

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所
BEN XI XIN JIN QIAO FANG DI CHAN TU DI ZI CHAN PING GU SHI WU SUO

房地产估价报告

估价项目：本溪晟恒房屋开发有限公司所有的房地产司法估价

估价委托人：辽宁省本溪市中级人民法院

估价机构：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月十六日

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我事务所对本溪晟恒房屋开发有限公司所有的坐落于本溪经济技术开发区孙思邈大街 33 号御龙·仙语湾小区 38 套住宅及 24 个车库房地产进行了估价，估价目的是为司法估价提供价格参考依据而评估其市场价值。

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适当的估价方法进行估价测算。最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点二〇一九年十二月十一日的评估总值为 13,284,189 元，大写人民币为壹仟叁佰贰拾捌万肆仟壹佰捌拾玖元整，估价结果详见下表：

估价结果明细表

序号	房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	本溪晟恒房屋 开发有限公司	孙思邈大街33-4栋2单元3层6号	住宅	162.58	3,505.02	569,846
2		孙思邈大街33-9栋2单元4层7号	住宅	145.68	3,454.94	503,316
3		孙思邈大街33-12栋1单元4层7号	住宅	99.17	3,538.4	350,903
4		孙思邈大街33-12栋2单元4层7号	住宅	97.72	3,538.4	345,772
5		孙思邈大街33-13栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
6		孙思邈大街33-13栋2单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
7		孙思邈大街33-13栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
8		孙思邈大街33-14栋1单元6层12号	住宅	68.49	3,187.9	218,339
9		孙思邈大街33-14栋2单元6层11号	住宅	77.45	3,187.9	246,903
10		孙思邈大街33-14栋2单元6层12号	住宅	77.45	3,187.9	246,903
11		孙思邈大街33-15栋1单元4层7号	住宅	98.9	3,538.4	349,948
12		孙思邈大街33-15栋1单元4层8号	住宅	97.46	3,538.4	344,852
13		孙思邈大街33-15栋1单元5层9号	住宅	84.59	3,471.63	293,665
14		孙思邈大街33-15栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
15		孙思邈大街33-15栋3单元4层8号	住宅	90.13	3,538.4	318,916
16		孙思邈大街33-15栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
17		孙思邈大街33-16栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
18		孙思邈大街33-16栋3单元6层12号	住宅	71.6	3,187.9	228,254
19		孙思邈大街33-17栋4单元6层11号	住宅	69.23	3,187.9	220,698
20		孙思邈大街33-23栋1单元6层11号	住宅	69.2	3,187.9	220,603
21		孙思邈大街33-23栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
22		孙思邈大街33-23栋2单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
23		孙思邈大街33-23栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
24		孙思邈大街33-23栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
25		孙思邈大街33-23栋3单元6层12号	住宅	71.6	3,187.9	228,254
26		孙思邈大街33-24栋1单元3层6号	住宅	95.29	3,454.94	329,221
27		孙思邈大街33-24栋2单元2层4号	住宅	96.69	3,438.25	332,444
28		孙思邈大街33-24栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
29		孙思邈大街33-24栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
30		孙思邈大街33-25栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
31		孙思邈大街33-25栋2单元2层3号	住宅	96.69	3,438.25	332,444
32		孙思邈大街33-25栋2单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
33		孙思邈大街33-25栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
34		孙思邈大街33-25栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200

35	本溪晟恒房屋 开发有限公司	孙思邈大街33-25栋3单元6层12号	住宅	71.6	3,187.9	228,254	
36		孙思邈大街33-26栋1单元6层12号	住宅	68.94	3,187.9	219,774	
37		孙思邈大街33-26栋2单元6层11号	住宅	68.94	3,187.9	219,774	
38		孙思邈大街33-26栋2单元6层12号	住宅	71.79	3,187.9	228,859	
39		孙思邈大街33-13栋1-7门	车库	23.8	5,720	136,136	
40		孙思邈大街33-14栋1-11门	车库	21.08	5,610	118,259	
41		孙思邈大街33-15栋1-2门	车库	23.8	5,720	136,136	
42		孙思邈大街33-15栋1-7门	车库	23.8	5,720	136,136	
43		孙思邈大街33-15栋1-8门	车库	25.16	5,720	143,915	
44		孙思邈大街33-15栋1-11门	车库	21.08	5,610	118,259	
45		孙思邈大街33-17栋1-3门	车库	23.8	5,720	136,136	
46		孙思邈大街33-18栋1-6门	车库	23.8	5,720	136,136	
47		孙思邈大街33-18栋1-8门	车库	25.84	5,720	147,805	
48		孙思邈大街33-18栋1-15门	车库	21.8	5,610	122,298	
49		孙思邈大街33-19栋1-4门	车库	25.16	5,720	143,915	
50		孙思邈大街33-19栋1-6门	车库	23.8	5,720	136,136	
51		孙思邈大街33-19栋1-7门	车库	23.8	5,720	136,136	
52		孙思邈大街33-19栋1-8门	车库	25.16	5,720	143,915	
53		孙思邈大街33-19栋1-10门	车库	23.8	5,720	136,136	
54		孙思邈大街33-19栋1-14门	车库	23.8	5,720	136,136	
55		孙思邈大街33-19栋1-19门	车库	21.08	5,610	118,259	
56		孙思邈大街33-21栋1-11门	车库	21.08	5,610	118,259	
57		孙思邈大街33-22栋1-2门	车库	23.8	5,720	136,136	
58		孙思邈大街33-22栋1-7门	车库	23.8	5,720	136,136	
59		孙思邈大街33-22栋1-10门	车库	23.8	5,720	136,136	
60		孙思邈大街33-22栋1-11门	车库	21.08	5,610	118,259	
61		孙思邈大街33-23栋1-3门	车库	23.8	5,720	136,136	
62		孙思邈大街33-23栋1-6门	车库	23.8	5,720	136,136	
合计				3613.07	13,284,189		

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人

（房地产估价师）

二〇二〇年七月



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
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	11
十、估价结果	12
十一、估价人员	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
附件	15

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本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也没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、估价当事人依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）、《人民法院委托涉案财产处置司法评估指导意见》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员白杨、王天禹已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场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，依据估价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及隐蔽工程部分质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人应对资

料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价当事人及估价利害关系人以外的单位及个人提供，凡因估价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。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

10、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《司法鉴定评估委托书》、《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建筑工程施工许可证》《房屋面积测算报告》及《本溪市商品房预售许可证》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象达到国家相关标准且能正常使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假设估价对象建筑面积与《司法鉴定评估委托书》、《房屋面积测算报告》记载的建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方自愿进行交易
- (2) 交易双方处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
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价

5、估价对象应享有公共部位通行权和水电暖等共用设施的使用权等。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

委托方提供的《司法鉴定评估委托书》及相关《规划许可证》上记载的项目名称为御龙·山语湾，现场实地查勘时确认小区名称为御龙·仙语湾，与委托方提供的相关资料上记载的小区名称不符，本次评估以实地查勘时小区名称为准。

五、依据不足假设

截至价值时点，估价委托人未提供估价对象欠缴各种税费及物业费等情况，本次估价假设估价对象无拖欠相关费用。

六、估价报告使用限制

- 1.本报告仅针对估价委托人估价目的进行估价，不对其他用途负责。
- 2.本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。
- 3.本估价结果为房地产市场价值，其中包含房屋占用范围内的土地价值，但未考虑未来处置风险，故不应被认为估价对象处置成交价的保证。
- 4.本估价结果进行了取整处理，且无特殊说明均采用人民币计量。
- 5.未经我所同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。对于其他违规使用估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙） 房地产估价报告

新金房鉴【2020】第 019 号

一、估价委托人

委托单位：本溪市中级人民法院

联系地址：明山区华程路 99 号

联系人：潘英智

联系电话：18641467375

二、房地产估价机构

估价机构：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

执行事务合伙人：孙玉颖

资质等级：贰级 资质证书编号：000010506

地 址：本溪市明山区解放北路 104 号

电 话：024-43889142

三、估价目的

为司法机关提供价值参考依据

四、估价对象

1、估价对象权利状况

估价对象现尚未办理《不动产权证》，但估价委托人提供了《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋面积测算报告》、《本溪市商品房预售许可证》。估价对象坐落于本溪经济技

