

# 房地产估价报告

估价项目名称：辽宁省鞍山市立山区羊草庄路 41 号“御景湾”  
小区 1 套商业网点房地产司法裁定估价

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

估价机构：辽宁东润房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：苗永生(2119960009)柳明(2120150072)

估价报告出具日期：二〇二〇年七月十日

报告编号：辽东润房估字[2020]第 016 号

## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

依据《司法鉴定委托书》（登记号：（2020）唐法委评字第 364 号），2020 年 6 月 11 日至 2020 年 7 月 10 日，我单位根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，对位于辽宁省鞍山市立山区羊草庄路 41 号“御景湾”小区的一套商业网点房地产的市场价值开展了估价工作。

价值时点：2020 年 6 月 11 日。

估价目的：为河北省唐山市中级人民法院审理原告滦县新城艺昕建筑器材租赁站与被告戴笠、辽宁金帝第一建筑工程有限公司租赁合同纠纷一案，评估估价对象在价值时点的市场价值，为司法裁定该诉讼行为提供估价对象价值参考意见。

价值类型：市场价值。

估价方法：采用比较法与收益法估价。

估价结果：我单位估价人员遵循房地产估价的有关规定，对估价对象进行了实地查勘和市场调查，在此基础上经过综合分析各种资料，对估价对象在现状条件下于价值时点的市场价值进行了测算，其估价结果为 1,654,853 元，大写人民币壹佰陆拾伍万肆仟捌佰伍拾叁元整。

详见估价结果汇总表。

### 估价结果汇总表

价值时点：2020年6月11日

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		计算结果		估价结果	备注
		比较法	收益法		
估价对象	总价：元	1,407,495	1,819,757	1,654,853	坐落：鞍山市宽山区羊草庄路41号御景湾小区； 产权证号：3-100-179-32； 建筑面积：232.26 m <sup>2</sup> 。
	单价：元/m <sup>2</sup>	8,060	7,835	7,125	
汇总评估价值	总价：元	1,407,495	1,819,757	1,654,853	建筑面积合计：232.26 m <sup>2</sup> 。
	平均单价：元/m <sup>2</sup>	8,060	7,835	7,125	

房地产估价师根据估价经验对以上估价结果进行了取整处理。

需要说明的是本估价报告自出具报告日即2020年7月10日起在1年内应用有效。

特此函告。

辽宁东润房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：



二〇二〇年七月十日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值类型及其定义.....	9
六、价值时点及其确定理由.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 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。

3. 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害关系，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. 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)、《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。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本项目估价是以估价对象能够按照规划用途持续使用为假设前提。

2. 按委托人意见，本项目估价以河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2019）冀02执3915号之十一载明的位于辽宁省鞍山市立山区羊草庄路41号御景湾房产一套（产籍号：3-100-179-32，面积232.26平方米）作为估价计算的基础。本项目估价假设该建筑面积数据真实准确。

3. 本项目估价假设在价值时点的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在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。

4. 估价委托人不能提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，提供了估价对象的鞍国用（2011）第02604号《国有土地使用证》复印件、地字第210301201200015号《建设用地规划许可证》复印件、（副本）建字第210301201300016号《建设工程规划许可证》复印件、编号210300201306261201号《建筑工程施工许可证》复印件、编号210300201409300301号《建筑工程施工许可证》复印件、鞍房预许字第2013017号《商品房预售许可证》复印件，我所估价人员对其权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价对象权属清晰、完整且无产权纠纷，无他项权利、共有人以及拖欠税费、查封等限制权利情况为假设前提。

5. 估价委托人及相关当事人为本项目估价提供了估价对象的鞍国用（2011）第02604号《国有土地使用证》复印件、地字第

210301201200015号《建设用地规划许可证》复印件、(副本)建字第210301201300016号《建设工程规划许可证》复印件、编号210300201306261201号《建筑工程施工许可证》复印件、编号210300201409300301号《建筑工程施工许可证》复印件、鞍房预许字第2013017号《商品房预售许可证》复印件,本项目估价假设委托人提供的这些资料合法、真实、准确和完整。由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果,由估价委托人自行承担。

