

房地产估价报告

辽九房估字[2020]第 10006 号



估价项目名称：盘锦市盘山县太平镇贾家村龙祥花园 B14#2 单元 401 号一

处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

程 昱 注册号：2120200086

估价报告出具日期：2020 年 10 月 23 日

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《司法鉴定评估委托书》（2020）辽11委字第00472号，我公司对贵院受理的鉴定申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司盘锦市支行与对方当事人武家安一案所涉及的位于盘锦市盘山县太平镇贾家村龙祥花园B14#2单元401号一处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中国邮政储蓄银行股份有限公司盘锦市支行与对方当事人武家安一案，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：武家安拥有的位于盘锦市盘山县太平镇贾家村龙祥花园B14#2单元401号一处住宅房地产，建筑面积为152.4 m²；估价范围包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权和配套设施，不包括估价对象的室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

三、价值时点：2020年9月16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2020年9月16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315,468.00元，大写人民币叁拾壹万伍仟肆佰陆拾捌元整。详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币元

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价(元)	315,468.00
	单价(元/平方米)	2,070.00
评估价值	总价(元)	315,468.00
	单价(元/平方米)	2,070.00

七、特别提示:

1、本次估价报告的估价结果包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权和配套设施,不包括估价对象的室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

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:2020年10月23日至2021年10月22日止。

5、本次尾骨对象的建筑面积以估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》为准。

6、如对评估结果有异议,请于估价报告送达之日起5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:2020年10月23日。

辽宁九州房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二〇年十月二十三日

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.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
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
1. 《司法鉴定评估委托书》复印件	
2. 估价对象位置图	
3. 估价对象实地勘察情况和相关照片	
4. 估价对象权属证明复印件	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 估价资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

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张国良于2020年9月16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。

7. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张国良	2120140022	 张国良	2020年10月27日
程昱	2120200086	 程昱	2020年10月23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、本次估价所依据的估价对象权属证明文件为《中华人民共和国不动产权证书》，估价人员对估价对象的权属证明资料及其记载内容进行了必要的核实。经核查，无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次估价以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

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

3、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，以估价对象能够正常、安全使用为假设前提。

4、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。

5、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。

6、本报告估价结果未考虑快速变现特殊的交易方式，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。

7、本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定，政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

二、未定事项假设：

无未定事项假设。

三、背离事实假设：

通过向委托人及双方当事人了解，委估对象已抵押，考虑到本次估价目的的特殊性，本次估价结果未考虑已抵押对价值的影响。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

无依据不足假设。

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：2020年10月23日至2021年10月22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[2020]第 10006 号

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

住所：辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路

联系人：齐艳民

电话：0427-2907193

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

房地产备案等级：贰级

房地产备案证书编号：第 000010306 号

土地备案证书编号：2020210038

住所：鞍山市铁东区凯圣凡尔赛小区南门

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中国邮政储蓄银行股份有限公司盘锦市支行与对方当事人武家安一案，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)估价对象财产范围

本次估价委估对象为武家安拥有的位于盘锦市盘山县太平镇贾家村龙祥花园 B14#2 单元 401 号一处住宅房地产，建筑面积为 152.4 m²；估价范围包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权和配套设施，不包括估价对象的室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)估价对象区位状况描述

1、位置：

(1)坐落：估价对象位于盘锦市盘山县太平镇贾家村龙祥花园 B14#2 单元 401 号；

(2)方位：估价对象位于盘锦市盘山县中部；

(3)临街状况：所在小区南侧与府前大街相连；

(4)与重要场所距离：估价对象距盘山县政府 0.5 公里，距盘山客运站 1.0 公里；

(5)朝向：南；

(6)楼层：总层数 11 层，所在层数 4 层；

(7)商业繁华程度：估价对象周边小区住宅较多，商业氛围较差；

2、交通：估价对象所在区域有府前大街等主干路，距公交车站 380 米，有 31 路及盘山新县城环 1 路等多路公交线，公交便捷。距客运站 1.0 公里。小区周边道路为常规交通管制，周边停车位较多，停车较方便。

3、外部配套设施：

(1)基础设施

估价对象所在道路与府前大街等主干道相接，区域内供电、供水、排水、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施较完备。

(2)公共服务设施

估价对象距盘山县实验学校 0.5 公里、距盘山县人民医院 0.5 公里，周边有餐饮、超市等公用设施。

4、周围环境：

(1)自然环境：估价对象所在区域有乐活堡欢乐王国等，有轻微的空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境质量状况较好。