术开发区孙思邈大街 33 号御龙·仙语湾小区，本次估价范围为 38 套住宅用房及 24 个车库用房。估价对象所有权人为本溪晟恒房屋开发有限公司；本次估价总建筑面积为 3613.07 平方米，其中 38 套住宅总建筑面积为 3051.35 平方米，24 个车库总建筑面积为 561.72 平方米。

《国有土地使用证》本国土经开国用（2012）第 07 号记载：土地使用权人为本溪晟恒房屋开发有限公司，座落为本溪经济技术开发区孙思邈大街 33，地号 053-14-5-30，土地用途为普通商住，使用权类型为出让，土地终止日期为 2081 年 10 月 30 日，使用权面积为 84900 平方米。

2、估价对象区位情况

(1) 位置状况

估价对象所在区域是本溪经济技术开发区一般区域，位于孙思邈大街与仙榆路交汇处以北，委估物业周围北邻辽宁未来生物科技有限公司，南邻仙榆路，西邻北沙河，东邻孙思邈大街。

(2) 公共配套设施完备程度

该区域属于本溪经济技术开发区一般区域，本溪市高级中学分校、旺力·学府壹号、康溪温泉度假区均在其附近，周围有 61、67 路公交车，61 路公交车距估价对象约 0.7 公里，距沈本产业大道约 1.5 公里，距丹阜高速公路入口约 4 公里，距石桥子商业中心约 3 公里，周围公共配套设施基本完善，属于城市规划待完成区，对外交通主干路为孙思邈大街、仙榆路、神农大街及沈本产业大道，基础设施配套情况为：通路、通上下水、通电、通信；交通可及性及便捷性较高。

3、估价对象基本情况

估价对象房屋所有权人为本溪晟恒房屋开发有限公司，结构为钢混，其中 38 套房屋用途为住宅，其余 24 套房屋用途为车库，总建筑面积为 3613.07 平方米。38 套住宅均为毛坯状态，钢筋混凝土基础，砖墙、梁、板、柱承重，外涂料装饰墙面，内墙水泥抹面，水泥地面，塑钢窗，防盗门，

水、电、供暖管线已入户，地热，普通照明，均处于闲置状态；33-4、9栋楼总楼层5层，一梯两户，一部步梯；33-12、13、14、15、16、17、23、24、25、26栋楼总楼层6层，一层为车库，一梯两户，一部步梯；24套车库外涂料装饰墙面，内墙大白，水泥地面，灰棚，电动防火卷帘门，无上下水，电、供暖管线已入户，均处于闲置状态；配套设施基本完善，住宅氛围一般。（住宅详细户型及朝向情况见下表）

序号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	朝向	户型	备注
1	孙思邈大街33-4栋2单元3层6号	住宅	162.58	南北	三室两厅两卫	把山
2	孙思邈大街33-9栋2单元4层7号	住宅	145.68	南北	三室两厅两卫	——
3	孙思邈大街33-12栋1单元4层7号	住宅	99.17	南北	三室两厅一卫	把山
4	孙思邈大街33-12栋2单元4层7号	住宅	97.72	南北	三室两厅一卫	——
5	孙思邈大街33-13栋1单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
6	孙思邈大街33-13栋2单元6层11号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
7	孙思邈大街33-13栋2单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
8	孙思邈大街33-14栋1单元6层12号	住宅	68.49	南北	两室两厅一卫	——
9	孙思邈大街33-14栋2单元6层11号	住宅	77.45	南北	两室两厅一卫	——
10	孙思邈大街33-14栋2单元6层12号	住宅	77.45	南北	两室两厅一卫	——
11	孙思邈大街33-15栋1单元4层7号	住宅	98.9	南北	三室两厅一卫	把山
12	孙思邈大街33-15栋1单元4层8号	住宅	97.46	南北	三室两厅一卫	——
13	孙思邈大街33-15栋1单元5层9号	住宅	84.59	南北	两室两厅一卫	把山
14	孙思邈大街33-15栋2单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
15	孙思邈大街33-15栋3单元4层8号	住宅	90.13	南北	两室两厅一卫	把山
16	孙思邈大街33-15栋3单元6层11号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
17	孙思邈大街33-16栋1单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
18	孙思邈大街33-16栋3单元6层12号	住宅	71.6	南北	两室两厅一卫	把山
19	孙思邈大街33-17栋4单元6层11号	住宅	69.23	南北	两室两厅一卫	——
20	孙思邈大街33-23栋1单元6层11号	住宅	69.2	南北	两室两厅一卫	把山
21	孙思邈大街33-23栋1单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
22	孙思邈大街33-23栋2单元6层11号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
23	孙思邈大街33-23栋2单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
24	孙思邈大街33-23栋3单元6层11号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	——
25	孙思邈大街33-23栋3单元6层12号	住宅	71.6	南北	两室两厅一卫	把山
26	孙思邈大街33-24栋1单元3层6号	住宅	95.29	南北	三室两厅一卫	——
27	孙思邈大街33-24栋2单元2层4号	住宅	96.69	南北	三室两厅一卫	——

28	孙思邈大街33-24栋2单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	---
29	孙思邈大街33-24栋3单元6层11号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	---
30	孙思邈大街33-25栋1单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	---
31	孙思邈大街33-25栋2单元2层3号	住宅	96.69	南北	三室两厅一卫	---
32	孙思邈大街33-25栋2单元6层11号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	---
33	孙思邈大街33-25栋2单元6层12号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	---
34	孙思邈大街33-25栋3单元6层11号	住宅	68.76	南北	两室两厅一卫	---
35	孙思邈大街33-25栋3单元6层12号	住宅	71.6	南北	两室两厅一卫	把山
36	孙思邈大街33-26栋1单元6层12号	住宅	68.94	南北	两室两厅一卫	---
37	孙思邈大街33-26栋2单元6层11号	住宅	68.94	南北	两室两厅一卫	---
38	孙思邈大街33-26栋2单元6层12号	住宅	71.79	南北	两室两厅一卫	把山
39	孙思邈大街33-13栋1-7门	车库	23.8	---	---	---
40	孙思邈大街33-14栋1-11门	车库	21.08	---	---	---
41	孙思邈大街33-15栋1-2门	车库	23.8	---	---	---
42	孙思邈大街33-15栋1-7门	车库	23.8	---	---	---
43	孙思邈大街33-15栋1-8门	车库	25.16	---	---	---
44	孙思邈大街33-15栋1-11门	车库	21.08	---	---	---
45	孙思邈大街33-17栋1-3门	车库	23.8	---	---	---
46	孙思邈大街33-18栋1-6门	车库	23.8	---	---	---
47	孙思邈大街33-18栋1-8门	车库	25.84	---	---	---
48	孙思邈大街33-18栋1-15门	车库	21.8	---	---	---
49	孙思邈大街33-19栋1-4门	车库	25.16	---	---	---
50	孙思邈大街33-19栋1-6门	车库	23.8	---	---	---
51	孙思邈大街33-19栋1-7门	车库	23.8	---	---	---
52	孙思邈大街33-19栋1-8门	车库	25.16	---	---	---
53	孙思邈大街33-19栋1-10门	车库	23.8	---	---	---
54	孙思邈大街33-19栋1-14门	车库	23.8	---	---	---
55	孙思邈大街33-19栋1-19门	车库	21.08	---	---	---
56	孙思邈大街33-21栋1-11门	车库	21.08	---	---	---
57	孙思邈大街33-22栋1-2门	车库	23.8	---	---	---
58	孙思邈大街33-22栋1-7门	车库	23.8	---	---	---
59	孙思邈大街33-22栋1-10门	车库	23.8	---	---	---
60	孙思邈大街33-22栋1-11门	车库	21.08	---	---	---
61	孙思邈大街33-23栋1-3门	车库	23.8	---	---	---
62	孙思邈大街33-23栋1-6门	车库	23.8	---	---	---

五、价值时点

二〇一九年十二月十一日

（2019）本中法司辅委字第 0617 号《司法鉴定评估委托书》载明的日期为 2019 年 10 月 15 日，但估价委托人和申请人于 2019 年 12 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期与《司法鉴定评估委托书》载明的日期不一致，本次评估以 2019 年 12 月 11 日实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

本报告中的评估总值为公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格是在公开市场上最可能形成或成立的价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正

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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。所谓最高最佳利用，是法律上允许、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

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 2007 第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自公布之日起施行）