6. 委托人不能提供估价对象的竣工时间,本项目估价假设估价人员实地调查估价对象的竣工时间与估价对象的实际竣工时间大体相当。

7. 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,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,假设估价对象能正常安全使用。

## 二、未定事项假设

在本项目估价中,无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

在本项目估价中,无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

在本项目估价中,无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

在本项目估价中,无依据不足假设。

## 六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为估价委托人司法裁定而确定估价对象在本项目

价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

2. 本项目估价结果为估价对象的市场价值，未考虑未来国家宏观政策、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，估价结果也未考虑未来处置风险。

3. 本估价报告自出具之日（即2020年7月10日）开始有效期为一年，超过该期限本估价报告失效。

4. 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。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 当事方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. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本单位书面许可，估价委托人及报告使用者不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

主办人：蒲连仓

### 二、估价机构

名称：辽宁东润房地产土地资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：苗永生

办公地址：辽宁省鞍山市岫岩满族自治县岫岩镇中心街

国有资产管理局三楼

营业执照统一社会信用代码：912103227342166877

房地产资质等级：二级

联系人：王文弟 电话：13941262178

### 三、估价目的

依据《司法鉴定委托书》（登记号：（2020）唐法委评字第 364 号），为河北省唐山市中级人民法院审理原告滦县新城艺昕建筑器材租赁站与被告戴笠、辽宁金帝第一建筑工程有限公司租赁合同纠纷一案，评估估价对象在价值时点的市场价值，为司法裁定该诉讼行为提供估价对象价值参考意见。

### 四、估价对象

根据《司法鉴定委托书》（登记号：（2020）唐法委评字第 364 号）：对鞍山龙鞍房地产开发有限公司 1 套房屋（具体见执行裁定书）进行评估。本项目评估鞍山龙鞍房地产开发有限公司名下坐落于辽宁省鞍山市立山区羊草庄路 41 号“御景湾”小区商业网点房地产，产籍号：3-100-179-32，建筑面积 232.26 平方米。

2020 年 7 月 6 日，估价人员与办案法官、原告等相关人员对估价对象共同进行了实地查勘。

## (一) 估价对象区位状况

### 1、地理位置

辽宁省鞍山市地处辽东半岛中部。东部、北部与辽阳县为邻，东南部与凤城市、庄河市毗连，南部与大石桥市接壤，西部与盘山县、辽中县交界，市中心距辽宁省人民政府所在地沈阳市 89 公里，东距钢铁之城本溪市 96 公里，南距大连市 308 公里，西南距营口鲅鱼圈新港 120 公里，西距盘锦市 103 公里。地理坐标位于北纬  $40^{\circ}27' \square 41^{\circ}34'$  东经  $122^{\circ}10' \square 123^{\circ}41'$ 。全境南北最长 175 公里，东西最宽 133 公里。总面积为 9255 平方公里，占辽宁省总面积的 8.4%。其中市区 625.6 平方公里。鞍山市位于沈阳经济带和大连沿海经济带的中心枢纽，是沈大黄金经济带的核心区域。鞍山以钢铁闻名于世，素有中国“钢都”之称。

辽宁省鞍山市立山区地势东高西低，属千山山脉西向的延续部分。北部地势低洼，沙河沿境西流；西部平坦，延伸至鞍钢厂区；南部较平，稍有低坡。属暖温带大陆性季风气候。立山区位于鞍山市城区北部，东接千山区，西临鞍山，北与辽阳接壤，南与铁东区毗邻，中心位置位于北纬  $41^{\circ}08'53.46''$ ，东经  $123^{\circ}01'25.68''$ ；总面积 91 平方公里。

### 2、交通状况

交通方便，长大铁路过境并设站。立山区南距大连港、鲅鱼圈港分别为 270 公里和 100 公里，北距沈阳桃仙国际机场 90 公里，鞍山腾鳌机场直接开通至北京、广州航线。中长铁路、沈大高速公路、哈大公路纵贯全境。

### 3、配套设施

便利的交通条件和地理优势，决定了立山区在鞍山市经济发展中的重要地位。立山区委、区政府对临街、临路、城区主干线和居民集中区统一建设和预留商业网点进行改造，为商业发展提供良好的硬件载体。按照商业发展的总体规划思路，立山还加快了立山广场、曙光、深沟寺、