(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。

(3)景观：估价对象周边景观一般。

(三)估价对象实物状况描述

- 1、名称：住宅房产；
- 2、规模：建筑面积为 152.4 平方米；
- 3、建筑结构：钢筋混凝土结构；
- 4、设施设备：估价对象上下水、供电及供暖等设施设备较齐全；
- 5、装饰装修：估价对象塑钢窗、防盗门、室内为毛坯，未装修；
- 6、层高：2.8 米；
- 7、空间布局：四室二厅一厨二卫；
- 8、建筑功能：民用建筑；
- 9、维护状况：委估对象闲置状态，维护状况较好。
- 10、外观：外墙刷涂料；
- 11、建成时间：2007 年建成；
- 12、物业管理：有专业物业公司管理。

(四)估价对象权益状况描述

- 1、用途：住宅；
- 2、规划条件：估价对象所在小区为住宅小区，住宅以小高层建筑为主；
- 3、所有权：房屋所有权人为武家安，土地所有权为国家所有，不动产权证书号为辽（2017）盘山县不动产权第 0003357 号；
- 4、土地使用权：所在小区全体业主共有；
- 5、共有情况：单独所有；
- 6、用益物权设立情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象未设立用益物权；
- 7、担保物权设立情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象已设立抵押权；
- 8、租赁或占用情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象无拖欠租赁或占用情况；
- 9、拖欠税费情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象无法确定是否

拖欠税费情况，需报告使用者向相关税务部门及小区物业进行确认；

10、查封情况：根据向委托人了解及现场勘查，委估对象未查封。

五、价值时点

2020年9月16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

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第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过,自 2007 年 10 月 1 日起施行];

(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];

(3)《中华人民共和国土地管理法》(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];

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)[2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行];

(5)《中华人民共和国民法通则》(中华人民共和国主席令第三十七号)[1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过,自 1987 年 1 月 1 日起施行];

(6)《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第七十一号)[中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于 2017 年 6 月 27 日通过,自 2017 年 7 月 1 日起施行];

(7)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过,自 2008 年 1 月 1 日起施行];

(8)其它有关法律法规文件。

2、部门规章

(1)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 107 号);

(2)《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]8 号);

(3)《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);

(4)《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)。

3、技术标准

(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);

4、估价委托人提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》(2020)辽11委字第00472号。

5、产权依据

《中华人民共和国不动产权证书》;

6、估价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。

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。

1、本次估价对象为已建成并投入使用的房地产，因此不适宜采用假设开发法估价；

2、本次委估对象采用成本法不能客观的反应市场价值，且委托方不能包括委估房产图纸、规划等相关资料，因此不适宜采用成本法估价；

3、本次委估对象所在区域与其类似房地产租赁案例较少，因此不适宜采用收益法估价；

4、本次估价对象所在区域类似房产交易、出售情况较多，并且能够反映估价对象客观市场价值，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)估价方法的应用

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。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。

3、计算公式为：估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

十、估价结果

估价对象于价值时点 2020 年 9 月 16 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 315,468.00 元，大写：人民币叁拾壹万伍仟肆佰陆拾捌元整。详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币元

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(元)		315,468.00
	单价(元/平方米)		2,070.00
评估价值	总价(元)		315,468.00
	单价(元/平方米)		2,070.00

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		2020年10月27日
程昱	2120200086		2020年10月23日