(4) 《中华人民共和国土地管理法》

2.技术标准、规范

- (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) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

3.估价委托人提供的相关资料

- (1) 《司法鉴定评估委托书》

- (2) 《国有土地使用证》
 - (3) 《建设用地规划许可证》
 - (4) 《建筑工程施工许可证》
 - (5) 《本溪市商品房预售许可证》
 - (6) 《房屋面积测算报告》
 - (7) 司法笔录及估价明细表
4. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料
 5. 其他相关资料

九、估价方法

《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》上载明房地产评估方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法。四种主要评估方法具有不同的使用范围及不同的理论依据、适用对象。

估价对象为住宅及车库用房，同一供求范围内房地产交易市场较活跃，可以找到可比实例；同时住宅及车库用房属于有收益或潜在收益的房地产，该区域房地产出租比例一般，房地产租赁市场较活跃，较容易取得其租金状况。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选取比较法及收益法两种方法估价来求取估价对象价值。

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，根据期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。

比较法公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

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机制或价格的方法。

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适当的估价方法进行估价测算。最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点二〇一九年十二月十一日的评估总值为 13,284,189 元，大写人民币为壹仟叁佰贰拾捌万肆仟壹佰捌拾玖元整，估价结果详见下表：



估价结果明细表

序号	房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	本溪晟恒房屋 开发有限公司	孙思邈大街33-4栋2单元3层6号	住宅	162.58	3,505.02	569,846
2		孙思邈大街33-9栋2单元4层7号	住宅	145.68	3,454.94	503,316
3		孙思邈大街33-12栋1单元4层7号	住宅	99.17	3,538.4	350,903
4		孙思邈大街33-12栋2单元4层7号	住宅	97.72	3,538.4	345,772
5		孙思邈大街33-13栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
6		孙思邈大街33-13栋2单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
7		孙思邈大街33-13栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
8		孙思邈大街33-14栋1单元6层12号	住宅	68.49	3,187.9	218,339
9		孙思邈大街33-14栋2单元6层11号	住宅	77.45	3,187.9	246,903
10		孙思邈大街33-14栋2单元6层12号	住宅	77.45	3,187.9	246,903
11		孙思邈大街33-15栋1单元4层7号	住宅	98.9	3,538.4	349,948
12		孙思邈大街33-15栋1单元4层8号	住宅	97.46	3,538.4	344,852
13		孙思邈大街33-15栋1单元5层9号	住宅	84.59	3,471.63	293,665
14		孙思邈大街33-15栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
15		孙思邈大街33-15栋3单元4层8号	住宅	90.13	3,538.4	318,916
16		孙思邈大街33-15栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200

17		孙思邈大街33-16栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
18		孙思邈大街33-16栋3单元6层12号	住宅	71.6	3,187.9	228,254
19		孙思邈大街33-17栋4单元6层11号	住宅	69.23	3,187.9	220,698
20		孙思邈大街33-23栋1单元6层11号	住宅	69.2	3,187.9	220,603
21		孙思邈大街33-23栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
22		孙思邈大街33-23栋2单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
23		孙思邈大街33-23栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
24		孙思邈大街33-23栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
25		孙思邈大街33-23栋3单元6层12号	住宅	71.6	3,187.9	228,254
26		孙思邈大街33-24栋1单元3层6号	住宅	95.29	3,454.94	329,221
27		孙思邈大街33-24栋2单元2层4号	住宅	96.69	3,438.25	332,444
28		孙思邈大街33-24栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
29		孙思邈大街33-24栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
30		孙思邈大街33-25栋1单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
31		孙思邈大街33-25栋2单元2层3号	住宅	96.69	3,438.25	332,444
32		孙思邈大街33-25栋2单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
33		孙思邈大街33-25栋2单元6层12号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
34		孙思邈大街33-25栋3单元6层11号	住宅	68.76	3,187.9	219,200
35		孙思邈大街33-25栋3单元6层12号	住宅	71.6	3,187.9	228,254
36		孙思邈大街33-26栋1单元6层12号	住宅	68.94	3,187.9	219,774
37		孙思邈大街33-26栋2单元6层11号	住宅	68.94	3,187.9	219,774
38		孙思邈大街33-26栋2单元6层12号	住宅	71.79	3,187.9	228,859
39		孙思邈大街33-13栋1-7门	车库	23.8	5,720	136,136
40		孙思邈大街33-14栋1-11门	车库	21.08	5,610	118,259
41		孙思邈大街33-15栋1-2门	车库	23.8	5,720	136,136
42		孙思邈大街33-15栋1-7门	车库	23.8	5,720	136,136
43		孙思邈大街33-15栋1-8门	车库	25.16	5,720	143,915
44	本溪晟恒房屋 开发有限公司	孙思邈大街33-15栋1-11门	车库	21.08	5,610	118,259
45		孙思邈大街33-17栋1-3门	车库	23.8	5,720	136,136
46		孙思邈大街33-18栋1-6门	车库	23.8	5,720	136,136
47		孙思邈大街33-18栋1-8门	车库	25.84	5,720	147,805
48		孙思邈大街33-18栋1-15门	车库	21.8	5,610	122,298
49		孙思邈大街33-19栋1-4门	车库	25.16	5,720	143,915
50		孙思邈大街33-19栋1-6门	车库	23.8	5,720	136,136
51		孙思邈大街33-19栋1-7门	车库	23.8	5,720	136,136
52		孙思邈大街33-19栋1-8门	车库	25.16	5,720	143,915
53		孙思邈大街33-19栋1-10门	车库	23.8	5,720	136,136
54		孙思邈大街33-19栋1-14门	车库	23.8	5,720	136,136

55	孙思邈大街 33-19 栋 1-19 门	✓	车库	21.08	5,610	118,259
56	孙思邈大街 33-21 栋 1-11 门	✓	车库	21.08	5,610	118,259
57	孙思邈大街 33-22 栋 1-2 门	✓	车库	23.8	5,720	136,136
58	孙思邈大街 33-22 栋 1-7 门	✓	车库	23.8	5,720	136,136
59	孙思邈大街 33-22 栋 1-10 门	✓	车库	23.8	5,720	136,136
60	孙思邈大街 33-22 栋 1-11 门	✓	车库	21.08	5,610	118,259
61	孙思邈大街 33-23 栋 1-3 门	✓	车库	23.8	5,720	136,136
62	孙思邈大街 33-23 栋 1-6 门	✓	车库	23.8	5,720	136,136
合计					13,284,189	

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
白杨	2120120054		2020.7.16
邹积钢	2120070149		2020.7.16

