

# 房地产估价报告



估价项目名称：位于山东省滨州市无棣县肉联厂以东、清波河以南共一套住

宅房地产司法鉴定估价项目

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张国良      注册号：2120140022

张 波      注册号：2120140044

估价报告出具日期：2019年1月22日

估价报告编号：辽九州房估字[2019]第 1901009-8 号

## 致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据《司法鉴定委托书》【2018】盘中法鉴委字第475号，我对贵院受理的鉴定申请人周铁林与对方当事人无棣县金鼎源房地产开发有限公司一案所涉及的位于山东省滨州市无棣县肉联厂以东、清波河以南共一套住宅房地产进行估价，秉着独立、客观、公正原则，选派公司注册房地产估价师组成专门小组，认真进行了对委估房产实地查勘与深入市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013等法律法规和技术标准，经全面研究、分析、测算后，已完成房地产估价报告，其估价项目基本事项与估价结果如下：

一、估价目的：为辽宁省盘锦市中级人民法院审理鉴定申请人周铁林与对方当事人无棣县金鼎源房地产开发有限公司一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

二、估价对象：位于山东省滨州市无棣县肉联厂以东、清波河以南共一套住宅房地产，建筑面积为115.73m<sup>2</sup>；本次估价范围包含委估房屋、与房屋建筑物相连配套设施及分摊国有土地使用权。

三、价值时点：2019年1月10日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象于价值时点2019年1月10日的评估价值为人民币520,785.00元，大写：人民币伍拾贰万零柒佰捌拾伍元整。详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房号	开发单位	房屋坐落	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房屋评估值 (元)
8	4号楼 2-1001	无棣金鼎源房地 产开发有限公司	山东省滨州市无棣 县和畔府邸小区	住宅	11/17	115.73	4,500.00	520,785.00
房地产总价合计						115.73		520,785.00

七、特别提示:

1、本次估价报告的估价结果包含委估房屋、与房屋建筑物相连配套设施及分摊国有土地使用权。

2、估价对象状况与房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响,当估价对象状况与房地产市场状况变动较大时,应重新进行估价。

3、估价对象受货币政策、税收政策、城市规划调整等政策制度变化导致房地产价值的增减。

4、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效,即:2019年1月22日至2020年1月21日止。

5、本次评估委估对象面积以《当事人双方签字确认明细表》为准。

6、如对评估结果有异议,请于估价报告送达之日起10日内以书面形式向辽宁省盘锦市中级人民法院提出。

八、致函日期:2019年1月22日。



辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇一九年一月二十二日



## 目录

注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
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.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附    件.....	16



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们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。


3. 我们与本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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师于2019年1月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但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，我们依据估价委托人提供的资料及相关规范进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 我公司估价人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和机构对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张国良	2120140022		2019年1月22日
张波	2120140044		2019年1月22日

## 估价假设和限制条件

为了形成客观、科学、合理的估价结果，保证本次估价报告的正确使用，我们根据估价报告估价目的及估价对象设定估价假设和限制条件，估价报告使用人应充分关注估价假设和限制条件：

### 一、一般假设：

1、估价对象产权合法完整，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本估价结果按合法用途、持续使用为前提。

3、估价委托人及相关当事人提供了估价对象权属资料，由估价委托人及相关当事人对提供的权属资料真实性、合法性、准确性和完整性负责。

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值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行估价。

7、本报告估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移而产生的相关税费对委估房地产价值的影响，请报告使用者注意。

8、依据注册房地产估价师收集相关资料、及通过对开发单位人员了解得知，委估对象所在小区未办理入住手续，需按开发单位要求办理，请报告使用人注意。

### 二、未定事项假设：

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设：

根据估价委托人与相关当事人提供资料，无法确定是否存在抵押权、租赁权、



地役权等他项权利，考虑到本次估价目的特殊性，不考虑他项权利对估价对象的市场价值的影响。

#### 四、不相一致假设：

无背离事实假设。

#### 五、依据不足假设：

1、本次项目估价委托人未能提供《中华人民共和国不动产权证书》，仅依据估价委托人提供《不动产登记资料查询结果证明》当事人双方签字确认明细表等相关内容分析、确定用途、面积、权属等事项，如产权部门登记信息不相一致，应重新进行评估，敬请报告使用者注意。