十二、实地查勘期

2020年9月16日-2020年9月16日。

十三、估价作业期

2020年9月16日-2020年10月23日。


附件

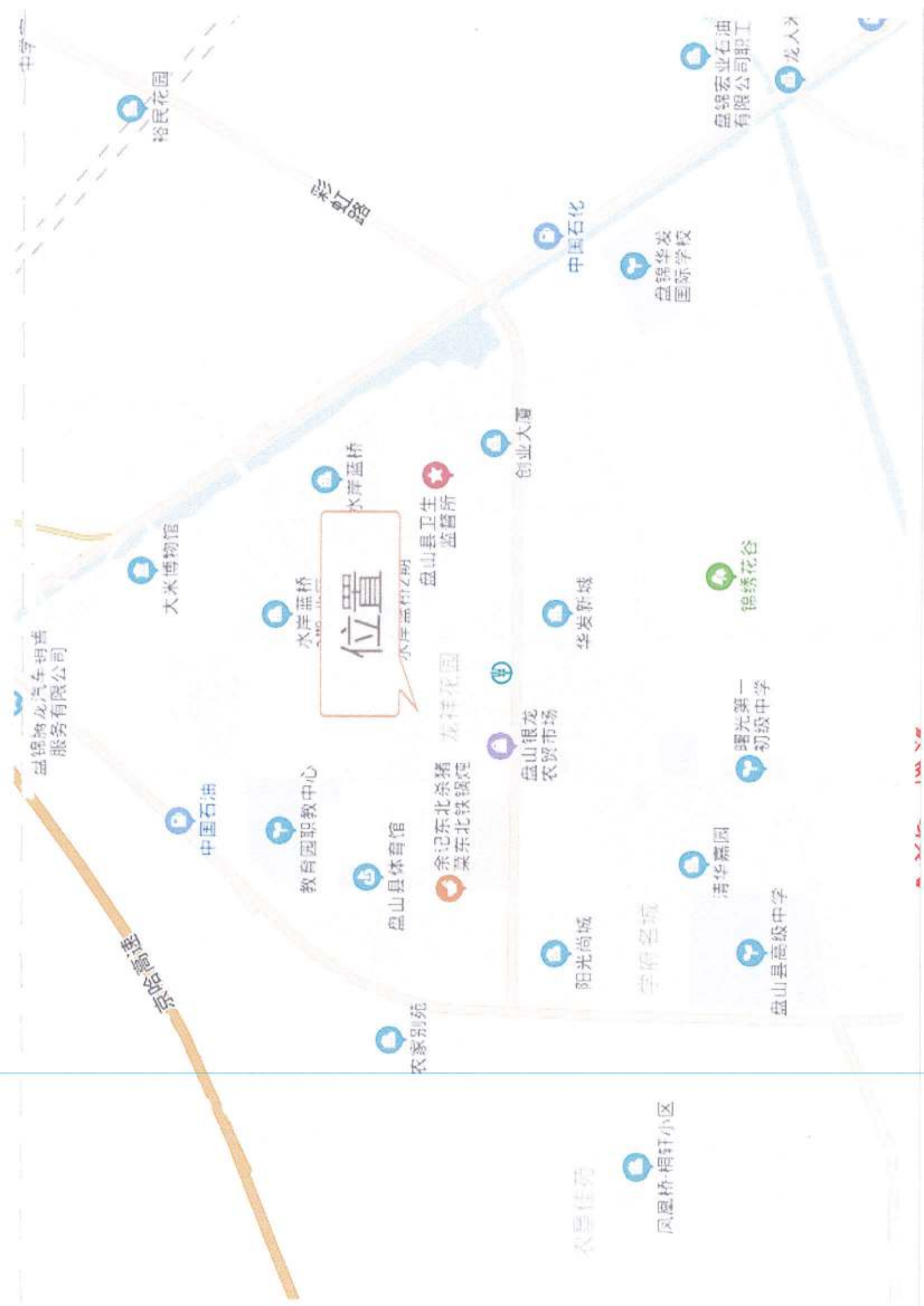
- 1.《司法鉴定评估委托书》复印件
- 2.估价对象位置图
- 3.估价对象实地勘察情况和相关照片
- 4.估价对象权属证明复印件
- 5.房地产估价机构营业执照复印件
- 6.估价资质证书复印件
- 7.注册房地产估价师估价资格证书复印件



司法鉴定评估委托书

(2020)辽11委字第00472号

受委托单位	辽宁九州房产土地资产评估有限公司				
委托时间	年 月 日	类别	评估	标的	
鉴定申请人	中国邮政储蓄银行股份有限公司盘 锦市支行		联系电话	13604279997	
对方当事人	武家安		联系电话	15142750835	
委托事项	对被执行人所有的盘山县太平镇贾家村龙祥花园 B14#2 单元 401 号的房产进行评估。				
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			
	主办人 收件人	齐艳民	联系电话	0427-2907193	
	送检人	常艳	联系电话	0427-2907732	
	案件 承办人	沈国君	联系电话	0427-2907761	
	 年 月 日				