劳动大厦以及胜利北路、曙光路、双山路、建国东路的商业设施建设，并通过土地使用向商业项目、商业地产倾斜，一些黄金地段空间的保留得到用武之地，立山区将整体商业布局打造为“四点四线”框架，即立山广场、曙光太平地区、深沟寺地区、劳动大厦周边四个商业节点以及双山路沿线、胜利路沿线、建国东路沿线以及曙光路沿线四条商业线路。围绕四个商业节点，包含铂尔曼酒店、苏宁、国美、华润、兴隆大家庭项目、鞍山佳泰企业、大德集团等一批知名企业、实力企业纷纷将商业项目与四大节点相融合，形成了商企合力的良好局面。另外，立山还利用四条道路沿线的优越区位优势，将节点的商业形态进行充分延伸和补充，充分发挥整体辐射带动作用，形成整体商圈。立山还将万水河景观带和现代物流园有机融入到立山商业整体规划中，积极推进商业与文化旅游等产业的融合，加速建设大型婚庆艺术摄影广场等旅游设施，强力支撑起立山整体的商业骨架。市政配套达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气，基本生活设施较完善。

#### 4、环境条件

辽宁省鞍山市地处中纬度的松辽平原东南部边缘，属暖温带大陆性季风气候区。主要气候特点是，四季分明，雨热同期，干冷同季，降水充沛，温度适宜，光照丰富，大风、冰雹、旱涝、霜冻等灾害性天气在不同年份和季节均有不同程度的发生。

#### 5、估价对象小区状况

估价对象位于辽宁省鞍山市立山区羊草庄路41号“御景湾”小区，西临华丰街，北临羊草庄路。估价对象位于“御景湾”小区，产籍号：3-100-179-32，朝向南北、

### （二）估价对象实物状况

#### 1、用途：商业网点、



2、坐落：辽宁省鞍山市立山区羊草庄路 41 号“御景湾”小区。

3、建筑规模：估价对象所在小区建筑有商住楼 6 栋，规划总用地 13388.16 平方米，总建筑面积 50944.75 平方米，另地下面积 4471.13 平方米，估价对象建筑面积 232.26 平方米。

4、层数：估价对象楼房共 9 层，估价对象所在层数为第 2 层。

5、建筑结构：剪力墙结构。

6、装修与格局：估价对象单元门为钛金门，建筑外墙外罩面贴面砖，塑钢窗，室内属毛坯房，地面、内墙面及棚面抹水泥砂浆，室内未安装门。楼梯间为水泥地面，内墙面及棚面刮大白，步行梯为水泥地面，白钢栏杆扶手。

7、设备设施：单元设有一部步行梯，室内上下水、电力、供暖、燃气、通讯、消防等设施齐全。

8、物业管理与小区环境：估价对象为封闭小区进行物业管理，小区内地面进行了硬覆盖处理，小区内景观与绿化环境一般。

9、建筑物其他状况：估价对象所在建筑物于 2014 年建成，维护保养状况良好，门窗情况基本完好，各项配套设施可以接口使用。

### （三）估价对象权益状况

估价委托人为本项目评估提供了鞍国用（2011）第 02604 号《国有土地使用证》复印件、地字第 210301201200015 号《建设用地规划许可证》复印件、建字第 210301201300016 号《建设工程规划许可证》（副本）复印件、编号 210300201306261201 号《建筑工程施工许可证》复印件、编号 210300201409300301 号《建筑工程施工许可证》复印件、鞍房预许字第 2013017 号《商品房预售许可证》复印件，估价对象权属清晰，房屋所有权人为鞍山龙鞍房地产开发有限公司，土地所有权人为国家所有，土地使用权人为鞍山龙鞍房地产开发有限公司，估价对象用途为商业网点，产籍号：3-100-179-32，建筑面积：232.26 平方米，本项目估价不考虑是否设立用益物权、担保物权、租赁权以及共有情况的



影响，本项目估价也不考虑拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况的影响。

## 五、价值类型及其定义

根据本项目的估价目的、市场条件以及估价对象的特点，确定本项目估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、价值时点及其确定理由