2、本次项目在现场查勘时，因房屋所在住宅楼电梯配套尚未使用，部分房屋内部无法进入，并当事人所述室内均为毛坯，本次假设委估对象内部为毛坯。

#### 六、本估价报告使用的限制条件：

1、若估价委托人或当事人刻意隐瞒事实真相、误导估价行为，本评估机构概不承担因此所造的法律责任及后果。

2、本估价报告的房地产估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

3、本估价结果自估价报告出具日期起一年内有效，即：2019年1月22日至2020年1月21日。

4、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5、本估价报告仅为估价委托人本次估价目的所使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、该估价结果仅为辽宁省盘锦市中级人民法院司法执行案件提供价值参考依据，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。



## 估价结果报告

辽九房估字[2019]第 1901009-8 号

### 一、估价委托人

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

评估机构名称：辽宁九州房产土地资产评估有限公司

法定代表人：孙伟

住所：辽宁省鞍山市铁东区前进路 26 号

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：第 000010306 号

房地产估价机构备案证书有效期：至 2019 年 5 月 5 日

辽宁省国土资源厅备案编号：2018210110

统一社会信用代码：912103007591162875

### 三、估价目的

为辽宁省盘锦市中级人民法院审理鉴定申请人周铁林与对方当事人无棣县金鼎源房地产开发有限公司一案，确定估价对象在价值时点的市场价值，为该司法执行提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)基本状况

1、名称：位于山东省滨州市无棣县肉联厂以东、清波河以南共一套住宅房地产，建筑面积为 115.73m<sup>2</sup>；本次估价范围包含委估房屋、与房屋建筑物相连配套设施及分摊国有土地使用权。

2、坐落：位于山东省滨州市无棣县肉联厂以东、清波河以南共一套住宅。

3、范围：包括委估房屋及房屋所分摊的土地使用权、相关配套设施价值。

4、规模：建筑面积为 115.73 平方米。

5、用途：住宅。

6、权属开发单位：无棣县金鼎源房地产开发有限公司。

#### (二)实物状况

无棣县金鼎源房地产开发有限公司开发位于山东省滨州市无棣县肉联厂以东、清波河以南共一套住宅的房地产，估价对象所占宗地四至为东临：棣新五路；南临：海丰五路；西临：棣新四路；北临：海丰六路。

#### 估价对象 8:

建筑面积	115.73 平方米	建筑结构	框架
房屋坐落	山东省滨州市无棣县肉联厂以东、清波河以南	建筑层高	2.7 米
证载用途	-	实际用途	住宅
总建筑层数	17 层	委估对象所在层数	11 层
设施设备	估价对象的供水、供电、供暖等基础系统配套设施价值齐全。		
装饰装修	外墙喷涂料，断桥铝窗，室内毛坯房，水泥地面墙面等。		
使用及维护状况	估价对象目前未使用状态，维护保养情况良好。		

#### (三)权益状况

权利人	金鼎源房地产开发有限公司	证载用途	——
产籍号	——	共有情况	——
登记时间	——	权利性质	——
土地登记状况	使用期限为：国有建设用地使用权 2084 年 02 月 03 日止，使用权面积 8636 平方米。		
他项权利状况	估价对象无法确定是否设立抵押权、租赁权、地役权等他项权利限制		

