

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

(司法鉴定评估)

估价报告编号：博元评估字（2022）第 A0327 号

估价项目名称：东洲区绥化路（西段）44-7 号楼 5 号门市、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-3 号、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-2 号、和平区青年大街 386 号（1195）、和平区青年大街 386 号（1592）涉执房地产处置司法鉴定价值评估

估价委托人：抚顺市中级人民法院技术处

房地产估价机构：辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：曲明本（注册号 2120020044）

杨科伟（注册号 2120120025）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 23 日

致估价委托人函

沈阳市中级人民法院技术处：

我辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司接受贵处的委托，秉着客观、公正、科学、独立的原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了坐落于东洲区绥化路（西段）44-7号楼5号门市、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-3号、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-2号、和平区青年大街386号（1195）、和平区青年大街386号（1592），用途非住宅、商业服务、公寓（建筑面积分别为248.92平方米、135.45平方米、133.97平方米、237.43平方米、271.49平方米）房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价方法：经过分析，采用比较法。

三、估价对象：

房屋坐落	序号	权利人	不动产权证书（明）号	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
东洲区绥化路（西段） 44-7号楼5号门市	1	张金波	辽（2021）抚顺市不动产权 第0037861号	非住宅	钢混	1-2/21	248.92
锦州滨海新区柳江街锦 绣蓝湾E16-3号	2	洪喜生	辽（2021）锦州滨海新区不 动产证明第0001305号	商业服务	钢混	1-2/2	135.45
锦州滨海新区柳江街锦 绣蓝湾E16-2号	3	洪喜生	辽（2021）锦州滨海新区不 动产证明第0001306号	商业服务	钢混	1-2/2	133.97
和平区青年大街386号 （1195）	4	关力剑	辽（2019）沈阳市不动产权 第9101181号	公寓	钢混	11/30	237.43
和平区青年大街386号 （1592）	5	关力剑	辽（2019）沈阳市不动产权 第9022230号	公寓	钢混	15/30	271.49
		合计					1027.26

四、价值时点：根据本次评估目的，由于疫情原因，本次司法鉴定委托分三次进行实地查勘，所以本次评估确定委托日，即2022年3月16日为价值时点。

五、价值类型：建立在此次评估假设和限制条件下，结合司法处置等因素的估价对象于价值时点的市场价格。

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房地产所有权价格，包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

六、估价结果：本报告最终以比较法确定估价对象在价值时点时的司法鉴定价值为人民币大写：伍佰陆拾柒万叁仟叁佰伍拾壹元，小写：576.3351万元。

估价机构：辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

机构地址：抚顺市新抚区西十路2-1号楼5号门市

联系电话：024-52533830（传真）

序号	房屋坐落	不动产权证书(明)号	建筑面积 (m ²)	结构	层数	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	东洲区绥化路(西段) 44-7号楼5号门市	辽(2021)抚顺市不动 产权第0037861号	248.92	钢混	1-2/21	7,178	178.6748
2	锦州滨海新区柳江街 锦绣蓝湾E16-3号	辽(2021)锦州滨海新区 不动产证明第0001305号	135.45	钢混	1-2/2	4,501	60.9660
3	锦州滨海新区柳江街 锦绣蓝湾E16-2号	辽(2021)锦州滨海新区 不动产证明第0001306号	133.97	钢混	1-2/2	4,501	60.2999
4	和平区青年大街386 号(1195)	辽(2019)沈阳市不动 产权第9101181号	237.43	钢混	11/30	5,431	128.9482
5	和平区青年大街386 号(1592)	辽(2019)沈阳市不动 产权第9022230号	271.49	钢混	15/30	5,431	147.4462
	合计		1027.26				576.3351

欲了解估价报告详细情况,请仔细阅读报告正文。

辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人: 曲明

二〇二二年五月二十三日



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	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构：辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价依据	7
八、估价原则	8
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
十四、评估结果使用特别提示	10
附 件	12
一、评估收费收据	12
二、鉴定机构（人）承诺书	12
三、司法鉴定评估委托书	12
四、估价对象现状照片	12
五、估价对象位置示意图	12
六、相关权属资料复印件	12
七、估价机构营业执照复印件	12
八、估价机构备案证书复印件	12
九、估价人员资格证书复印件	12