十二、实地查勘期

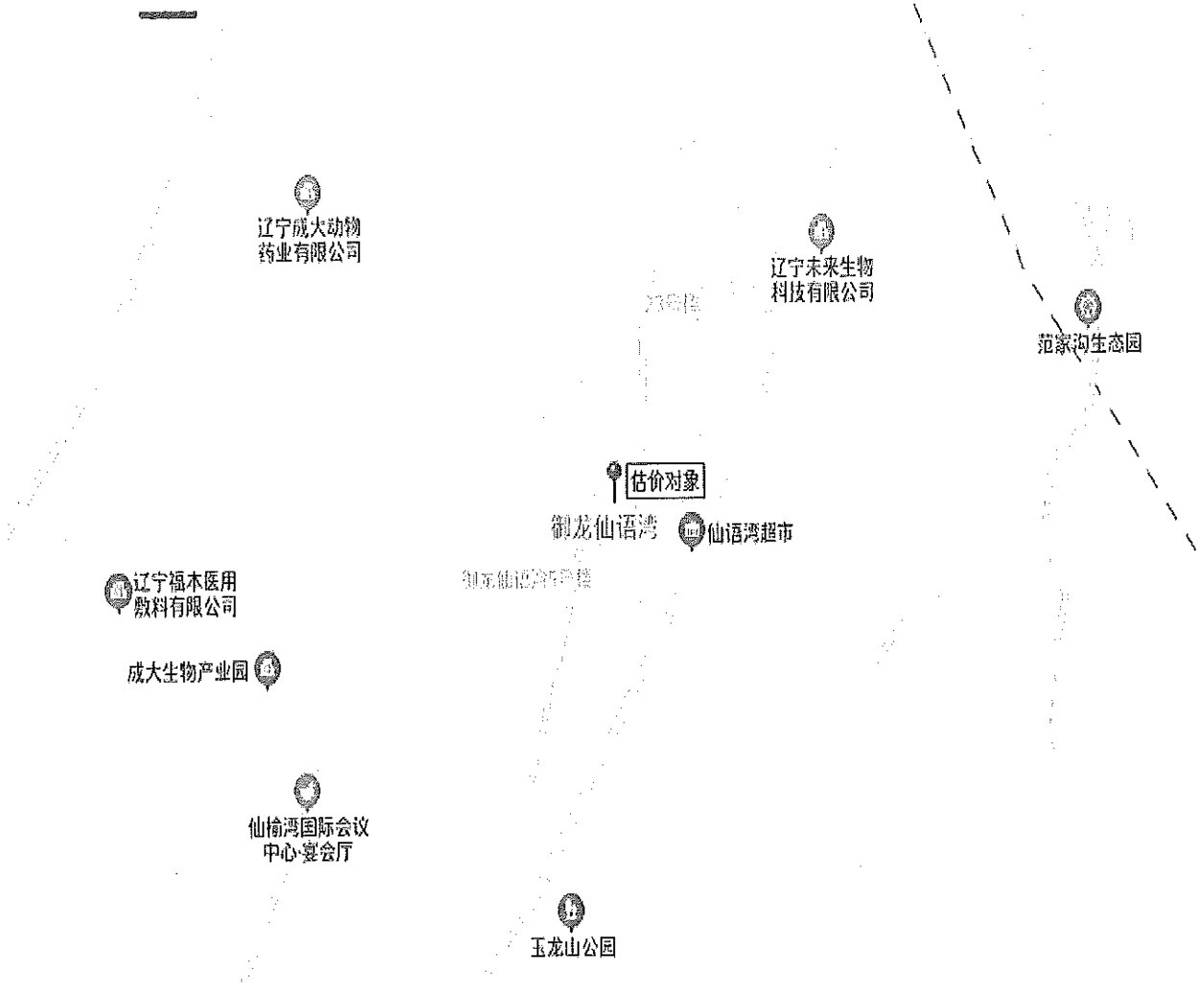
二〇一九年十二月十一日

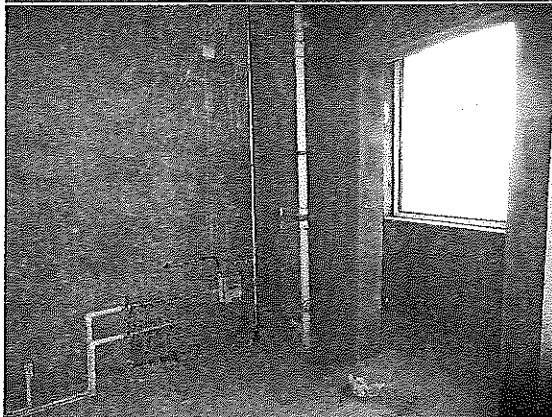
十三、估价作业日期

二〇一九年十二月十一日至二〇二〇年七月十六日

附 件

- （一）委估物业位置图及照片
- （二）《司法鉴定评估委托书》复印件
- （三）《规划许可证》复印件
- （四）估价机构资质证书复印件
- （五）资格证书复印件



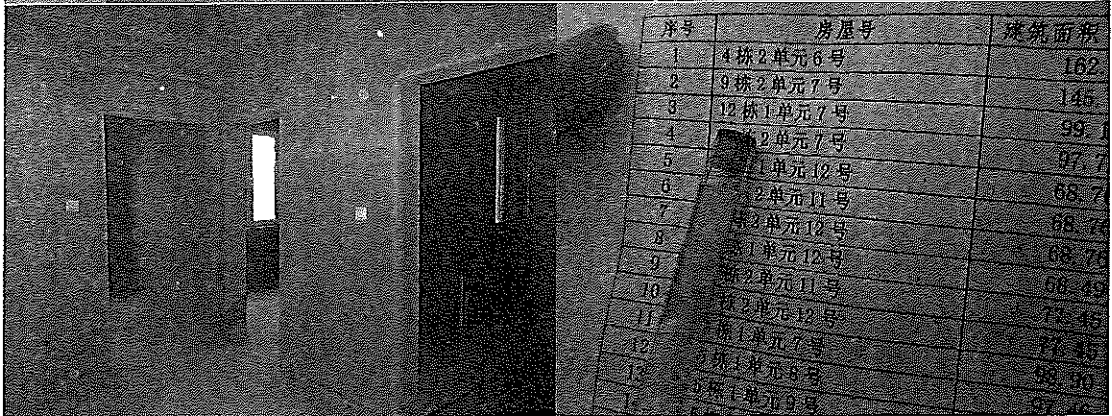


三、已查封的28个车库（见附表二序号2）

附表一

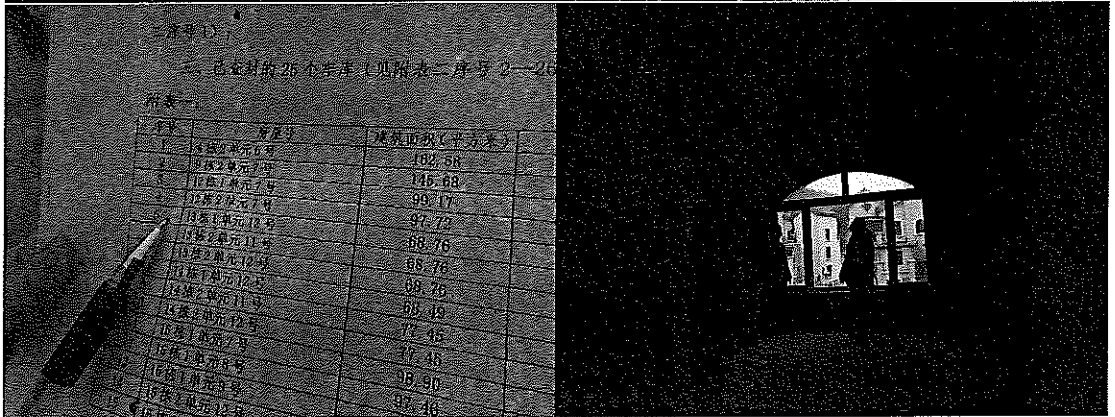
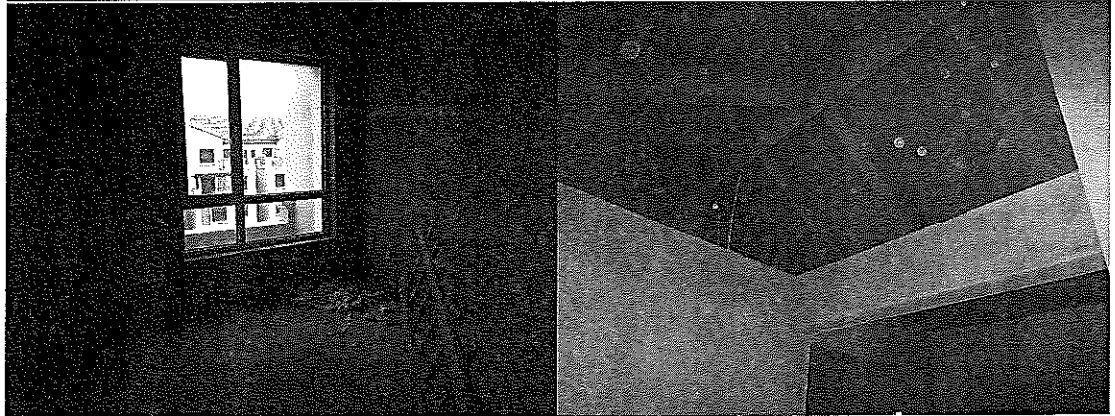
序号	房屋号	建筑面积(平方米)
1	七栋2单元6号	182.58
2	七栋2单元7号	145.68
3	七栋2单元7号	99.17
4	七栋2单元7号	97.72
5	七栋2单元11号	88.76
6	七栋2单元19号	88.76
7	七栋2单元19号	88.76
8	七栋2单元11号	88.45
9	七栋2单元12号	72.48
10	七栋2单元7号	71.46
11	七栋2单元7号	88.86