#### (四)区位状况

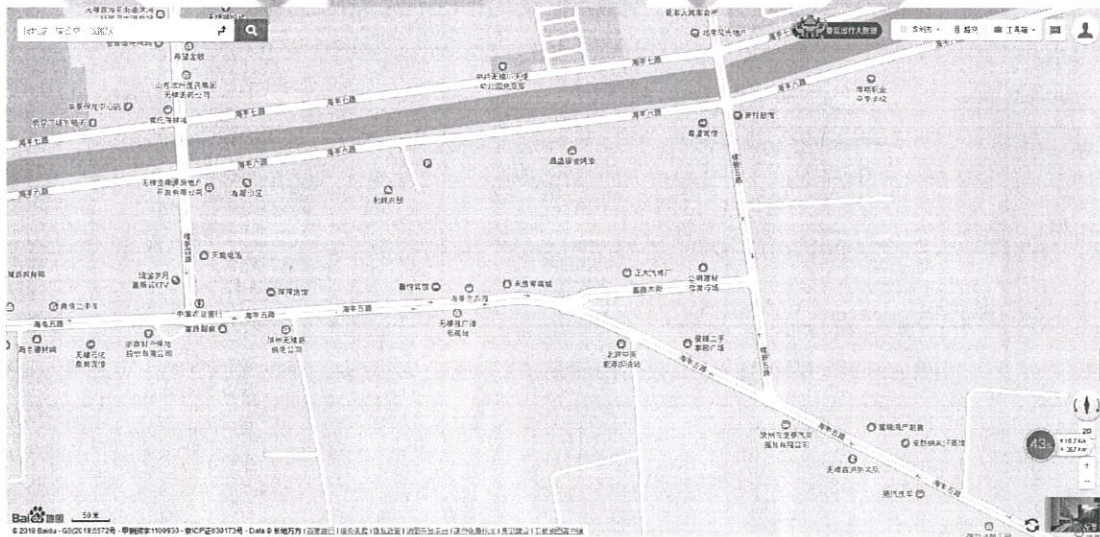


## 1、位置

无棣县属于山东省滨州市，位于中国山东省最北部，地处沿海，是黄河三角洲综合开发的重点区域，也是“海上山东”建设的前沿阵地。无棣县版图面积 1963 平方公里，辖 9 镇 2 个街道办事处，568 个行政村，571 个自然村，43 万人 [1]，与国家第二大跨世纪工程---神华工程的枢纽黄骅港隔河相望，是京津塘和山东半岛两大经济区的交汇点，素有“冀鲁枢纽”和“齐燕要塞”之称。无棣县地理位置优越，交通便利，兼粮、棉、枣、牧、渔、盐之利，具有独特的资源优势。

无棣县，地处山东省最北部，渤海西南岸，东连沾化县，西接庆云县，南靠阳信县，北隔漳卫新河与河北省黄骅市、海兴县为邻。最东点为老沾化沟入海口，东经  $118^{\circ} 12'$ ，最西点为无棣镇郎家村，东经  $117^{\circ} 31'$ ，最大横距 60 公里。最南点为无棣镇郭家村，北纬  $37^{\circ} 41'$ ，最北点为埕口镇大口河入海口，北纬  $38^{\circ} 187'$ ，最大纵距 70 公里。面积 1998.12 平方公里。县城东南距滨州市 54.5 公里，西南距济南 130.5 公里，西北距北京 260 公里。

无棣县辖 2 个街道、9 个镇、1 个乡：棣丰街道、海丰街道、水湾镇、碣石山镇、小泊头镇、埕口镇、马山子镇、车王镇、柳堡镇、余家镇、信阳镇、西小王乡。



## 2、交通状况

无棣县 2010 年公路通车里程 1839.6 公里，其中高速公路通车里程 46.17 公里。公路旅客运输量 651.5 万人次，比上年增长 11%。公路、水路货物运输量分别为 1 169.1 万吨和 51 万吨，分别增长 6%和 63%。港口货物吞吐量 81 万吨，增



长 4.9%。完成邮电业务总量 1.97 亿元，增长 5.91%。其中，电信业务总量 1.77 亿元，增长 0.57%；邮政业务总量 2 033.88 万元，增长 35%。年末固定电话用户 6.33 万户，移动电话用户 27.37 万户，互联网用户 3.15 万户。