中学

裕民花园

三台路

盘锦宏业石油
有限公司职工

龙入水

中国石化

盘锦华发
国际学校

大米博物馆

水岸蓝桥

创业大厦

位置

水岸蓝桥二期

盘山县卫生
监督所

华发新城

锦绣花谷

盘锦蛟龙汽车销售
服务有限公司

水岸蓝桥

龙祥花园

盘山银龙
农贸市场

曙光第一
初级中学

中国石油

教育园职教中心

盘山县体育馆

余记东北杀猪
菜东北铁锅炖

清华嘉园

京哈高速

农家别墅

阳光尚城

学府名城

盘山县高级中学

农泰佳苑

凤凰桥·相轩小区

估价对象照片



内部



外部



内部



小区门



内部



内部



单元门



入户门

根据《中华人民共和国物权法》等法律
规定，有果诺不动产登记的不动产
权利人申请登记的，不动产登记机构
应当依法予以办理，并予以登记。特此
证明。

不动产登记机构
2017年 11月 01日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 No. D 24201051939

本证书与原件相符，非本复印件无效
此复印件只限于办理（保险）业务
经办人 邵

2018 10



2017 林山 不动产登记簿 000335

第 3 页

权利人 武文

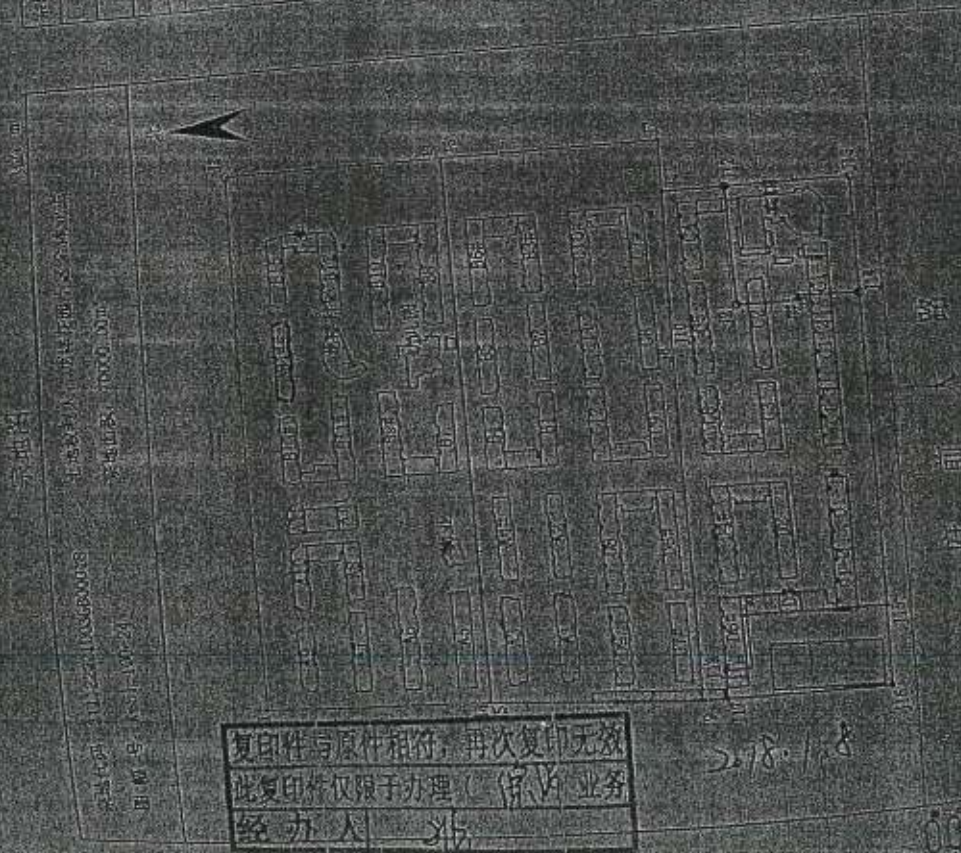
不动产坐落	单地宗地
不动产单元号	21112222100355000185000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权/抵押权
权利性质	出让/划拨/作价出资(入股)
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 207000㎡, 房屋建筑面积: 162.41㎡
权利期限	国有建设用地使用期限: 2007年02月21日至2077年02月21日
其他事项	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋用途: 住宅 房屋层数: 11层 房屋朝向: 南北 房屋来源: 商品房买卖

