

房地产估价报告

估价报告编号：辽博房估字[2019]SF030号

估价项目名称：盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-2804、
10-1-3001、10-1-3002、10-1-3003、10-1-3004
共5套住宅房地产市场价值评估项目

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：李宏(2120070061) 于东(2120110113)

估价报告出具日期：2019年3月30日

致估价委托人函

盘锦市中级人民法院：

承蒙委托，本公司派中国注册房地产估价师于东、估价人员刘伟东等贰人对贵单位指定的位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-2804、10-1-3001、10-1-3002、10-1-3003、10-1-3004 共 5 套住宅房地产（建筑面积合计 635.57 平方米）的市场价值进行了评估。据委托人提供的《司法鉴定委托书》（2019）盘中法鉴委字第 54 号记载，该 5 套房地产的所有人均为盘锦中美天元房地产开发有限公司。估价目的是：为委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考依据而估价涉案房地产价值。价值时点为 2019 年 3 月 27 日。价值类型为房地产市场价格。经过市场调查和实地查勘，选用比较法对估价对象进行评估，并经过认真、周密的分析、测算和判断，确定评估总价为 1777800 元，大写金额为人民币壹佰柒拾柒万柒仟捌佰元整，详见《估价结果明细表》：

辽宁博宇房地产土地评估有限公司(公章)

法定代表人(签章)

二〇一九年三月三十日

估价结果明细表

序号	估价对象名称	房号	坐落地址	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
1	住宅用房	10-1-2804	盘锦市兴隆台区天元蓝城小区	住宅	149.67	2823	422518
2	住宅用房	10-1-3001	盘锦市兴隆台区天元蓝城小区	住宅	146.56	2767	405532
3	住宅用房	10-1-3002	盘锦市兴隆台区天元蓝城小区	住宅	96.39	2823	272109
4	住宅用房	10-1-3003	盘锦市兴隆台区天元蓝城小区	住宅	96.39	2823	272109
5	住宅用房	10-1-3004	盘锦市兴隆台区天元蓝城小区	住宅	146.56	2767	405532
合计					635.57		1777800

特别提示:

1. 本估价结果包括建筑物价值、估价对象正常使用有关的附属配套设施价值及分摊的国有土地使用权价值。

2. 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。

3、特别提示:报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

4、估价委托人未提供《国有土地使用证》复印件,故本次土地相关信息暂未列式,特此说明。

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告.....	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.....	9
(六)、价值类型.....	9
(七)、估价原则.....	9
(八)、估价依据.....	10
(九)、估价方法.....	10
(十)、估价结果.....	12
(十一)、注册房地产估价师.....	12
(十二)、实地查勘期.....	12
(十三)、估价作业期.....	12
四、附 件.....	13

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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个人利害关系，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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，进行实地查勘的注册房地产估价师于东、估价人员刘伟东，完成估价对象实地查勘日期为 2019 年 3 月 27 日。我们对估价对象的实地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，依据委托人提供的资料 and 介绍进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、我们在估价中没有得到他人的重要专业帮助。

七、本报告共印制 4 份送估价委托人使用，提请估价委托人注意保存。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期	备注
于东	2120110113	 中国注册房地产估价师 于东 执估 1382 辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司 注册号 2120110113	2019 年 3 月 30 日	
李宏	2120070061	 中国注册房地产估价师 李宏 执估 1384 辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司 注册号 2120070061	2019 年 3 月 30 日	

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、本次评估报告成立前提条件是基于公开市场假设，即假设估价对象产权明晰，处于公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

2、现场勘察时，估价对象 1-5 实际用途均为住宅，本次估价是以估价对象住宅用途整体、持续利用为假设前提。

3、本次估价假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施和水、电、暖、道路交通使用的权益。

4、据委托人提供的《司法鉴定委托书》(2019)盘中法鉴委字第 54 号记载，估价对象 1-5 的所有人为盘锦中美天元房地产开发有限公司；据相关当事人介绍，估价对象未办理《房屋所有权证》，估价委托人亦未提供估价对象的相关手续，本估价对象的建筑面积、地址等是以委托人提供的查档资料中记载为准，估价人员未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，未进行实地测量。

5、本次估价是建立在委托人提供估价对象的有关资料合法、真实、准确的基础上，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。