估价对象位于孙思邈大街 33-9 栋 145.68 平方米



序号	房屋号	建筑面积
1	4栋2单元6号	162
2	9栋2单元7号	145
3	12栋1单元7号	99.1
4	12栋2单元7号	97.7
5	12栋1单元12号	68.7
6	12栋2单元11号	68.7
7	12栋3单元12号	68.7
8	12栋1单元12号	68.7
9	12栋2单元11号	68.49
10	12栋3单元12号	73.49
11	12栋1单元7号	77.45
12	12栋2单元8号	98.30
13	12栋1单元9号	97.46

估价对象位于孙思邈大街 33-12 栋 99.17 平方米



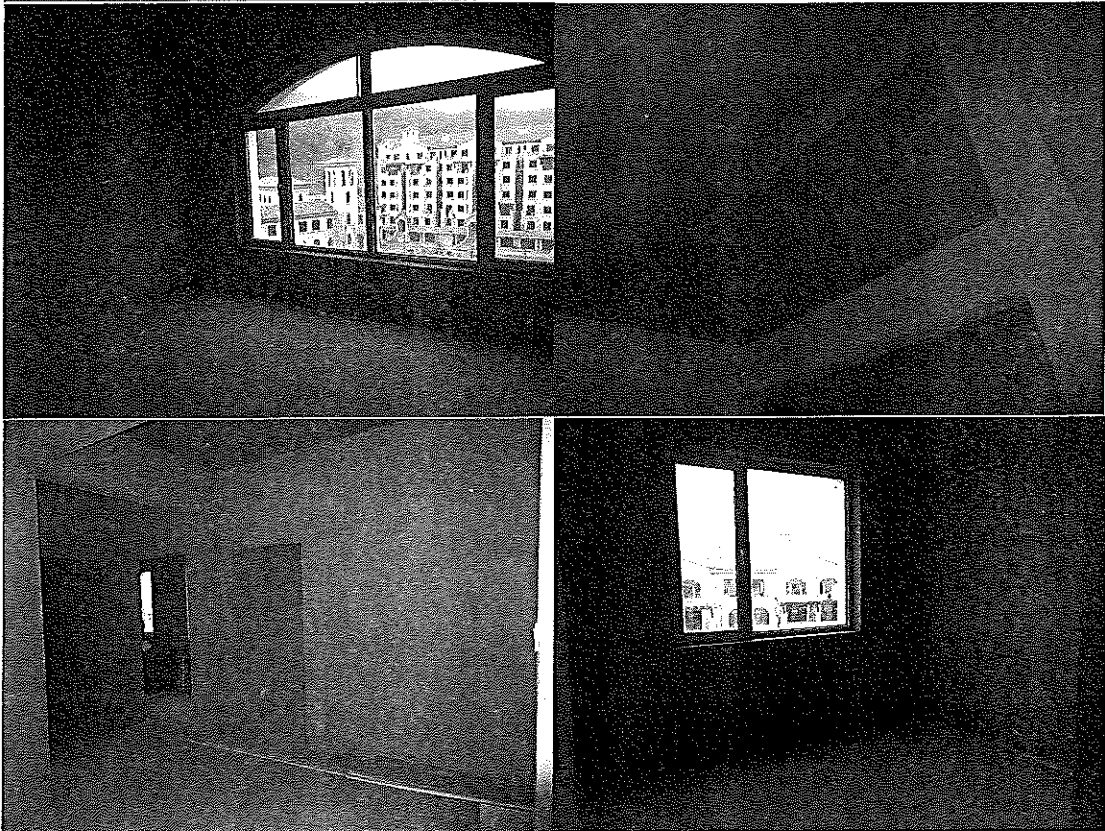
估价对象位于孙思邈大街 33-13 栋顶层 68.76 平方米

二序号1)；

三、已查封的25个车库(见附表二序号2-26)。

附表一：

序号	房屋号	建筑面积(平方米)	备注
1	4栋2单元6号	162.68	
2	9栋2单元7号	145.68	
3	12栋1单元7号	99.17	
4	12栋2单元7号	97.72	
5	13栋1单元12号	68.76	
6	13栋2单元11号	68.76	
7	13栋2单元12号	68.76	
8	14栋1单元12号	68.49	
9	14栋2单元11号	77.45	
10	14栋2单元12号	77.45	
11	14栋2单元7号	98.90	
12	14栋2单元8号	97.46	
13	14栋1单元9号	84.59	
14	15栋2单元12号	68.76	
15	15栋3单元8号	90.13	
16	15栋3单元11号	68.76	
17	16栋1单元12号	68.76	