### 3、繁华程度

估价对象所在区域商业市场开发成熟良好，周边娱乐休闲配套设施价值齐全；区域内商服网点呈条形、点状分部，商业繁华程度良好。

### 4、基础设施

估价对象区域内供电、供水、排水状况较好；电话装机容量大，通讯终端多，电讯条件优，暖气供应状况较优，故基础设施配套齐全。

### 5、公共服务设施

估价对象所在区域有学校、医疗设施状况较优，区域内有银行网点、社区服务站等公共服务设施均有设立，故区域内的公共服务设施齐全。

### 6、周围环境与景观

(1)自然环境：周边环境较优，有轻微的空气、噪声等污染，环境卫生状况较好。

(2)人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度较高；治安状况较好；人文环境较优。

### 7、自然条件

无棣县属北温带东亚季风区域大陆性气候。具有夏热多雨，冬寒季长，春季多风干燥，秋季温和凉爽的特点。无棣县年平均气温 12℃左右。

### 8、建筑物朝向:南北。

## 五、价值时点

2019 年 1 月 10 日

确定价值时点的理由或成立的条件：

- 1、委托方与受托方以查勘日时点为准，经双方协商后确定；
- 2、选择与现场勘察相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况；
- 3、实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。

## 六、价值类型

本次房地产估价价值类型为市场价值。

市场价值：估价对象经适当运营后，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

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为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：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。【最高最佳利用：包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。】

## 八、估价依据

### 1、国家法律、法规

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自公布之日超施行]；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过，自公布之日超施行]；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第六十二号)2004 年 8 月 28 日通过，自公布之日超施行]；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施)；

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》(2007)主席令第七十五号；



(6)《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);

(7)《司法鉴定程序通则》2016年3月2日中华人民共和国司法令第132号发布;

(8)国务院、建设部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件。

## 2、部门规章

(1)《最高人民法院关于对外委托鉴定、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日起施行);

(2)《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)。

(3)《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及规定》法释【2018】15号。

## 3、技术标准

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

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

## 4、估价委托人提供的委托书

(1)《司法鉴定委托书》【2018】盘中法鉴委字第475号。

## 5、产权依据

(1)《不动产登记资料查询结果证明》;

(2)估价委托人及当事人提供的资料。

6、评估人员现场勘察及收集的有关资料;

7、其他有关法律、法规及规范等。

## 九、估价方法

### (一)估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015,房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的评估方法,应根据估价目的并结合委估



房产的价值类型、估价对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房地产价值的方法。

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、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。

3、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。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或者重建成本和折旧，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。

## (二)技术路线

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。因本次估价对象新建房地产，且并无再开发利用价值，因此不适宜采用假设开发法估价；本次估价项目估价对象用途住宅，采用成本法不能客观的反应市场价值，且委托方并未提供图纸，委估房产隐蔽工程部分无法估价，因此不适宜采用成本法估价；本次委估房产周边与估价对象类似房产租赁案例极少，无法获取收入与运营费用等相关资料，因此不适宜采用收益法估价；因估价对象周边类似房产交易、出售情况较多，并能够反映估价对象市场价值，因此适宜采用比较法估价。故本次估价采用的方法是比较法。

## (三)比较法简介

比较法是指将估价对象房地产与在估价时点的近期发生了交易的类似房地产加以比较对照，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象房

地产价值的方法。比较法依据了经济学中的替代原理，将待估价房产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、市场状况、房地产状况加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房产最可能实现的合理市场价格。

1. 应用市场比较法评估资产必须具备的前提条件：

- (1) 要有一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2. 市场比较法的基本步骤

- (1) 搜集交易实例的有关资料；
- (2) 选取有效的可比市场交易实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 求得比准价格。

计算公式为：

$$\text{比较价值} = \text{可比交易实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整修正}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期的价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以估价对象状况为基准。

### 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，对估价对象于价值时点 2019 年 1 月 10 日在满足本次估价的全部假设和限制条件下的评估价值为：总价值为人民币 520,785.00 元，大写：人民币伍拾贰万零柒佰捌拾伍元整。详见下表：