6、注册房地产估价师只对估价对象进行一般性查勘，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，本次估价合理假定

估价对象是安全的。

7、本次估价结果为估价对象的市场价值，没有考虑未来的国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

8、本次评估未考虑估价对象是否存在抵押权利、其他债权等优先受偿权利，以及上述权利对估价结果的影响。

9、本估价结果未考虑未来可能发生的估价对象被强制快速变现等处分方式对估价结果的影响。

10、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

11、本估价结果包括建筑物价值及分摊的国有土地使用权价值、估价对象正常使用有关的附属配套设施价值。

12、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论，如估价对象的建筑面积、用途、使用年限、权益状态以及估价目的、价值时点等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

13、本次估价中，委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，土地相关信息暂未列式，提请报告使用人注意相关风险。

（二）未定事项假设

1、若至价值时点止，估价对象若尚有任何应缴未缴税费或其他费用，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价委托人提供的资料未记载估价对象的投入使用年份，经注册房地产估

价师实地调查了解，估价对象约 2013 年投入使用。

3、本次评估中，委托人未提供估价对象的竣工验收相关资料。现场勘查时，估价对象所在楼宇已经投入使用。本次估价是以估价对象能够按照国家有关规定，达到交房标准和质量要求，通过竣工验收为假设前提。

4、估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

5、本次评估未考虑估价对象可能存在的查封等权利限制因素对评估价值的影响。

（三）背离事实假设

无

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

1、本次估价中，由于估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次评估假设估价对象具有合法的土地权益。

2、本次评估是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、有效为前提。

二、估价报告使用限制

（一）本估价结果仅为委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途使用。

（二）本估价报告未经本评估机构书面同意，不得提供给除委托人之外的单位和个人使用，不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

（三）估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合

理解本估价报告已经说明的事实，注册房地产估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

（四）本估价报告的使用期限自完成之日起为壹年。本估价机构及注册房地产估价师不承担因逾期使用本估价报告所产生的任何责任。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。

（五）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。

（六）估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

（七）本估价报告由本估价机构负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委 托 单 位：盘锦市中级人民法院

二、房地产估价机构

估 价 机 构 名 称：辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司

住 所：沈阳市和平区仙岛北路 38 号（3 门）3 层

法 定 代 表 人：李宏

估 价 资 质 等 级：贰级

估 价 备 案 证 书 编 号：第 0000101111 号

三、估价目的

为委托人确定涉案房地产的市场价值提供参考依据而估价涉案房地产价值。

四、估价对象

估价对象位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-2804、10-1-3001、10-1-3002、10-1-3003、10-1-3004 共 5 套住宅房地产（建筑面积合计 635.57 平方米），据委托人提供的《司法鉴定委托书》（2019）盘中法鉴委字第 54 号记载，该 5 套房地产的所有人均为盘锦中美天元房地产开发有限公司。

（一）区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	区位状况	兴隆台区位于盘锦市，位于辽宁省西南部。北临双台子区，南临大洼县。西临东郭镇，东靠吴家乡。截止到 2005 年，兴隆台区有耕地 6557 公顷，年产粮食 4.2 万吨，有适于淡水养殖水面近 300 公顷。2010 年，全区总户数 177900 户，人口 491436 人。它是中国北方唯一的国家级生态建设示范区、中国优秀旅游城市，境内湿地面积占全市地域面积的 35%，被称为“

		世界重要湿地”、“中国最美湿地”。
	坐落位置	估价对象位于盘锦市兴隆台区天元蓝城封闭式小区 10-1-2804、10-1-3001、10-1-3002、10-1-3003、10-1-3004 共 5 套住宅房地产用房。
	小区四至	估价对象所在小区东临双兴中路、南临中兴公园、西临泰山北路、北临公园街。
交通状况	出入可利用的交通工具	周边通有 10 路、1 路、7 路、5 路等多条线路公交车，并设有站点，出行条件较好。
	道路状况	周围有公园街、泰山北路等交通干线，道路通达性较好。
环境状况	自然环境、人文环境	估价对象所处区域商业繁华程度一般，环境条件一般。
外部配套设施状况	外部基础设施	外部基础配套设施已达到“七通一平”。
	外部公共服务设施	附近有海心文化办公用品商店、速 8 酒店、汇美家饰广场、温馨家园小区、兴隆台区第二小学、兴隆台区二中、红黄蓝幼儿园、美视眼科医院、阳光大药房等，外部公共服务设施较好。