本项目的价值时点为2020年6月11日。按委托人意见以司法鉴定委托日期2020年6月11日作为本项目的价值时点。

## 七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对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，最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种使用。

## 八、估价依据

### 1. 国家和地方的法律法规和政策

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第九

四十六号）；

(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）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修正，中华人民共和国主席令第二十八号公布）；

(4) 《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）；

(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) 《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；

(8) 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## 2. 估价标准

(1) 《中华人民共和国房地产估价规范》（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）[2014年2月1日实施]。

## 3. 估价委托人提供的资料

(1) 《司法鉴定委托书》（登记号：（2020）唐法委评字第364号）；

(2) 河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2019）冀02执3915号之十一复印件；

(3) 鞍国用（2011）第02604号《国有土地使用证》复印件；

(4) 地字第210301201200015号《建设用地规划许可证》复印件；

(5) (副本) 建字第 210301201300016 号《建设工程规划许可证》复印件;

(6) 编号 210300201306261201 号《建筑工程施工许可证》复印件;

(7) 编号 210300201409300301 号《建筑工程施工许可证》复印件;

(8) 鞍房预许字第 2013017 号《商品房预售许可证》复印件。

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料以及估价人员实地查勘和市场调查收集的相关资料。

## 九、估价方法

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、假设开发法等。

### 1、估价方法的选择

根据本项目估价的特定目的，以及估价对象的特点、市场交易状况等因素的影响，估价方法的选择如下：

**比较法：**是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法评估。

**成本法：**是求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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象非为独立的开发建设项目，不宜选用成本法。

**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。估价对



象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈内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，适宜采用收益法估价。

假设开发法：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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象已为最高最佳利用状态，不适宜采用假设开发法。

综上所述，本项目估价选用比较法、收益法评估。

## 2、比较法的定义与基本公式

比较法，是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况调整}(\quad)}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}100}{(\quad)}$$

交易情况修正：是把可比实例的实际而可能是不正常的成交价格变成正常市场价格；

市场状况调整：是把可比实例在成交日期的价格变成在价值时点的价格；

房地产状况调整：是把可比实例在其自身状况下的房地产价格变成在估价对象房地产状况下的价格。

## 3、收益法定义与基本公式

本项目估价因估价对象可收益期较长，难以准确预测收益期限内各年收益，故宜选用持有加转售模式。



本项目估价设定房地产在  $n$  年前出租获取正常净收益, 第  $n$  年转售获取转售收益。基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_n}{(1+Y_n)^n}$$

其中:  $V$ ——收益价值(元或元/ $m^2$ );

$A$ ——期间收益(元或元/ $m^2$ );

$V_n$ ——期末转售收益(元或元/ $m^2$ );

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率(%);

$Y_n$ ——期末报酬率(%);

$n$ ——持有期(年)。

## 十、估价结果

我单位估价人员遵循房地产估价的有关规定, 对估价对象进行了实地查勘和市场调查, 在此基础上经过综合分析各种资料, 对估价对象在现状条件下于价值时点的市场价值进行了测算, 其估价结果为 1,654,853 元, 大写人民币壹佰陆拾伍万肆仟捌佰玖拾叁元整。

详见估价结果汇总表。

### 估价结果汇总表

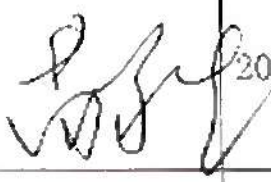



价值时点: 2020年6月11日

币种: 人民币

估价方法及结果		测 算 结 果		估价结果	备 注
		比较法	收益法		
估价对象	总价: 元	1,407,496	1,819,757	1,654,853	坐落: 鞍山立山区羊草庄路41号御景湾小区; 产籍号: 3-100-179-32; 建筑面积: 232.26 m <sup>2</sup> .
	单价: 元/m <sup>2</sup>	6,060	7,835	7,125	
汇总评估价值	总价: 元	1,407,496	1,819,757	1,654,853	建筑面积合计: 232.26 m <sup>2</sup> .
	平均单价: 元/m <sup>2</sup>	6,060	7,835	7,125	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期	盖章
苗永生	2119960009		2020年7月10日	
柳明	2120150072		2020年7月10日	