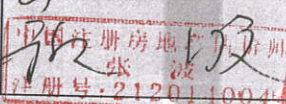


估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房号	开发单位	房屋坐落	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	房屋评估值 (元)
1	4号楼 2-1001	无棣金鼎源房地 产开发有限公司	山东省滨州市无棣 县和畔府邸小区	住宅	11/17	115.73	4,500.00	520,785.00
房地产总价合计						2,188.73		520,785.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张国良	2120140022		2019年1月22日
张波	2120140044		2019年1月22日

十二、实地查勘期

2019年1月10日-2019年1月10日。

十三、估价作业期

2019年1月10日-2019年1月22日



## 附件

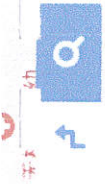
- 1、司法评估委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象外观和内部状况照片
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

# 司法鉴定委托书

(2018) 盘中法鉴委字第 475 号

受委托单位	辽宁九州房产土地资产评估有限公司				
委托日期	2018年11月19日	类别	评估	标的	
案情简介	被执行人无棣县金鼎源房地产开发公司未履行生效法律文书所确定的义务。				
鉴定申请人	周铁林		联系电话	13604270574	
对方当事人	无棣县金鼎源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肉联厂以东、清波河以南，3号楼 2-101、1-601、1-701、3-701、3-1202、3-1601、3-601；4号楼 2-1001、2-1002、1-1201、1-1202、2-1201、2-1302、2-1601、2-1602；5号楼 1-901、1-802、2-701 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	
					