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

- 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、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准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

1、一般假设

(1) 本次估价所依据的估价对象的权属、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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；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，对其安全的合理假定。

(2) 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，即满足以下条件：

- ①交易双方自愿的进行交易；
- 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。

(3) 对房屋建筑面积未进行测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与房屋权属证明记载面积大体相当。

(4) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(5) 假定评估对象不存在欠缴税费（税收、物业费、供暖费、水电气费等）。

2、未定事项假设

由于部分估价对象权属证明中未记载房屋的建成时间，本次房屋建成时间以实际调查为准。

3、背离事实假设

本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

4、不相一致假设

没有不相一致假设。

5、依据不足假设

和平区青年大街 386 号 (1195) 等 4 处房地产, 由于对方当事人未到现场, 估价师在尽职责任下, 未能进入到室内, 对其内部进行了合理假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告书自估价报告完成之日起壹年内有效, 即 2022 年 5 月 23 日至 2023 年 5 月 22 日止。在有效期内使用本报告时, 应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况, 并随时与本公司保持联系, 以达到有效使用之目的。

(2) 估价结果为房地产市场司法鉴定价格, 未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 本估价报告估价结果为房地产市场司法鉴定价格, 按照既定目的提供给估价委托人使用, 若改变估价目的及使用条件, 需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。出于职业责任, 我们与委托人进行必要沟通, 避免对本估价报告使用不当的情况发生, 提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告, 并声明不承担相关当事人决策的责任。

(4) 本估价报告及相关部分的解释权属辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司, 未经本公司书面同意, 有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者, 亦不可公布于任何公开媒体, 我们将遵守保密原则, 除法律、法规另有规定外, 未经许可, 拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司

二〇二二年五月二十三日



房地产估价结果报告

估价报告编号：博元评估字(2022)第 A0327 号

一、估价委托人

- 1、委托人：抚顺市中级人民法院技术处
- 2、联系人及联系电话：抚顺市中级人民法院技术处 赵洪洋 57719595
清原满族自治县人民法院 周明宇 13050186065

二、房地产估价机构：辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司

受托单位：辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司

法定代表人：曲明本

住所：新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市

统一社会信用代码：91210400719615030H

备案等级：贰级

证书编号：00001040102 号 土地备案编号：2022210004

有效期限：2022 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 17 日止

联系人：曲明本

联系电话：024-52612888

邮政编码：113008

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围及区位状况

①估价对象范围：

估价对象委托人抚顺市中级人民法院技术处等所提供的委托书、不动产权权属证书等记载情况表、本次司法鉴定的估价财产范围及有关基础资料和数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价范围为：估价对象坐落于东洲区绥化路（西段）44-7 号楼 5 号门

房地产估价司法鉴定报告

东、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-3 号、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-2 号、和平区青年大街 386 号 (1195)、和平区青年大街 386 号 (1592), 建筑面积分别为 248.92 平方米、135.45 平方米、133.97 平方米、237.43 平方米、271.49 平方米的 5 套用途为非住宅、商业服务、公寓房地产。

②估价对象区位状况

估价对象区位状况表

项目		估价对象区位状况
位置状况	坐落位置	东洲区绥化路(西段)44-7号楼5号门市、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-3 号、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-2 号、和平区青年大街 386 号 (1195)、和平区青年大街 386 号 (1592)
	房屋四至	估价对象 1: 东方上城小区, 详见宗地位置示意图 估价对象 2-3: 锦州滨海新区锦绣蓝湾小区, 详见宗地位置示意图 估价对象 4-5: 沈阳华阳国际大厦, 详见宗地位置示意图
	方位	详见宗地位置示意图
	与重要场所距离	详见宗地位置示意图
交通状况	临街状况	估价对象临路或街
	出入可利用的交通工具	出行条件较好
	道路状况	附近有街、路等道路, 沥青路面, 道面质量状况良好, 交通流量较大
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求
环境状况	停车方便程度	估价对象所在区域有停车场
	自然环境	估价对象所在附近环境较好
	人文环境	估价对象 1-5 所在地分别为东洲区绥化路(西段)44-7号楼5号门市、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-3 号、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-2 号、和平区青年大街 386 号 (1195)、和平区青年大街 386 号 (1592), 该区域商业气氛较好或一般, 繁华程度较好或一般, 文化气氛较好, 社会治安状况较好, 相邻房地产利用较好
外部配套设施状况	景观	估价对象附近有景观
	外部基础设施	外部基础设施较齐全
	外部公共服务设施	所在区域内均有银行, 学校、医院等公共设施

