六安市华祥建筑劳务工程有限责任公司	酒店式公寓	钢筋混凝土	/	28	6	47.80	2013-08-21

房屋无所有权登记，无抵押登记，有查封登记，无异议登记，无居住权登记，有合同备案。查询日期为 2025-06-13，至价值时点假设其权属情况与上述情况一致，详细权属状况以房地产权属管理部门的记载为准。

经调查委估对象所在大厦（光达大厦）开发商为辽宁光达房地产开发有限公司，于 2011 年 3 月 24 日取得商品房预售手续（沈房预售字第 11074 号），所在大厦大部分已发证，委估对象未取得权属手续，本次评估以能够正常办理为评估前提。

②土地权属登记状况

不动产单元号	土地用途	土地权利类型	土地权利性质	宗地面积 (m ²)	使用权结束时间 (住宅)	使用权结束时间 (商业)
210103001005GB00005F00030474	公建	国有建设用地使用权	出让	7055	2050-08-24	2050-08-24

④租赁占用等情况

本次未见租赁占用，评估设定为无租赁、占用，也无居住权设定等限制权利。

(二) 估价对象实物状况

①建筑物实物状况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
2. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、集中供暖、电梯等设施较齐全。
3. 装饰装修：估价对象所在建筑外墙贴墙砖，总层数为 28 层，估价对

象位于第6层，北朝向，单元内六梯电梯。估价对象入户门为防盗门，断桥铝窗，室内做成两个房间、一个客厅和一个卫生间，房间内地面铺地砖、墙面刷涂料、天棚矿棉板吊顶；卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、天棚铝扣板吊顶。室内有衣柜、坐便器、洗手盆等配套设施设备（不可移动），整体维护较好。估价对象水、电、空调、烟感、喷淋等配套设施设备较齐全。

4. 利用现状：估价对象于现场勘查时为空置状态。

5. 新旧程度：估价对象为已完成开发的酒店式公寓房地产，约建于2005年，房屋建筑物成新度较好。

②土地实物状况

1. 四至：东临友好街，西临迎宾街，南临北站二路，北临北站一路。

2. 形状：形状较规则，地势较平坦。

3. 开发程度：宗地外具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、等配套条件，基础设施比较完善。

4. 规划限制条件：按实际用途，未见限制。

5. 本次无分摊面积。

（三）估价对象区位状况

估价对象位于沈阳市沈河区北站路77-1号603房地产。属于光达大厦内酒店式公寓。该公寓东临友好街，西临迎宾街，南临北站二路，北临北站一路，所处区位较好；估价对象附近有114路、136路、328路、399路公交车站点，有地铁二号线和地铁四号线沈阳北站站，交通通达度较好。周边酒店、大厦较多，商业配套完善。附近有兰朵-高奢定制酒店、富盾酒店、岚枫酒店、财富中心大厦、新地中心大厦、格林大厦。估价对象毗邻北站，交通较发达，商业氛围较好，整体环境较好；估价对象周围市政配套设施已达“六通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖，基本配套设施条件较好。

五、价值时点

2025年5月12日，为估价师完成实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。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。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（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）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8月26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8月26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 第256号,自1999年1月1日起施行,2021年7月2日第三次修正);

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 第55号,自2006年5月19日施行,2020年11月29日修订)。

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8月26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]。

8. 《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发【2019】34号,自2019年07月19日)。

9. 《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);

10. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令 第82.27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);

11. 《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9月1日发布,自2007年9月1日施行);

12. 《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);

13. 《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);

14. 《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26日最高人民法院法释[2018]15号公布,自2018年9月1

日起施行)；

15. 《最高人民法院关于〈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）；

16. 《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告2016年第53号）。

17. 《沈阳市人民政府办公室关于印发《沈阳市完善国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施细则》的通知（沈政办发〔2022〕26号，自2023年1月1日起施行）。

（二）有关估价技术标准

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]；

5. 《自然资源价格评估通则》[2021年第16号,2021年6月1日起实施]；

6. 《自然资源分等定级通则》[2021年第16号,2021年6月1日起实施]。

（三）估价委托人提供的估价委托书及资料

1. 《沈阳市和平区人民法院委托书》（2025）辽0102执恢1528号；

2. 《不动产信息查询结果证明》复印件等。

（四）估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 沈阳市房地产市场信息；

2. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；

3. 估价机构掌握和积累的其他相关信息资料；

4. 人民银行公布的资金存、贷款利率。

九、估价方法

（一）估价方法选择

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

本次估价对象用途为酒店式公寓，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法；经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法；估价对象理论上可以采用成本法，但其价格主要受市场供求关系影响，房地产价格与开发成本关联性较弱，房地产开发成本不能反映房地产现实市场价格，故不宜采用成本法评估。估价对象为非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

（二）估价方法简介

1. 比较法

比较法原理：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。

计算公式：
$$P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

2. 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产 t 年前出租获取正常净收益，第 t 年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）

A_i ——期间收益（元或元/ m^2 ）

V_t ——期末转售收益（元或元/ m^2 ）

Y_i ——未来第 t 年的报酬率（%）

Y_t ——期末的报酬率（%）

t ——持有期（年）

（三）估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果相近，综合分析后，采用权重法确定最终估价结果。