（二）建筑物实物状况

根据估价委托人、相关当事人提供的资料及估价人员现场了解，纳入本次评估范围的住宅共有 5 套。建筑物实物状况为：

估价对象 1：位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-2804，系天元蓝城小区内住宅，建筑面积为 149.67 平方米，钢混结构，所在层为第 28 层，用途为住宅，南北朝向，三室二厅一厨二卫格局，在价值时点，估价对象为毛坯房，室内上下水、供电、供暖、通讯等配套设施齐全，目前使用维护状况较好。

估价对象 2：位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-3001，系天元蓝城小区内住宅，建筑面积为 146.56 平方米，钢混结构，所在层为第 30 层，用途为住宅，南北朝向，三室二厅一厨二卫格局，在价值时点，估价对象为毛坯房，室内上下水、供电、供暖、通讯等配套设施齐全，目前使用维护状况较好。

估价对象 3：位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-3002，系天元蓝城小区内住宅，建筑面积为 96.39 平方米，钢混结构，所在层为第 30 层，用途为住宅，南北朝向，二室一厅一厨一卫格局，在价值时点，估价对象为毛坯房，室内上下水、供电、供暖、通讯等配套设施齐全，目前使用维护状况较好。

估价对象 4：位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-3003，系天元蓝城小区

内住宅，建筑面积为 96.39 平方米，钢混结构，所在层为第 30 层，用途为住宅，南北朝向，二室一厅一厨一卫格局，在价值时点，估价对象为毛坯房，室内上下水、供电、供暖、通讯等配套设施齐全，目前使用维护状况较好。

估价对象 5：位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-3004，系天元蓝城小区内住宅，建筑面积为 146.56 平方米，钢混结构，所在层为第 30 层，用途为住宅，南北朝向，三室二厅一厨二卫格局，在价值时点，估价对象为毛坯房，室内上下水、供电、供暖、通讯等配套设施齐全，目前使用维护状况较好。

（三）房地产权益状况

根据委托人提供的查档资料记载

估价对象 1：

逻辑幢号：10；逻辑幢名称：10；实际层：28；名义层：28；单元号：1；房屋编号：1-22-723-1-2804；户号：0023；房屋类型：住宅；房屋性质：市场化商品房；户坐落：兴隆台区天元蓝城 10 号楼 1-2804；土地权利性质：出让；实测建筑面积：149.67；实测套内建筑面积：110.24。

估价对象 2：

逻辑幢号：10；逻辑幢名称：10；实际层：30；名义层：30；单元号：1；房屋编号：1-22-723-1-3001；户号：0032；房屋类型：住宅；房屋性质：市场化商品房；户坐落：兴隆台区天元蓝城 10 号楼 1-3001；土地权利性质：出让；实测建筑面积：146.56；实测套内建筑面积：107.95。

估价对象 3：

逻辑幢号：10；逻辑幢名称：10；实际层：30；名义层：30；单元号：1；房屋编号：1-22-723-1-3002；户号：0033；房屋类型：住宅；房屋性质：市

场化商品房；户坐落：兴隆台区天元蓝城 10 号楼 1-3002；土地权利性质：
出让；实测建筑面积：96.39；实测套内建筑面积：71。

估价对象 4：

逻辑幢号：10；逻辑幢名称：10；实际层：30；名义层：30；单元号：1；
房屋编号：1-22-723-1-3003；户号：0031；房屋类型：住宅；房屋性质：市
场化商品房；户坐落：兴隆台区天元蓝城 10 号楼 1-3003；土地权利性质：
出让；实测建筑面积：96.39；实测套内建筑面积：71。

估价对象 5：

逻辑幢号：10；逻辑幢名称：10；实际层：30；名义层：30；单元号：1；
房屋编号：1-22-723-1-3004；户号：0034；房屋类型：住宅；房屋性质：市
场化商品房；户坐落：兴隆台区天元蓝城 10 号楼 1-3004；土地权利性质：
出让；实测建筑面积：146.56；实测套内建筑面积：107.95。

五、价值时点

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘日，即 2019 年 3 月 27 日。

六、价值类型

本次评估采用市场价值标准，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。

七、估价原则

本次估价遵循的主要原则为：独立、客观、公正的基本原则，合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术原则。