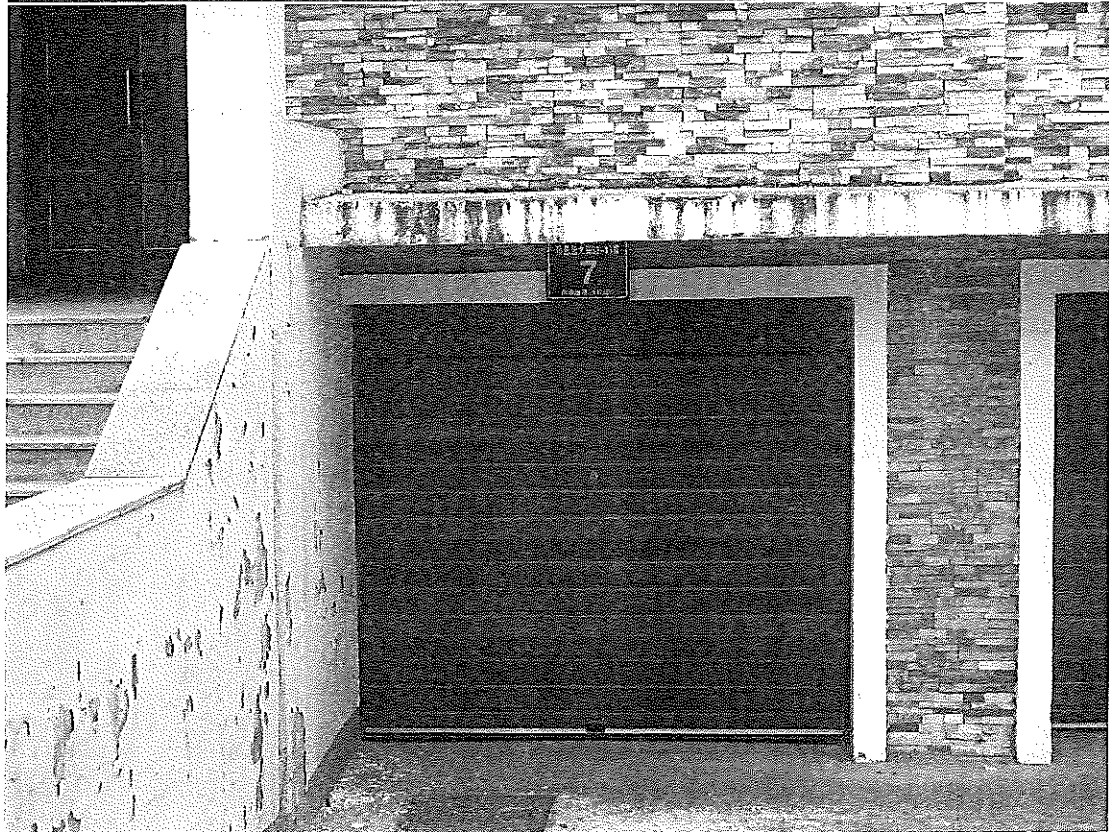


估价对象位于孙思邈大街33-14栋顶层77.45平方米

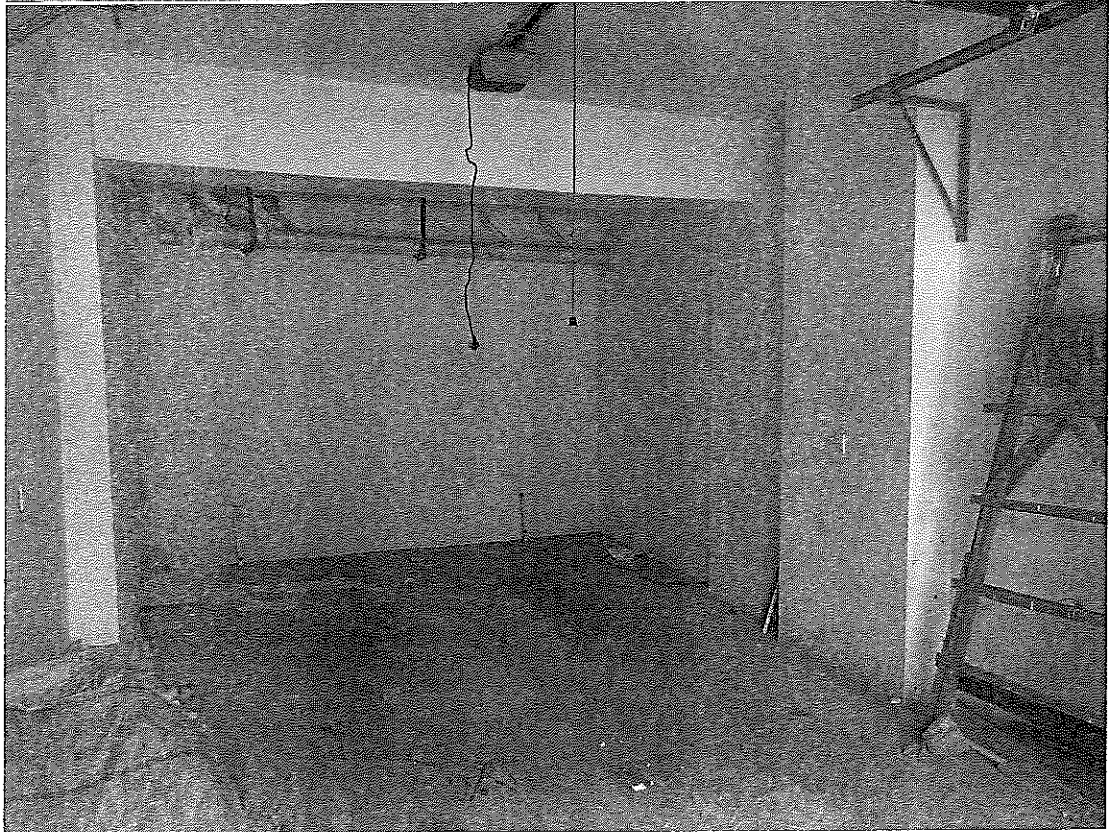
34	25栋3单元11号	68.76	
35	25栋3单元12号	68.76	
36	26栋1单元12号	71.60	
37	26栋2单元11号	68.94	
38	26栋2单元12号	68.94	
		71.79	

附表二:

序号	幢号	房号	建筑面积(平方米)	名称
1	13栋	1-7(7门)	23.80	车库
2	13栋	1-7(7门)	23.80	车库
3	14栋	1-11(11门)	21.08	车库
4	14栋	1-2(2门)	23.80	车库
5	14栋	1-7(7门)	23.80	车库
6	14栋	1-8(8门)	25.16	车库
7	14栋	1-11(11门)	21.08	车库
8	14栋	1-8(8门)	25.16	车库
9	17栋	1-3(3门)	23.80	车库
10	18栋	1-6(6门)	23.80	车库
11	18栋	1-8(8门)	25.84	车库
12	18栋	1-15(15门)	21.80	车库
13	19栋	1-4(4门)		车库



车库 23.08 平方米



车库 25.16 平方米

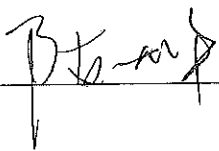
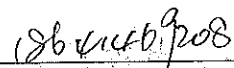
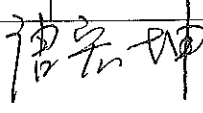



车库 21.08 平方米

辽宁省本溪市中级人民法院

司法鉴定评估委托书

(2019)本中法司辅委字第0617号

案号	(2019)辽0503执349	承办法官	杨雨春
所属法院	溪湖区法院	联系电话	18641467868
当事人信息	申请人: 中国建设银行 本溪分行	联系电话	18309812666
	被申请人: 本溪盛恒房屋 开发有限公司、蒋焕玉	联系电话	13904057866
委托鉴定 评估项目	资产、土地、房地产评估		
委托要求	见明细		
受委托机构	本溪新金桥房地产估价事务所		
委托机构 联系方式			
技术处承办人		联系电话	
领导批示	 2019年10月15日		 公章
备注:	鉴定时限、工作纪律及要求见背面。 附: 鉴定评估材料()份。		

注: 此表格一式两份, 市法院司法技术处备案、鉴定机构留存各一份。

无市法院对外委托专用公章无效。

82

辽宁省本溪市中级人民法院 执行裁定书

(2020)辽05执监82号

申请执行人：中国建设银行股份有限公司本溪分行。

被执行人：本溪晟恒房屋开发有限公司。

申请执行人中国建设银行股份有限公司本溪分行与被执行人本溪晟恒房屋开发有限公司借款合同纠纷一案，本溪市溪湖区人民法院以（2019）辽0503执394号立案执行。视本案具体情况，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款（十一）项的规定，裁定如下：

本溪市晟信公证处（2018）本晟执字第1号执行证书由本溪市平山区人民法院执行。

本溪市溪湖区人民法院应在收到本裁定后将有关案卷材料移送本溪市平山区人民法院，并通知相关当事人。

本裁定立即执行。

93

(此页无正文)

（此页无正文）

审 判 长 袁如钢

审 判 员 丁宝玉

审 判 员 房国军



二〇二〇年三月二十五日

书 记 员 陈 晨

附：本案所适用的法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百五十四条第一款 裁定适用于下列范围：

(十一)项 其他需要裁定解决的事项。

本溪新金桥房地产估价事务所：

本院受理的中国建设银行股份有限公司本溪分行与本溪晟恒房屋开发有限公司、蒋焕玉公证债权文书执行一案，已委托至你所对被执行人本溪晟恒房屋开发有限公司的 38 套房产、温泉会馆一处及 24 个车库进行评估。2020 年 3 月 25 日，本溪市中级人民法院作出（2020）辽 05 执监 82 号执行裁定书，裁定本案由本溪市平山区人民法院执行。本院已于 2020 年 4 月 8 日将本案的全部卷宗材料移送至本溪市平山区人民法院。

为便于本案的评估结论顺利的与法院移送执行案件程序相衔接，请你所尽快与本溪市平山区人民法院执行局取得联系并径直向本溪市平山区人民法院出具评估报告。

附：本溪市中级人民法院（2020）辽 05 执监 82 号执行裁定书复印件一份

本溪市溪湖区人民法院
二〇二〇年四月九日



待拍卖住宅

序号	房号	性质	面积	备注
1	33-4# 2-3-4 (2-6)	住宅	162.58	抵押
2	33-9# 2-4-3 (2-7)	住宅	145.68	抵押
3	33-12# 1-4-1 (1-7)	住宅	99.17	抵押
4	33-12# 2-4-3 (2-7)	住宅	97.72	抵押
5	33-13# 1-6-2 (1-12)	住宅	68.76	抵押
6	33-13# 2-6-3 (2-11)	住宅	68.76	抵押
7	33-13# 2-6-4 (2-12)	住宅	68.76	抵押
8	33-14# 1-6-2 (1-12)	住宅	68.49	抵押
9	33-14# 2-6-3 (2-11)	住宅	77.45	抵押
10	33-14# 2-6-4 (2-12)	住宅	77.45	抵押
11	33-15# 1-4-1 (1-7)	住宅	98.90	抵押
12	33-15# 1-4-2 (1-8)	住宅	97.46	抵押
13	33-15# 1-5-1 (1-9)	住宅	84.59	抵押
14	33-15# 2-6-4 (2-12)	住宅	68.76	抵押
15	33-15# 3-4-6 (3-8)	住宅	90.13	抵押
16	33-15# 3-6-5 (3-11)	住宅	68.76	抵押
17	33-16# 1-6-2 (1-12)	住宅	68.76	抵押
18	33-16# 3-6-6 (3-12)	住宅	71.60	抵押
19	33-17# 4-6-7 (4-11)	住宅	69.23	抵押
20	33-23# 1-6-1 (1-11)	住宅	69.20	抵押
21	33-23# 1-6-2 (1-12)	住宅	68.76	抵押
22	33-23# 2-6-3 (2-11)	住宅	68.76	抵押
23	33-23# 2-6-4 (2-12)	住宅	68.76	抵押
24	33-23# 3-6-5 (3-11)	住宅	68.76	抵押
25	33-23# 3-6-6 (3-12)	住宅	71.60	抵押
26	33-24# 1-3-2 (1-6)	住宅	95.29	抵押
27	33-24# 2-2-4 (2-4)	住宅	96.69	抵押
28	33-24# 2-6-4 (2-12)	住宅	68.76	抵押
29	33-24# 3-6-5 (3-11)	住宅	68.76	抵押
30	33-25# 1-6-2 (1-12)	住宅	68.76	抵押
31	33-25# 2-2-3 (2-3)	住宅	96.69	抵押
32	33-25# 2-6-3 (2-11)	住宅	68.76	抵押
33	33-25# 2-6-4 (2-12)	住宅	68.76	抵押
34	33-25# 3-6-5 (3-11)	住宅	68.76	抵押