十二、实地查勘期

本项目实地查勘的日期为2020年7月6日。

十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即2020年6月11日至2020年7月10日。



## 附 件

（一）估价对象照片

（二）估价对象地理位置示意图

（三）《司法鉴定委托书》（登记号：（2020）唐法委评字第 364 号）复印件

（四）河北省唐山市中级人民法院执行裁定书(2019)冀 02 执 3915 号之十一复印件

（五）《国有土地使用证》复印件

（六）《建设用地规划许可证》复印件

（七）《建设工程规划许可证》复印件

（八）《建筑工程施工许可证》复印件

（九）《建筑工程施工许可证》复印件

（十）《商品房预售许可证》复印件

（十一）房地产估价机构资质证书及营业执照复印件

（十二）房地产估价师执业证书复印件

# 现场勘查部分照片

辽宁东润房地产土地资产评估事务所





### 估价对象位置示意图

辽宁东润房地产土地资产评估事务所

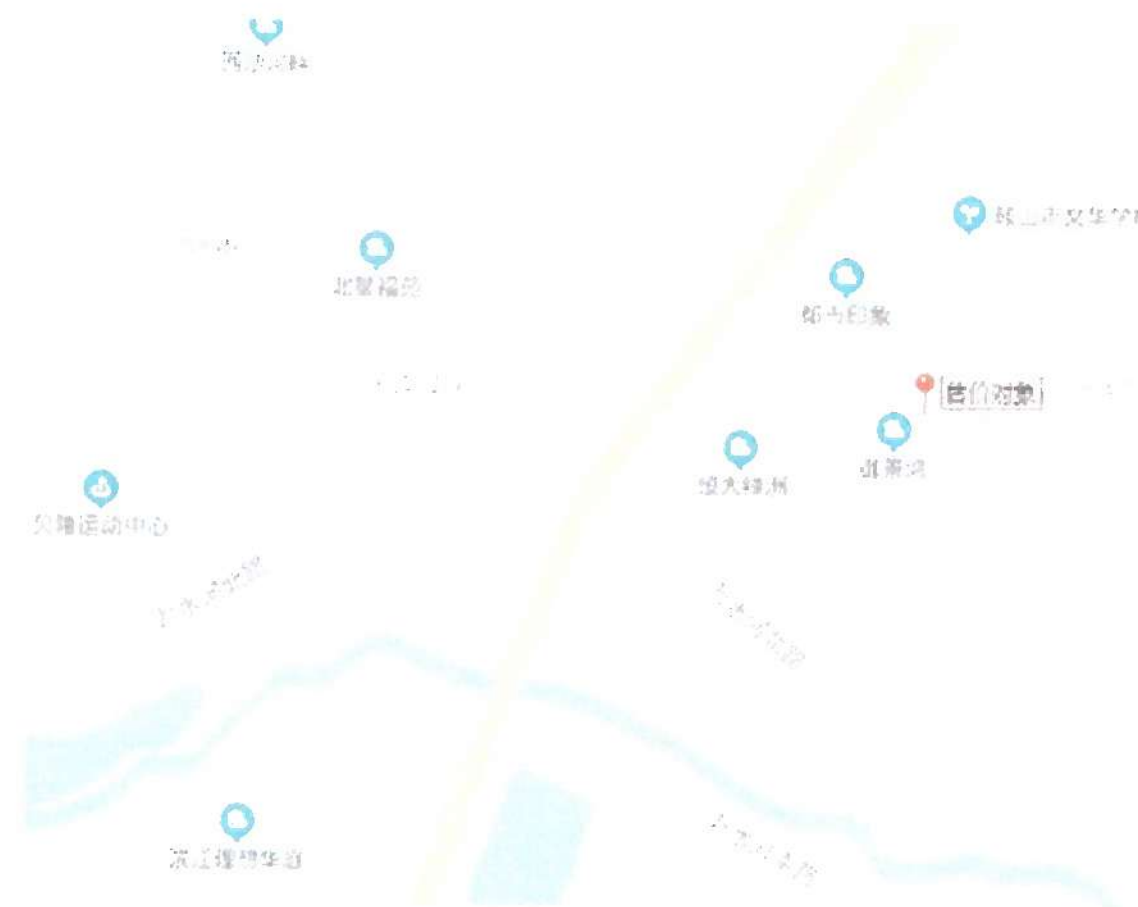
东  
路  
1  
号

东  
路  
1  
号

东  
路  
1  
号

东  
路  
1  
号

东  
路  
1  
号

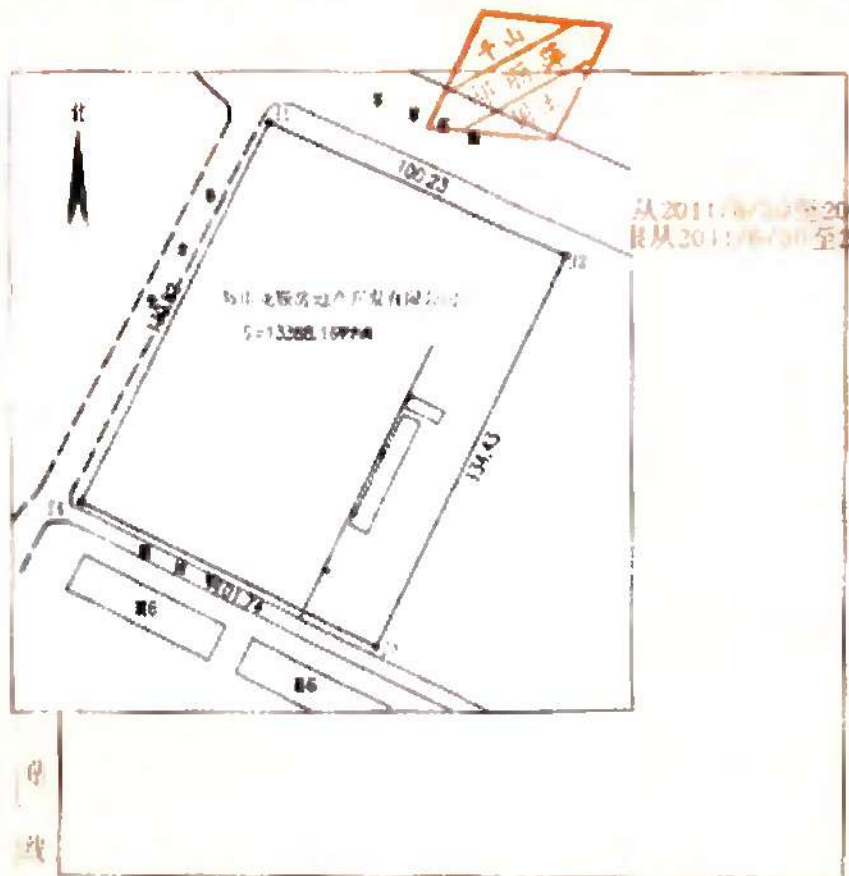


注：图中标注为估价对象区域

鞍 国用(11) 第02604 号

土地使用权人	鞍山龙鞍房地产开发有限公司		
坐 落	辽山区羊草庄路41号		
地 号	010-80	图 号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081年6月29日
使用权面积	13388.16 M <sup>2</sup>	其 中	住宅面积 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关

证书监制机关



# 中华人民共和国

## 建设用地规划许可证

地字第 210301201200015 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关：鞍山市规划局

日期：二〇一二年二月二十二日

用地单位	鞍山龙鞍房地产开发有限公司
用地项目名称	羊草庄路南、华丰街东（DN1）地块
用地位置	羊草庄路南、华丰街东
用地性质	二类居住及商业金融业用地
用地面积	13388.16 平方米
建设规模	
附图及附件名称	附用地规划图 用章

### 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所附附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国  
建设工程规划许可证

(副本) 建字第 210301201300016 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关：鞍山市规划局