2、估价对象权益状况

估价对象不动产产权登记情况如下:

房屋坐落	序号	权利人	不动产权证书(明)号	用途	结构	层数	建筑面积(m ²)
东洲区绥化路(西段)44-7号楼5号门市	1	张金波	辽(2021)抚顺市不动产权第0037861号	非住宅	钢混	1-2/21	248.92
锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-3 号	2	洪喜生	辽(2021)锦州滨海新区不动产证明第0001305号	商业服务	钢混	1-2/2	135.45
锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-2 号	3	洪喜生	辽(2021)锦州滨海新区不动产证明第0001306号	商业服务	钢混	1-2/2	133.97

房地产估价司法鉴定报告

和平区青年大街 386 号 (1195)	4	关力剑	辽(2019)沈阳市不动产权第 9101181 号	公寓	钢混	11/30	237.43
和平区青年大街 386 号 (1592)	5	关力剑	辽(2019)沈阳市不动产权第 9022230 号	公寓	钢混	15/30	271.49
		合计					1027.26

截止价值时点,估价对象存在查封,我们在估价过程中未考虑查封、他项权利对评估价值的影响。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和委托人提供的资料,可知估价对象实体状况如下:

(1) 土地部分

估价对象为国有土地上,详见不动产权属证书。

(2) 建筑物部分

估价对象分别坐落于东洲区绥化路(西段)44-7号楼5号门市、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-3号、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-2号、和平区青年大街386号(1195)、和平区青年大街386号(1592),权利人为张金波、洪喜生、关力剑,均单独所有;估价对象建筑面积、所在层数、结构等详见上表;物业类型为非住宅、商业服务、公寓,实际用途商业门市、公寓,公用设施配套:水、电、通讯、疏散通道。外观维护保养较好,为完好房。

四至:估价对象1抚顺市东洲区东方上城小区;估价对象2-3锦州滨海新区锦绣蓝湾小区;估价对象4-5沈阳市华阳国际大厦。

(3) 地理位置及周围环境、景观:

估价对象分别坐落于东洲区绥化路(西段)44-7号楼5号门市、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-3号、锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-2号、和平区青年大街386号(1195)、和平区青年大街386号(1592),均属于当地区域商住区;周边商服设施较好或一般;公共配套设施:区域内有银行、超市、小学、医院等配套设施;估价对象小区主出入口临路或街、自然环境较好,居住环境较好,商业环境较好或一般;公共交通配套:区域内有公交车通过,便捷程度较好。

五、价值时点

本项目的价值时点确定为2021年12月16日,本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期。

六、价值类型

建立在此次评估假设和限制条件下,结合司法处置等因素的估价对象于价值时点的市场价格。

房地产估价司法鉴定报告

根据委托人的说明和承诺，评估结果为房地产所有权价格，包含相应所分摊土地的土地使用权价格。

七、估价依据

本次估价的主要依据有：

(一) 行为依据

估价委托人提供的《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》。

(二) 法律法规依据

(1)《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29号)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正，1999年1月1日施行)；

(3)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(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，2016年12月1日施行)；

(5)中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号2015年12月1日实施)；

(6)中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》(国家质量监督检验检疫总局、住房和城乡建设部公告第84号)；

(7)《房地产估价报告评审标准(试行)》(征求意见稿)；

(8)《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年11月8日)；

(9)中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)；

(10)《司法鉴定程序通则》；

(11)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号)；

(12)《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)；

(13)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

(14)《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2019年12月25日法释〔2019〕19号)；