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员根据估价目的，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，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2025 年 5 月 12 日的评估结果为：评估单价为 5886 元/平方米，评估总价为 28.14 万元。

人民币大写：贰拾捌万壹仟肆佰元整。

房地产估价结果明细表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	28.17	28.10
	单价（元/ m^2 ）	5893	5878
评估价值	总价（万元）	28.14	
	单价（元/ m^2 ）	5886	

注：本评估结果为公开市场价格，未考虑买卖双方缴纳税费对评估价值的影响，具体缴纳税费应以实际成交价格、成交时间及当地税务执行文件具体核算。估价结果经估价人员取整处理。

（二）估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、内外不可移动的装饰装修和配套设施及合理分摊的土地使用权价值。

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏凤俏	2120200036		2025年6月16日
王翊	2120150034		2025年6月16日

十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日2025年5月12日起至完成实地查勘之日2025年5月12日止。

十三、估价作业期

自受理估价委托之日2025年5月12日起至估价报告出具之日2025年6月16日止。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年六月十六日



附 件

附件一：沈阳市和平区人民法院委托书复印件

附件二：司法承诺函

附件三：估价对象权属证明复印件

附件四：估价对象位置图

附件五：估价对象实地照片

附件六：房地产估价机构营业执照复印件

附件七：房地产估价机构备案证书复印件

附件八：注册房地产估价师注册证书复印件

沈阳市和平区人民法院

委托书

(2025)辽0102执恢1528号

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行孟社会与六安市华祥建筑劳务工程有限责任公司劳动争议一案中，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：