八、估价依据

（一）法律、法规、规范性文件及行业标准

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日)；
- 5、《中华人民共和国价格法》主席令[1997]92号；
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》（2007）主席令第七十五号；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 9、《中华人民共和国资产评估法》；
- 10、其它有关法律、法规、规范性文件及行业标准。

（二）其他材料

- 1、《司法鉴定委托书》（2019）盘中法鉴委字第 54 号；
- 2、委托人提供其它资料；
- 3、估价人员实地查勘及向委托人了解的情况和市场调研所获得的资料。

九、估价方法

1. 《房地产估价规范》中关于比较法、成本法、收益法和假设开发法，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

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行处理后得到估价对象价值或价格的方法；成本法是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；收益法是预测估价对象的未来收益，选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；假设开发法是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。

2. 估价方法选取

估价对象虽然属于收益性房地产，但现阶段房地产租售比不合理，且委托人未提供土地使用权相关权属资料，故不宜采用收益法进行估价；估价对象在价值时点已投入使用，故不宜采用假设开发法进行估价；近些年，盘锦市房地产市场发展较快，以成本角度已不能准确反映已建房地产的客观市场价值，并且委托人未提供土地使用权相关权属资料，不宜选用成本法。

评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法，估价对象为住宅房地产，于价值时点所在楼宇已投入使用，与估价对象位于同一供求范围内与其相类似的房地产交易实例较多，市场依据充分，根据替代原则，故可选用比较法进行估价。

因此，估价人员根据本次评估的特定目的，遵循《房地产估价规范》，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，确定估价对象比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是选取一定数量的交易实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对交易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。

比较法的基本公式： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：PD—待估房地产价格 PB—交易实例房地产价格

A=待估房地产情况指数/交易实例房地产情况指数

=正常情况指数/交易实例房地产情况指数

B=待估房地产价值时点价格指数/交易实例房地产交易时点价格指数

C=待估房地产区位因素条件指数/交易实例房地产区位因素条件指数

D=待估房地产实物因素条件指数/交易实例房地产实物因素条件指数

E=待估房地产权益因素条件指数/交易实例房地产权益因素条件指数

十、估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，在认真分析现有估价资料的基础上，经过周密测算并结合估价经验及对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 3 月 27 日的估价结果为 1777800 元，大写金额为人民币壹佰柒拾柒万柒仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期	备注
于东	2120110113		2019年3月27日	
李宏	2120070061		2019年3月3日	