35	33-25# 3-6-6 (3-12)	住宅	71.60	抵押
36	33-26# 1-6-2 (1-12)	住宅	68.94	抵押
37	33-26# 2-6-3 (2-11)	住宅	68.94	抵押
38	33-26# 2-6-4 (2-12)	住宅	71.79	抵押

待拍卖车库

序号	房号	性质	面积	备注
1	33-13# -1-7 (7门)	车库	23.80	未押车
2	33-14# -1-11 (11门)	车库	21.08	未押车
3	33-15# -1-2 (2门)	车库	23.80	未押车
4	33-15# -1-7 (7门)	车库	23.80	未押车
5	33-15# -1-8 (8门)	车库	25.16	未押车
6	33-15# -1-11 (11门)	车库	21.08	未押车
7	33-17# -1-3 (3门)	车库	23.80	未押车
8	33-18# -1-6 (6门)	车库	23.80	未押车
9	33-18# -1-8 (8门)	车库	25.84	未押车
10	33-18# -1-15 (15门)	车库	21.08	未押车
11	33-19# -1-4 (4门)	车库	25.16	未押车
12	33-19# -1-6 (6门)	车库	23.80	未押车
13	33-19# -1-7 (7门)	车库	23.80	未押车
14	33-19# -1-8 (8门)	车库	25.16	未押车
15	33-19# -1-10 (10门)	车库	23.80	未押车
16	33-19# -1-14 (14门)	车库	23.80	未押车
17	33-19# -1-19 (19门)	车库	21.08	未押车
18	33-21# -1-11 (11门)	车库	21.08	未押车
19	33-22# -1-2 (2门)	车库	23.80	未押车
20	33-22# -1-7 (7门)	车库	23.80	未押车
21	33-22# -1-10 (10门)	车库	23.80	未押车
22	33-22# -1-11 (11门)	车库	21.08	未押车
23	33-23# -1-3 (3门)	车库	23.80	未押车
24	33-23# -1-6 (6门)	车库	23.80	未押车

申请人与被执行人确认同意对上述房屋住宅及车库
 车库进行评估,请求出具评估报告。
 申请人: 孙维松 (代理人) 2020.5.18
 被执行人: 李东福
 评估人: 李东福

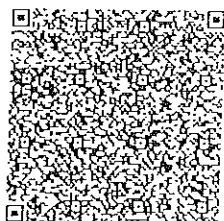
营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 91210500580721006K

(副本号: 1-1)

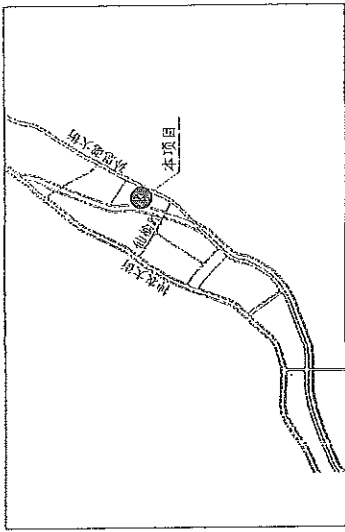
名 称	本溪晟恒房屋开发有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	本溪经济开发区商业城多功能综合楼609-15房间
法定 代表 人	赫丝
注 册 资 本	人民币捌佰万元整
成 立 日 期	2011年08月29日
营 业 期 限	自2011年08月29日至2021年08月28日
经 营 范 围	房地产开发; 商品房销售; 自有房屋租赁。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登 记 机 关

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业

2016年 04月 22日



用地位置示意图

规划控制指标表

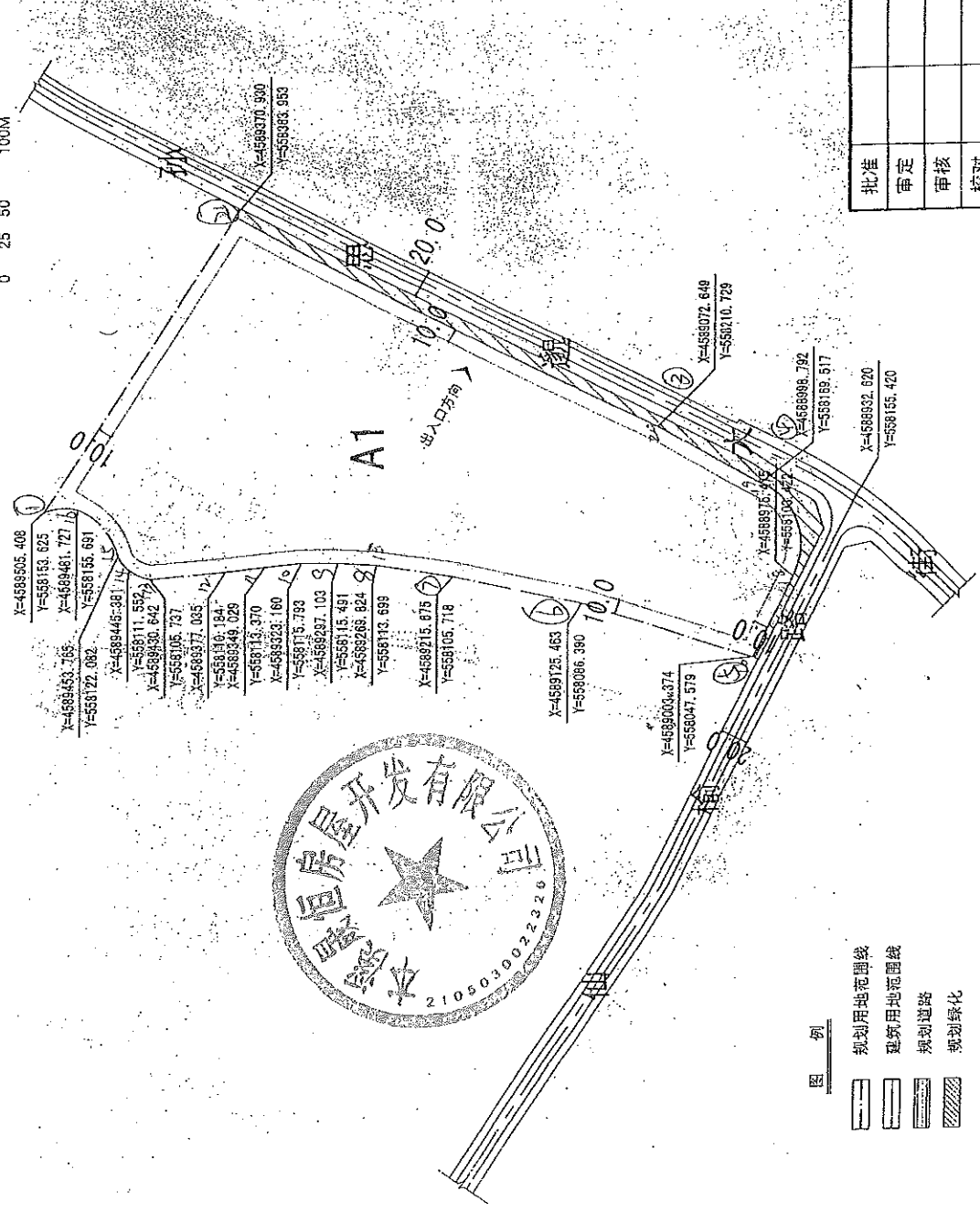
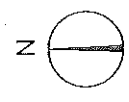
地块编号	用地性质	规划用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑控制高度	配套设施
A1	居住用地	8.49	≤1.1	≤35%	≥30%	30米	配套设施