(15)国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

(三) 产权依据

(1)《抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书》(2022)抚中法委字第94号；

房地产估价司法鉴定报告

不动产产权情况表复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 本公司评估人员所调查得到的市场交易、市场租赁、网上询价等相关基础资料;
- (2) 委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘, 调查所得的资料;
- (3) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定, 遵循估价行业公认的估价工作原则, 对估价对象进行独立、客观、科学的评价, 并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则:

独立、客观、公正原则: 我们进行估价的最高行为准则。

合法原则: 估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定、用途、交易及处分方式, 必须以房地产合法使用为前提; 本次评估以委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳利用原则: 能给估价对象带来最高收益的使用, 这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行, 本次估价中以其按现状使用为最高最佳利用。

替代原则: 房地产价格遵循替代规律, 有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争, 使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则: 由于房地产市场是不断变化的, 在不同的价值时点, 同一宗房地产往往具有不同的价格水平, 本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定, 我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013, 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。具体的估价方法, 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。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产, 例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

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。

房地产估价司法鉴定报告

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场等。

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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房。

4、成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法一般适用于正在开发的房地产(即在建工程)或非标准厂房的工业用地上的房地产；以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。

因本次估价对象早已建成并投入使用，因此不适宜采用假设开发法估价；根据估价师掌握的情况，近几年估价对象的当地房地产市场发展较快，对于商品非住宅而言，从成本角度已经难以反映估价对象的客观价值，因此本报告不采用成本法估价。经过市场调查，发现该用途的房地产目前出租虽有出租，但由于房地产客观租金测算结果一定程度上不能反映当地非住宅商品市场价格且相差非常大，本次评估不采用收益法进行评估。根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，在近几年内当地商品非住宅市场交易活动活跃，市场交易价格案例较易于收集，且较真实有效，宜使用比较法进行估价。

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。

十、估价结果


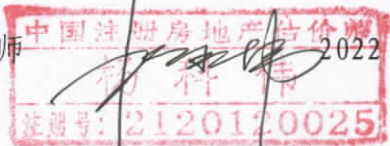
本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，本报告最终以比较法确定估价对象在估价时点(2021年12月16日)的房地产市场价格为人民币大写伍佰柒拾陆万叁仟叁佰伍拾壹元，小写：576.3351万元。

估价方法及结果		比较法	估价结果
估价对象及结果			
估价对象 1	总价(万元)	178.6748	178.6748

房地产估价司法鉴定报告

	单价 (元/m ²)	7,178	7,178
估价对象 2	总价 (万元)	60.9660	60.9660
	单价 (元/m ²)	4,501	4,501
估价对象 3	总价 (万元)	60.2999	60.2999
	单价 (元/m ²)	4,501	4,501
估价对象 4	总价 (万元)	128.9482	128.9482
	单价 (元/m ²)	5,431	5,431
估价对象 5	总价 (万元)	147.4462	147.4462
	单价 (元/m ²)	5,431	5,431
汇总估价结果	总值 (万元)	576.3351	576.3351
	平均单价 (元/m ²)	-	-

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	资格名称	签章	签名日期
曲明本	2120040044	中国注册房地产估价师		2022年5月23日
杨科伟	2120120025	中国注册房地产估价师		2022年5月23日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2021 年 12 月 16 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2021 年 12 月 16 日至 2022 年 5 月 23 日。

十四、评估结果使用特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象成交价格的保证;

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象

房地产估价司法鉴定报告

状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或变卖的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(四)在评估报告使用期限或评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司
法定代表人：曲明
二〇二二年五月二十三日



附 件

- 一、评估收费收据
- 二、鉴定机构（人）承诺书
- 三、司法鉴定评估委托书
- 四、估价对象现状照片
- 五、估价对象位置示意图
- 六、相关权属资料复印件
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价机构备案证书复印件
- 九、估价人员资格证书复印件