十二、实地查勘期

2019 年 3 月 27 日。

十三、估价作业期

2019 年 3 月 6 日至 2019 年 3 月 30 日。

辽宁博宇房地产土地评估有限公司（公章）

二〇一九年三月三十日

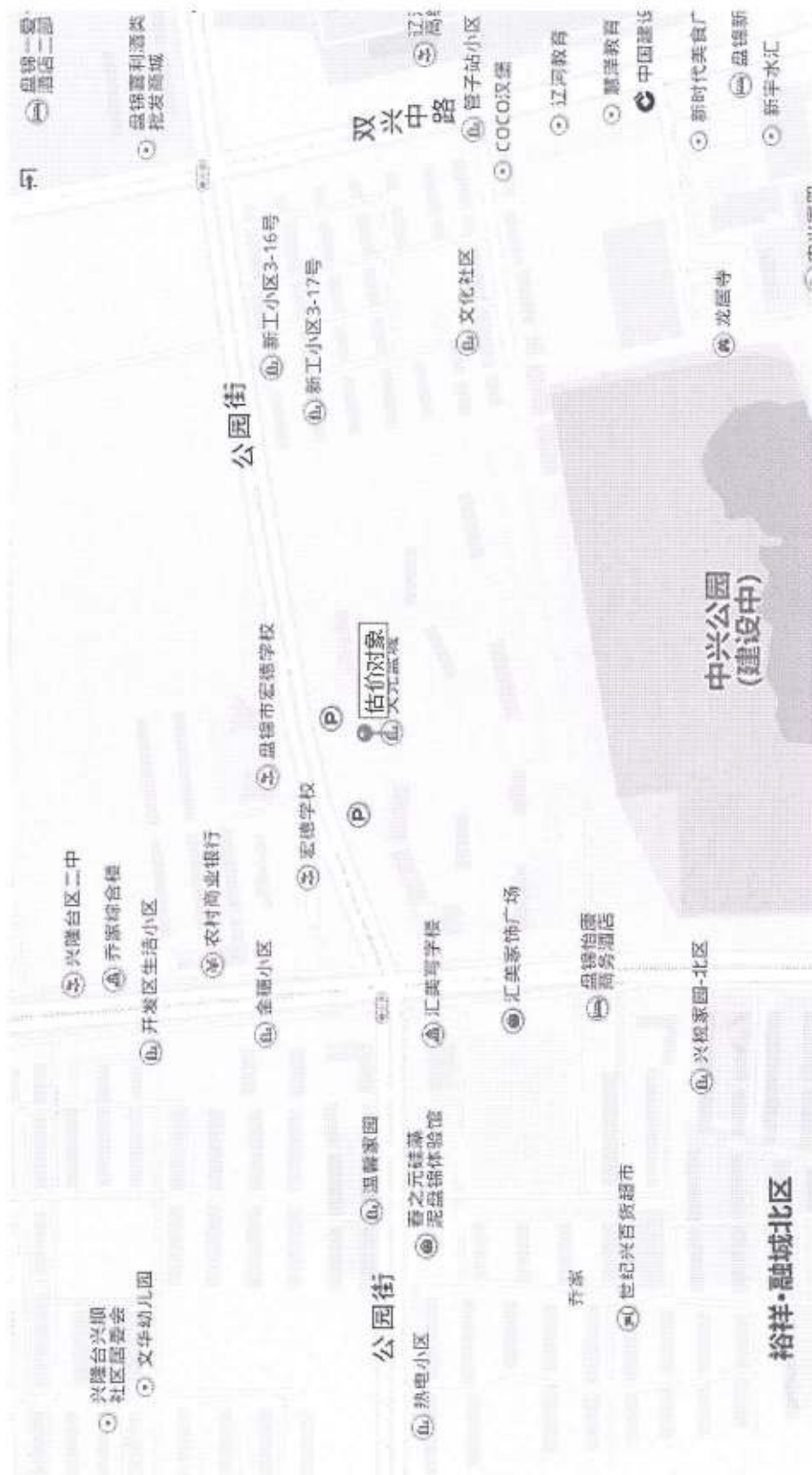


附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片
- 三、《司法鉴定委托书》（2019）盘中法鉴委字第 54 号（复印件）
- 四、房地产估价机构营业执照（副本）（复印件）
- 五、《房地产估价机构备案证书》第 000010111 号（复印件）
- 六、房地产估价师注册证（复印件）

估价对象位置示意图

辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司



注：图中标注区域为估价对象位置

估价对象 1-5 现场勘查照片 (P1)

辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司 2019 年 3 月 27 日



估价对象 1-5 所在楼外景



估价对象 1-5 所在楼蓝牌



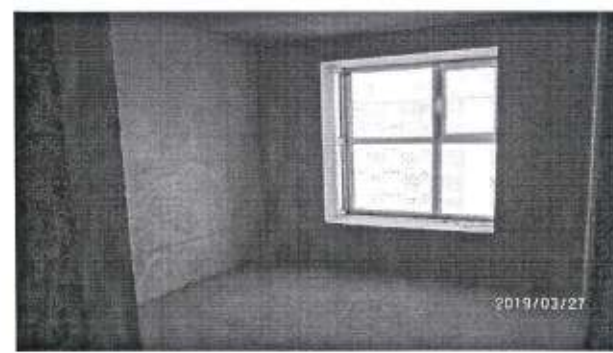
估价对象 1 入户门



估价对象 1 内景



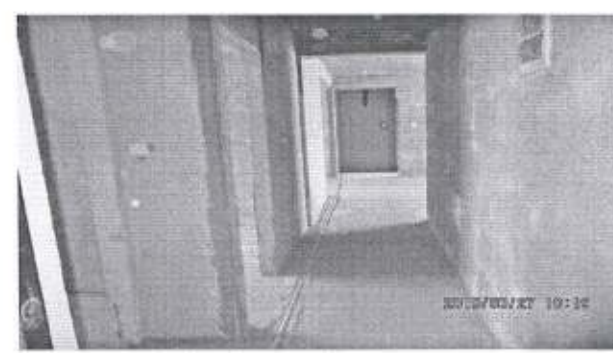
估价对象 1 内景



估价对象 1 内景



估价对象 2 入户门



估价对象 2 内景

位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10 号楼的 5 套住宅房地产

估价对象 1-5 现场勘查照片 (p2)

辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司 2019 年 3 月 27 日



估价对象 2 内景



估价对象 2 内景



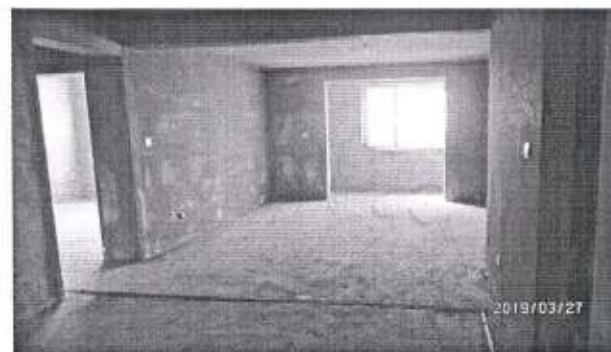
估价对象 2 内景



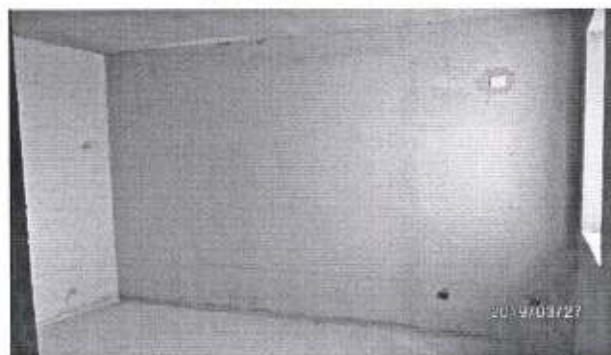
估价对象 2 内景



估价对象 3 入户门



估价对象 3 内景



估价对象 3 内景



估价对象 3 内景

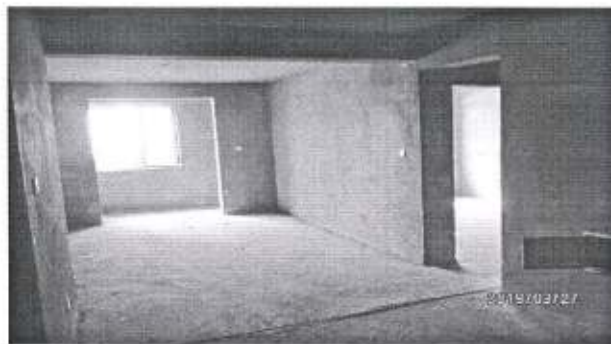
位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10 号楼的 5 套住宅房地产

估价对象1-5 现场勘查照片 (p3)

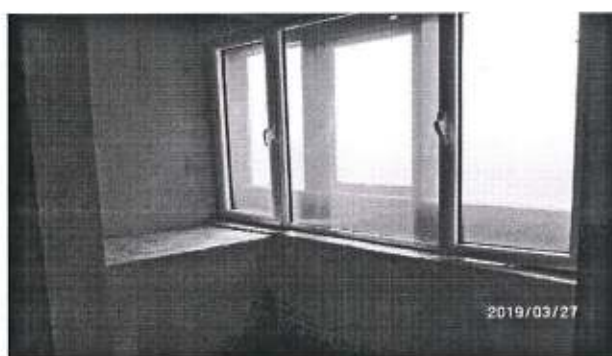
辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司 2019年3月27日