公共服务设施配建表

类别	项目名称	第一类居住 (m²)	第二类居住 (m²)	备注	类别	项目名称	第一类居住 (m²)	第二类居住 (m²)	备注
教育	幼儿园	1500	1500		社区	居委会	300-500	300-500	
医疗	社区卫生服务中心	300	300		商业	便利店	300-500	300-500	
文化	文化活动室	100-500	100-500		公用	公共厕所	1处	≥100	
体育	健身设施				公用	公共电话亭			
商业	综合商店				公用	公共电话亭			
服务	便利店				公用	公共电话亭			
其他	其他配套设施				公用	公共电话亭			
其他	其他配套设施				公用	公共电话亭			
其他	其他配套设施				公用	公共电话亭			

备注：
 1. 本图附件为规划设计条件表。
 2. 图中所指尺寸、坐标均以设计红线为准。
 3. 本图采用50米国家坐标系。
 4. 图中虚线为规划红线。
 5. 图中虚线为规划红线。
 6. 详细设计要参见文字说明。

正阳地号 2011-997号、厚德号 053-14-1-30、
 在正阳地号 2011-997号 = 规划条件图

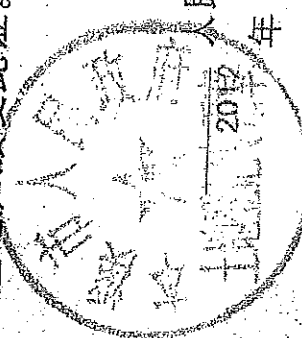


批准	审定	审核	校对	设计	制图
项目名称	成大生物公司南侧地块				
图纸名称	规划条件图				
项目负责		专业负责			
设计号		比例			
图号		图号		图号	01
日期		日期		日期	2011.9

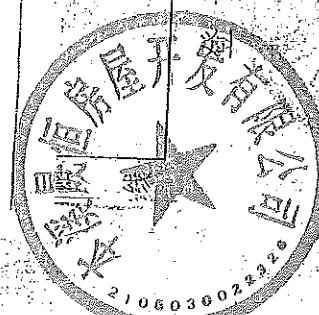
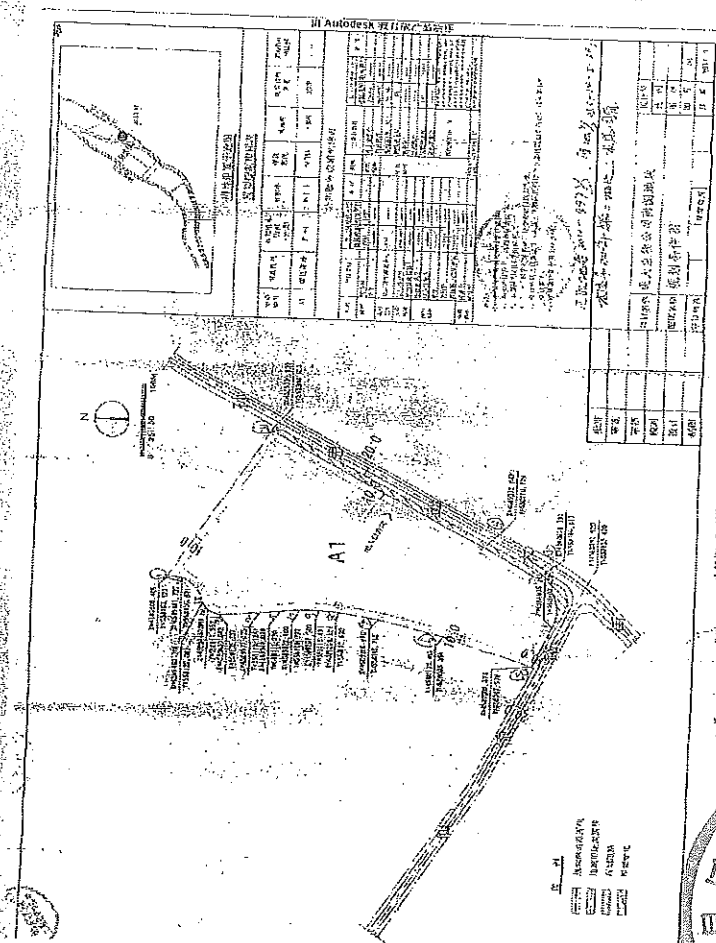
本国土地经 国用 (2012) 第 07 号

土地使用权人	本溪晟恒房屋开发有限公司		
座落	本溪经济技术开发区孙思邈大街33		
地号	053-14-5-30	图号	
地类(用途)	普通商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081年10月30日
使用权面积	84900.00M ²	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市土地管理法》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。

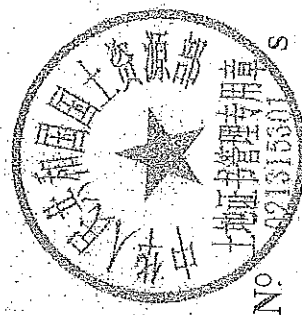


人民政府 (章)
2012 年 4 月 12 日



登记机关

证书监制机关



No. 421315301 S

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

210500201210190401

编号

204110

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

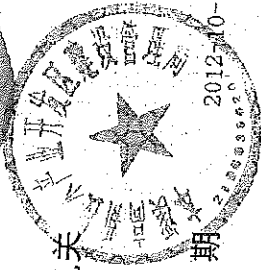
特发此证



发证机关

日期

2012-10-19



建设单位	本溪市最恒房屋开发有限公司		
工程名称	御龙·山语湾二期		
建设地址	本溪市本溪经济技术开发区		
建设规模	46899.69平方米	合同价格	11577.6万元
设计单位	沈阳华夏建筑设计有限公司		
施工单位	沈阳山盟建设集团有限公司		
监理单位	沈阳政泰建设项目管理咨询有限公司		
合同开工日期	2012-10-03	合同竣工日期	2014-08-05
备注	项目经理：王秀菊； 项目总监：李建良；		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

210530201208020501

编号

202742

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

日期

2012-08-02

建设单位	永州市晟恒房地产开发有限公司		
工程名称	御景·中岛湾		
建设地址	永州市东溪路经邦里本月湾1#		
建设规模	46001.5平方米	合同价格	1152.6万元
设计单位	沈阳华强建筑设计院有限公司		
施工单位	岳阳山盟建设集团有限公司		
监理单位	湖南政泰建设工程监理咨询有限公司		
合同开工日期	2012-08-03	合同竣工日期	2014-08-03
备注	项目经理: 王芳梅; 项目总监: 李强良;		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第210503201200112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

二〇一二年五月十二日

用地单位	本溪晟恒房屋开发有限公司
用地项目名称	御龙·山语湾
用地位置	本溪经济技术开发区弘恩街33号
用地性质	居住用地
用地面积	8.49公顷
建设规模	容积率 ≤ 1.1
附图及附件名称	沈阳市规划设计研究院《成大生物公司南侧地块规划条件图》[110-A31]

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建设要求的法律凭证。
- 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、本证所需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。

统一社会信用代码
912105047471074712

营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

名称 本溪新金桥房地产土地资产评估事务所(特殊普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 孙玉颖

成立日期 2003年02月28日

合伙期限 自2003年02月28日至长期

主要经营场所 本溪市明山区解放北路104号

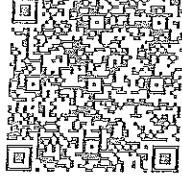
经营范围

房地产土地价格评估、房地产土地政策咨询、房地产土地投资策划、房地产中介服务、房地产经纪服务、各类单项资产评估、组合资产评估、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)。

登记机关

2023年 09月

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。



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： 本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：
(执行事务合伙人) 孙玉颖

住所： 本溪市明山区解放北路

统一社会信用代码： 912105047471074712

备案等级： 贰级

证书编号： 第000010506号

有效期限： 2017年10月23日至2020年10月22日止



变更登记核准通知书

(本明) 市监核变通内字[2020]第2020000034号

名称：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

以上企业于2020年01月03日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

名称变更：

变更前：本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

变更后：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

经营范围变更：

变更前：房地产价格评估服务、房地产经纪服务。（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）。

变更后：房地产土地价格评估、房地产土地政策咨询、房地产土地投资策划、房地产中介服务、房地产经纪服务、各类单项资产评估、组合资产评估、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）。

特此通知。



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. 00202651

姓名 / Full name

邹积钢

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210502197104090516

注册号 / Registration No.

2120070149

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产估价事务所(特殊普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature



2120070149