望金融  
N医药集团  
医药公司

中共无棣小天使  
幼儿园党支部

博朝职业  
中专学校

海丰七路

海丰六路

海丰七路

海丰六路

新村超市

青波宾馆

昌盛钣金烤漆

发展小区

和平祥和

天能电池

立明建材  
批发市场

永胜家具城

珠琛旅馆

中国农业银行

海乐生态园

海丰五路

无棣县广播  
电视台

滨州无棣县  
供电公司

正大汽修厂

俊峰二手  
家居广场

北京中国  
能源加油站

海丰五路

滨州市龙泰汽车  
服务有限公司

雷瑞海产副食

安然

无棣县消防大队

蒸汽洗车



整楼



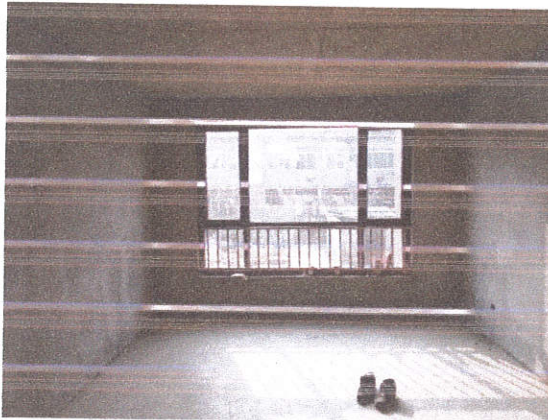
整楼



整楼



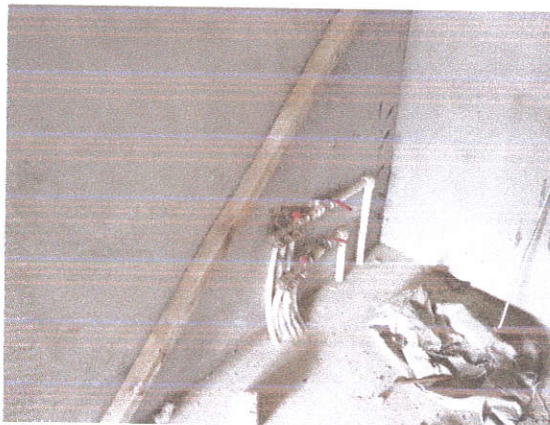
室内



室内



室内



地热



上下水管



## 不动产登记资料查询结果证明

申请人	盘锦市兴隆台区人民法院 (穆迎)	身份证件号	21130647
2018年11月02日 10:54, 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 2018-002225。经查询我局电子档案, 结果如下:			
1、权利人: 无棣金鼎源房地产开发有限公司【913716235567343929-1】, 座落: 肉联厂以东、清波河以南, 房屋信息: 3号楼2-101、1-601、1-701、3-701、3-1202、3-1601、3-601; 4号楼2-1001、2-1002、1-1201、1-1202、2-1201、2-1302、2-1601、2-1602; 5号楼1-901、1-802、2-701; 查封信息, 查封机关: 盘锦市兴隆台区人民法院, 查封文号: 2017辽1103民初2053号, 查封时间: 2017年09月26日; 房屋信息: 5号楼1-802、2-701; 查封信息, 查封机关: 无棣县人民法院, 查封文号: (2018)鲁1623民初237号, 查封时间: 2018年1月23日; 房屋信息: 3号楼2-101、1-601、1-701、3-701、3-1202、3-1601、3-601; 4号楼2-1001、2-1002、1-1201、1-1202、2-1201、2-1302、2-1601、2-1602; 5号楼1-901、1-802、2-701; 查封信息, 查封机关: 无棣县人民法院, 查封文号: (2018)鲁1623执894号, 查封时间: 2018年8月29日。			
相关部门应依据此证明审核参考。			



3号报

面积

2-101

128.38

1-601

130.92

1-701

130.92

3-1202

130.92

3-1601

129.97

3-601

129.97

4号报  
3-701

129.97

2-1001

115.73

2-1002

116.66

1-1201

116.66

1-1202

~~116.66~~ 115.73

2-1201

115.73

2-1202

116.66

2-1601

115.73

2-1602

116.66

5号报

1-901

116.66

1-802

115.73

2-701

115.73

李子峰

2019.1.10.

周桂林

张久



# 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: 辽宁九州房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人: 孙伟  
(执行事务合伙人)

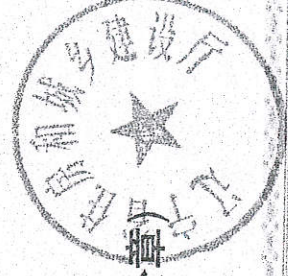
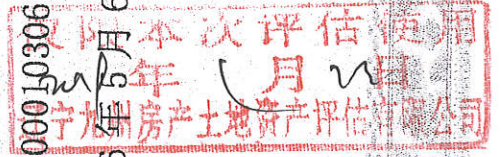
住所: 鞍山市铁东区前进路 26 号

统一社会信用代码: 912103007591162875

备案等级: 贰级

证书编号: 第 000010306 号

有效期限: 2016 年 5 月 6 日至 2019 年 5 月 5 日



发证机关(公章)



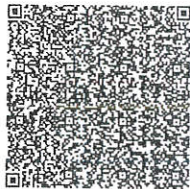


# 营业执照

统一社会信用代码 912103007591162875

名称	辽宁九州房产土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	辽宁省鞍山市铁东区前进路26号
法定代表人	孙伟
注册资本	人民币伍佰万元整
成立日期	2004年03月15日
营业期限	自2004年03月15日至2054年03月15日
经营范围	房地产评估、咨询服务及房屋中介；全国范围内从事土地评估业务；各类单项资产评估；企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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）。

仅限本次评估使用  
2018年1月24日  
辽宁九州房产土地资产评估有限公司



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。

登记机关



2018年03月23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. 00169617

姓名 / Full name

张波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210303198108041236

注册号 / Registration No.

2120140044

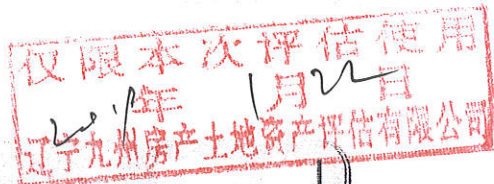
执业机构 / Employer

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

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. 00169618

姓名 / Full name

张国良

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210381197912295530

注册号 / Registration No.

2120140022

执业机构 / Employer

辽宁九州房产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-11-19

持证人签名 / Bearer's signature