估价对象4 入户门



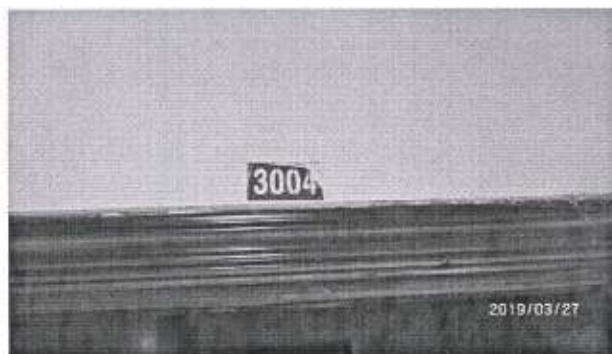
估价对象4 内景



估价对象4 内景



估价对象4 内景



估价对象5 入户门



估价对象5 内景



估价对象5 内景



估价对象5 内景

位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区10号楼的5套住宅房地产

司法鉴定委托书

(2019) 盘中法鉴委字第 54 号

受委托单位	辽宁博宇房地产土地评估有限公司				
委托日期	2019 年 3 月 5 日	类别	评估	标的	
案情简介	被执行人盘锦中美天元房地产开发有限公司未履行生效法律文书所确定的义务。				
鉴定申请人	盘锦市熄燃消防工程有限公司		联系电话	13234271811	
对方当事人	盘锦中美天元房地产开发有限公司		联系电话		
委托鉴定事项	要求对被执行人所有的位于盘锦市兴隆台区天元蓝城小区 10-1-3004、10-1-3002、10-13003、10-1-3001、10-1-2804 五套房产进行评估。				
委 托 单 位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院			
	地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	联系人 收件人	江殿雄	联系电话	15842771311	
	送检人	肖盼	联系电话	18842705556	
	案件 承办人	郭永保	联系电话	0427-2907773	
	 2019 年 3 月 5 日 (公章)				

所属	楼盘表	业务历史	业务情况	分套分户型	分割变更	快捷备案	第三方业务
户基本信息:							
逻辑幢号:		10		逻辑幢名称:		10	
实际层:		28		名义层:		28	
单元号:		1		单元名称:			
房屋编号:		1-22-723-1-2804		户号:		0023	
不动产单元号:				211103006005G800001F00100023			
房屋类型:		住宅		房屋性质:		市场化商品房	
户型:		其他		户型结构:			
户坐落:						兴雅台区天元蓝城10号楼1-2804	
权利性质:			出让			土地用途:	
土地使用期限:			2010-03-31			至:	
附房信息:							
户面积信息:							
实测建筑面积:		149.67		实测套内建筑面积:		110.24	
实测分摊系数:				实测地下部分建筑面积:			
预测建筑面积:				预测套内建筑面积:			
预测分摊系数:				预测地下部分建筑面积:			
分摊土地面积:				独用土地面积:			

房屋	楼盘表	业务历史	业务情况	分层分户图	分割变更	预售备案	第三
户基本信息：							
逻辑幢号：		10		逻辑幢名称：		10	
实际层：		30		名义层：		30	
单元号：		1		单元名称：			
房屋编号：		1-22-723-1-3001		户号：		0032	
不动产单元号：				211103006005G800001F00100032			
房屋类型：		住宅		房屋性质：		市场化商品房	
户型：		其他		户型结构：			
户坐落：						兴庆台区天元里城10号楼1-3001	
权利性质：				出让		土地用途：	
土地使用期限：				2010-03-31		至：	
附房信息：							
户面积信息：							
实测建筑面积：		146.56		实测套内建筑面积：		107.95	
实测分摊系数：				实测地下部分建筑面积：			
预测建筑面积：				预测套内建筑面积：			
预测分摊系数：				预测地下部分建筑面积：			
分摊土地面积：				独用土地面积：			

房屋	楼盘表	业务历史	业务情况	分层分户图	分割变更	预售备案	第三方业务历史
户基本信息:							
逻辑幢号:		10		逻辑幢名称:		10	
实际层:		30		名义层:		30	
单元号:		1		单元名称:			
房屋编号:		1-22-723-1-3002		户号:		0033	
不动产单元号:				211103006005GB00001F00100033			
房屋类型:		住宅		房屋性质:		市场化商品房	
户型:		其他		户型结构:			
户坐落:						兴雅台区天元蓝城10号楼1-3002	
权利性质:			出让			土地用途:	
土地使用期限:			2010-03-31			至:	
附房信息:							
户面积信息:							
实测建筑面积:		96.39		实测套内建筑面积:		71	
实测分摊系数:				实测地下部分建筑面积:			
预测建筑面积:				预测套内建筑面积:			
预测分摊系数:				预测地下部分建筑面积:			
分摊土地面积:				独用土地面积:			