辽宁省沈阳市沈河区北站路77-1号603。

2025年05月07日

承办人：魏巍 联系电话：

联系人：魏巍 联系电话：83219508

本院地址：

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后果及行业主管部门人民法院给予的相应处理后果。



王海宁

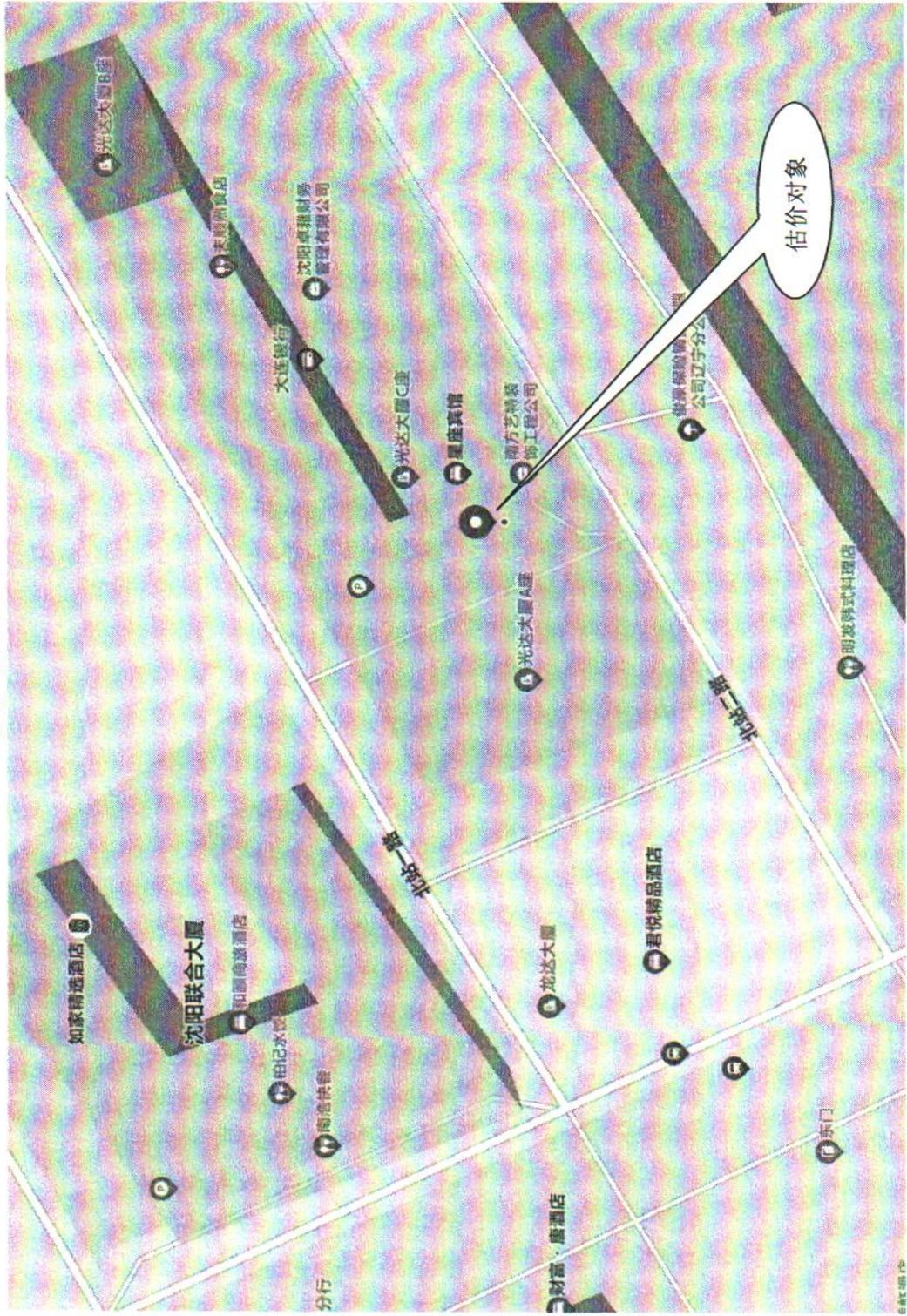
2015年6月16日

查询编号: ZX-CDCZ20250613468

业务号	/	不动产单元号	210103001005GB00005F00030474
不动产坐落	沈河区北站路77-1号	单元间号	603
幢号	77-1	房屋建筑结构	钢筋混凝土结构
用途	酒店式公寓	建筑面积	47.80
总层数	28	所在层	6
房屋性质	/	权属状态	备案
不动产权利人	/	证件号	/
不动产证号	/	共有情况	/
电子档案号	/	登记日期	/
土地用途	公建	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地权利性质	出让	宗地面积	7055
使用权结束时间 (住宅)	2050-08-24	使用权结束时间 (商业)	2050-08-24
抵押情况	无	查封情况	有(已被查封)
异议情况	无	居住权情况	无
其他信息	【合同备案信息】 备案人: 六安市华祥建筑劳务工程有限责任公司 证件号码: 34150000004981 出卖人: 辽宁光达房地产开发有限公司 备案时间: 2013-08-21 合同号: 1302110244		
查询日期	2025-06-13 13:19:29	登记机构(盖章)	

- 注: 1、查询范围: 已导入不动产统一登记V4.0系统中的登记信息。
2、领取查询结果后, 应及时核对信息, 如有不符应当即提出。
3、请妥善保管本查询证明, 如使用不当, 出现任何法律责任, 后果自负。
4、因条件所限, 上述信息可能存在与登记簿、原始资料不一致。最终以登记簿、原始资料记载为准。

估价对象位置图



估价对象照片



大门



楼体



入户门



房间



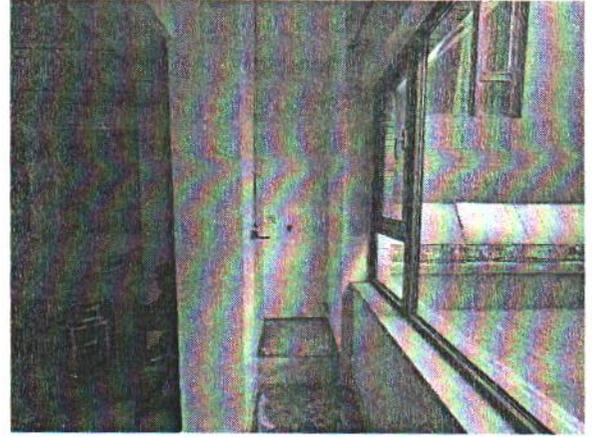
房间



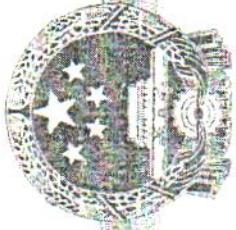
客厅



卫生间



阳台



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91210106731023628Y

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。

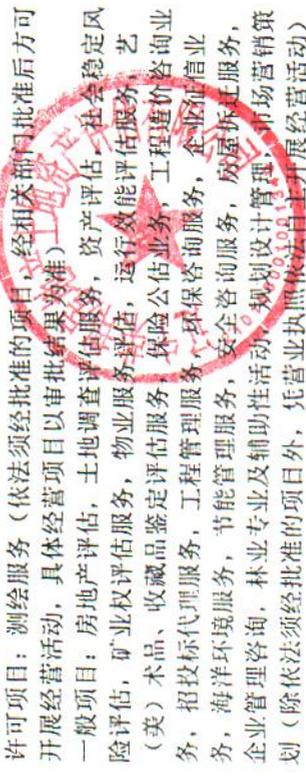


名称 辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司 注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司 成立日期 2001年11月02日

法定代表人 齐海峰 营业期限 自2001年11月02日至长期

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，招标投标代理服务，工程管理咨询服务，企业征信业务，海洋环境服务，节能环保咨询服务，企业管理咨询，市场营销策划，企业管理服务，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）



登记机关

2021年11月26日



房地产估价机构备案证书

证书编号: 第000010206号

企业名称: 辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91210106731023628Y

法定代表人: 齐海峰

注册地址: 沈阳经济技术开发区花海路19-1号

有效期至: 2026-07-23

备案等级: 贰级



发证机关: 辽宁省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年07月24日

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. 00318640

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

2027-05-15

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. 00286011

姓名 / Full name

魏凤俏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211421198604116822

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

2026-02-23

持证人签名 / Bearer's signature