复印件与原件相符，再次复印无效
 此复印件仅限于办理不动产登记业务
 经办人 张

2018-1-8

00029

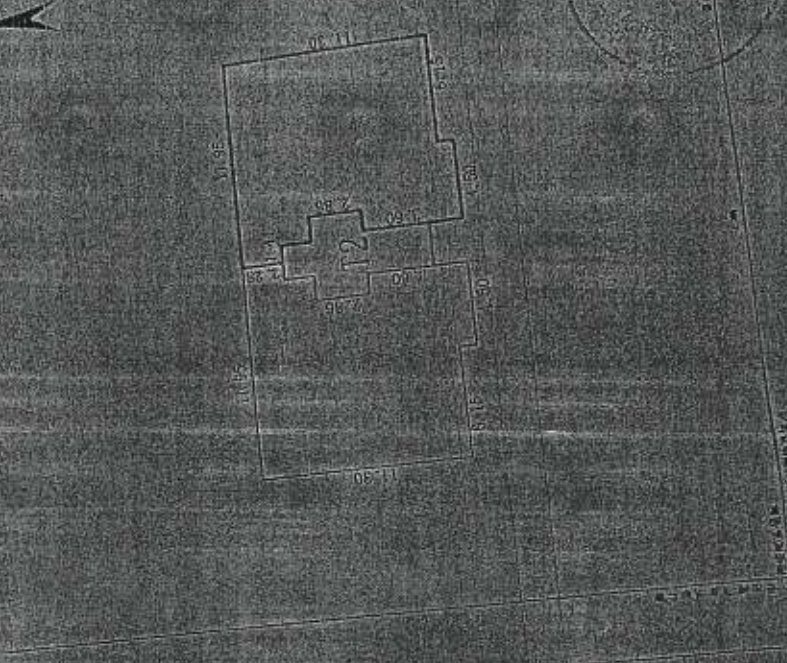
宗地图



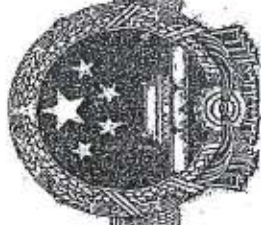
复印件与原件相符, 再次复印无效
此复印件仅限于办理()业务
经办人: 张

房产分户图

宗地号	U12241003600018	幢号	12	单元号	12-15
幢号	12	层数	12	分摊面积	152.30
层号	006	所在层次	1	分摊面积	152.30
名称	位于K... 房屋所有权证号: ...				



03 37



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

912103007591162875



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 辽宁九州房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币伍佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2004年03月15日

法定代表人 孙伟

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）。

住所 辽宁省鞍山市铁东区前进路26号

本次评估报告
于 2024 年 10 月 23 日
九州房地产土地资产评估有限公司



登记机关

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISERS
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 (执行事务合伙人) 孙伟

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

有效期至 2019年4月16日至2022年4月15日止



发证机关

辽宁九州
房地产土地资产评估有限公司

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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 practice 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



2020年10月23日
辽宁九州房产土地资产评估有限公司

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 practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00229407

姓名 / Full name

程昱

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21031119860728032X

注册号 / Registration No.

2120200086

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

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



辽宁增值税普通发票

021001900105

No 14118826

021001900105

14118826

开票日期: 2020年09月21日



校验码 83282 54469 01459 27288

名称: 中国邮政储蓄银行股份有限公司盘锦市分行
 纳税人识别号: 91211100670497044C
 地址、电话: 辽宁省盘锦市兴隆台区泰山路127号04274-2660018
 开户行及账号: 邮政银行兴隆台区支行100006503820910002

货物或应税劳务、服务名称: *鉴证咨询服务*评估费

规格型号: 1

单位: 项

数量: 1

单价: 2970.30

金额: 2970.30

税率: 1%

税额: 29.70

合计 2970.30

2970.30

29.70

价税合计(大写) 叁仟圆整

(小写) 叁仟圆整

00

名称: 辽宁九州房产土地资产评估有限公司
 纳税人识别号: 912103007591162875
 地址、电话: 鞍山市铁东区前进路26号 0412-2209988
 开户行及账号: 中国农业银行鞍山汇丰支行 06220091040006522

名称: 武家安
 纳税人识别号: 912103007591162875
 地址、电话: 鞍山市铁东区前进路26号 0412-2209988
 开户行及账号: 中国农业银行鞍山汇丰支行 06220091040006522

备注: 武家安

收款人: 苏莹莹

复核: 宋萍

开票人: 苏莹莹



第一联: 发票联 购买方记账凭证

税总局 [2018] 670号 长春市东方票据印务有限责任公司