房屋	楼盘表	业务历史	业务状况	分层分户图	分割变更	预售备案	第三方抵押
户基本信息:							
逻辑幢号:		10		逻辑幢名称:		10	
实际层:		30		名义层:		30	
单元号:		1		单元名称:			
房屋编号:		1-22-723-1-3003		户号:		0031	
不动产单元号:				211103006005G800001F00100031			
房屋类型:		住宅		房屋性质:		市场化商品房	
户型:		其他		户型结构:			
户坐落:						兴隆台区天元里10号楼1-3003	
权利性质:			出让			土地用途:	
土地使用期限:			2010-03-31			至:	
附房信息:							
户面积信息:							
实测建筑面积:		96.39		实测套内建筑面积:		71	
实测分摊系数:				实测地下部分建筑面积:			
预测建筑面积:				预测套内建筑面积:			
预测分摊系数:				预测地下部分建筑面积:			
分摊土地面积:				独用土地面积:			

W

房屋	楼盘表	业务历史	业务情况	分套分户型	分割变更	预售备案	第三方业务历史
户基本信息:							
逻辑幢号:		10		逻辑幢名称:		10	
实际层:		30		名义层:		30	
单元号:		1		单元名称:			
房屋编号:		1-22-723-1-3004		户号:		0034	
不动产单元号:				211103006005G800001F00100034			
房屋类型:		住宅		房屋性质:		市场化商品房	
户型:		其他		户型结构:			
户坐落:						兴雅台区天元里城10号楼1-3004	
权利性质:			出让			土地用途:	
土地使用期限:			2010-03-31			至:	
附房信息:							
户面积信息:							
实测建筑面积:		146.56		实测套内建筑面积:		107.95	
实测分摊系数:				实测地下部分建筑面积:			
预测建筑面积:				预测套内建筑面积:			
预测分摊系数:				预测地下部分建筑面积:			
分摊土地面积:				独用土地面积:			



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912101027111409747

(副本号: 1-1)

名称 辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 辽宁省沈阳市和平区仙岛北路38号(3门)3层
法定代表人 李宏
注册资本 人民币贰佰零伍万元整
成立日期 1998年10月22日
营业期限 自1998年10月22日至长期
经营范围 房地产评估、土地评估及咨询服务;资产评估服务。
(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。)



登记机关



2019年 0月 2日

提示:应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

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：辽宁博宇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) 李宏

住所：沈阳市和平区仙岛北路38号(3门)3层

统一社会信用代码：912101027111409747

备案等级：贰级

证书编号：第000010111号

有效期限：2017年5月8日至2020年5月7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.



发证机关

No. 00165654



姓名 / Full name

李宏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211481198002140821

注册号 / Registratg. No.

2120070061

执业机构 / Employer

辽宁博宇房地产土地与资产评估有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-19

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. 00165658

姓名 / Full name

于东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210321197204220413

注册号 / Registration No.

2120110113

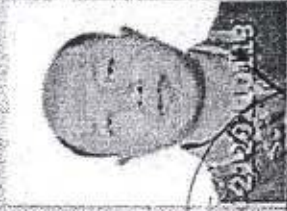
执业机构 / Employer

辽宁博宇房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature



辽宁增值税专用发票

2100183160

No 02341800

2100183160

开票日期: 2018年04月09日



购买方 名称: 盘锦市锦燃供热工程有限公司 纳税人识别号: 9121111033701173243355 地址、电话: 盘锦市兴隆台区兴隆台区国税局综合楼 50377 0427222 开户行及账号: 中国农业银行盘锦分行 21060101020000011202		销售方 名称: 盘锦市锦燃供热工程有限公司 纳税人识别号: 9121111033701173243355 地址、电话: 盘锦市兴隆台区兴隆台区国税局综合楼 50377 0427222 开户行及账号: 中国农业银行盘锦分行 21060101020000011202					
货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
采暖费				1000.00	1000.00	11%	110.00
合 计					1000.00		110.00
价税合计(大写)				(小写) 1110.00			
备注 名称: 盘锦市锦燃供热工程有限公司 纳税人识别号: 9121111033701173243355 地址、电话: 盘锦市兴隆台区兴隆台区国税局综合楼 50377 0427222 开户行及账号: 中国农业银行盘锦分行 21060101020000011202		开票日期: 2018年04月09日 开票金额: 1000.00 开票税额: 110.00 开票合计: 1110.00					