日期：二〇一三年三月一日



建设单位(个人)	鞍山龙鞍房地产开发有限公司
建设项目名称	羊草庄路南、华丰街(原鞍辽路)东 DN1 地块
建设位置	羊草庄路南、华丰街东
建设规模	商住楼 6 栋, 负 1-2-8-12-16-27-28 层。总用地面积 13388.16M <sup>2</sup> , 总建筑面积 50944.74M <sup>2</sup> , 其中,
附图及附件名称	住宅面积 41652.63M <sup>2</sup> , 公建面积 9292.11M <sup>2</sup> (含两站四室 500M <sup>2</sup> , 公厕 50M <sup>2</sup> , 物业 155M <sup>2</sup> )。另:地下室面积 4471.13M <sup>2</sup> (含车库 3827.57M <sup>2</sup> )。
	总平面图 建筑平、立、剖

该副本为工程项目规划审批传递凭证，只作为办理开工报告、工程招标、施工用水、用电手续之用，但不具有正本的法律效力。待各项费用上缴后，经发证机关验收合格后，方可持本证换取《建设工程规划许可证》正本。



## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照公认的房地产估价方法、必要的估价程序，并结合估价经验和房地产市场情况，对贵院委托的估价对象进行了现场勘查及合理测算，现将评估相关事项公告如下：

(1) 估价目的：河北滦南农村商业银行股份有限公司申请执行唐山中镇再生资源利用有限公司、常丽斐、樊瑞刚借款合同纠纷一案，对常丽斐、樊瑞刚所属的房地产一处进行价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(2) 估价对象：滦南县南大街以南友谊路以东中红一品 B 区 12#-16，框架结构，建筑面积 302.34m<sup>2</sup>。

(3) 价值时点：2020年6月24日（现场勘查之日）。

(4) 价值类型：估价对象在价值时点的市场价值。

(5) 估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和使用状况，决定选取比较法和收益法进行评估。

(6) 估价结果：本公司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及市场影响因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的评估价值为 2687803 元整，大写（人民币）：贰佰陆拾捌万柒仟捌佰零叁元整。

房地产评估单价：8890 元/m<sup>2</sup>

(7) 注意事项：以上内容摘自估价结果报告书，与结果报告书正文具有

同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读该估价结果报告书全文。本评估报告使用期限自出具之日起一年内有效。

房地产估价机构法定代表人：



中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



唐山永正房地产评估有限公司







根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	东海房地产土地资产评估事务所(普通合伙)
法定代表人 (执行事务合伙人)	苗永生
住所	辽宁省鞍山市岫岩满族自治县岫岩镇中心街国有资产管理局二楼
邮政编码	
联系电话	0412-7822633
统一社会信用代码	912103227372166877
组织形式	合伙制
成立日期	2002年7月3日
注册资本 (出资数额)	人民币200万元
备案等级	贰级
证书编号	第000013591号
有效期限	2019年11月5日至2022年11月4日





# 营业执照

统一社会信用代码

912103227342166877

(副本)

(副本号: 1-1)



扫描二维码  
“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 辽宁东润房地产土地资产评估事务所(普通合伙)

成立日期 2002年07月03日

类型 普通合伙企业

合伙期限 自2002年07月03日至2025年07月02日

执行事务合伙人 苗永生

主要经营场所 辽宁省鞍山市岫岩满族自治县岫岩镇中  
心街国有资产管理局二楼

经营范围 房地产价格评估、资产评估、土地评估、房地产、资产、土地咨  
询。(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

2020



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  
 房地产估价师注册证书  
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
 People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合格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 holder of this certificate is entitled to  
 use the designation of Registered Real Estate  
 Appraiser to perform real estate appraisal practices  
 and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00139985



姓名 / Full name  
 肖永生

性别 / Sex  
 男

身份证号码 / ID No.  
 21030419520611115x

注册号 / Registration No.  
 2119960009

执业机构 / Employer  
 辽宁东润房地产土地资产评估事务  
 所（普通合伙）

有效截至 / Valid to expiry  
 2022-12-31

持证人签名 / Holder's signature





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China

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房产  
房地产估价师名称，执行房地产估价业  
务，并在房地产估价报告上署名。

This certificate is approved and issued by  
the Ministry of Housing and Urban-Rural  
Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to  
use the designation of Registered Real Estate  
Appraiser to provide real estate appraisal services  
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00199311

姓名 / Full name

李明

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

210603198207160928

注册号 / Registration No.

2120160072

执业机构 / Employer

辽宁东润房地产土地资产评估事务  
所(普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2021-10-15

持证人签名 / Holder's signature