辽宁增值税专用发票

No 20808752

021001900105

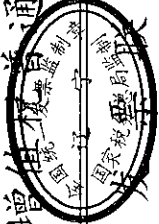
20808752

开票日期: 2022年05月23日

021001900105



校验码 51387 39972 11812 14708



名称: 抚顺市清原村镇银行股份有限公司	密码区: 62/911>/777<1<8597>-3<+7474 +>83<9>6*7<9669>+6*>/0+*9* 4>2380<*52159/731<*207<37>+ 64-0+//832*>7<3<8469>6>+6<1
纳税人识别号: 912104005709102097	单 价: 5942.4528302
地址、电话: 抚顺市清原满族自治县清原镇柴河路32号 024-53071055	税 率: 6%
开户行及账号: 抚顺市清原村镇银行股份有限公司营业部 28413800284100008888	金 额: 5942.45
货物或应税劳务、服务名称: 鉴证咨询服务*评估费	税 额: 356.55
规格型号: 元	合 计: 5942.45
数量: 1	价 税 合 计 (小 写) 5942.45
单位: 元	价 税 合 计 (大 写) 陆仟贰佰玖拾玖圆整

名称: 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司	备注: 张金波
纳税人识别号: 91210400719615030H	注
地址、电话: 新抚区西十路2-1号楼5号门市 024-52533830	
开户行及账号: 建行抚顺中央大街支行21001647638052500309	

收款人: 王沛
 复核: 史靓
 开票人: 张敏
 销售方: (章)

第二联: 发券联 购买方记账凭证

辽宁增值税专用发票

021001900105

No 20808753

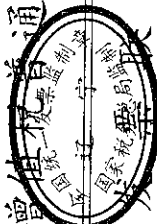
021001900105

20808753

开票日期: 2022年05月23日



校验码 7450 27491 28660 56312



名称: 抚顺市清原村镇银行股份有限公司
 纳税人识别号: 912104005709102097
 地址、电话: 抚顺市清原满族自治县清原镇柴河路32号 024-53071055
 开户行及账号: 抚顺市清原满族自治县清原镇柴河路32号 024-53071055
 货物或应税劳务、服务名称: 抚顺市清原村镇银行股份有限公司营业部 28413800284100008888

密码区
 *54*508785<5833-9<3>97<<7/+
 -/6<10-707++9/-+01<-<4>>+9/
 *94>2779136>6><8837*0<27/6<
 >71<->4<1*<715<+8>-+0/7/73<

单位	数量	单价	金额	税率	税额
元	1	4033.0186679	4033.02	6%	241.98
合计			¥4033.02		¥241.98

价税合计(大写) 肆仟贰佰柒拾伍圆整 (小写) ¥4275.00

名称: 辽宁博元房地产土地资产评估价有限责任公司
 纳税人识别号: 91210400719615030H
 地址、电话: 新抚区西十路2-1号楼5号门市 024-52533830
 开户行及账号: 建行抚顺中央大街支行21001647638052500309

收款人: 王伟
 复核: 史靓

备注: 洪喜生
 开票人: 张敏



第二联: 发票联 购买方记账凭证

辽宁增值税普通发票

021001900105

No 20808754

021001900105
20808754

开票日期: 2022年05月23日



校验码 43899 21032 37231 78208

名称: 抚顺市清原村镇银行股份有限公司
纳税人识别号: 912104005709102097
地址、电话: 抚顺市清原满族自治县清原镇紫河路32号 024-53071055
开户行及账号: 抚顺市清原村镇银行股份有限公司营业部 28413800284100008888

密码区
19/*7>1/<25*/90-98*0<0+49/5
8<20-121->/1591834>+/>185+
0-4<>-<93*>50851/94*08/8+1+
59118*00-/71+/914-18386*41<

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
*鉴证咨询服务*评估费		元	1	9192.4528302	9192.45	6%	551.55
台 计					¥9192.45		¥551.55
价税合计(大写)					玖仟柒佰肆拾肆圆整		
价税合计(小写)					¥9744.00		

名称: 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司
纳税人识别号: 91210400719615030H
地址、电话: 新抚区西十路2-1号楼5号门市 024-52533830
开户行及账号: 建行抚顺中央大街支行21001647638052500309

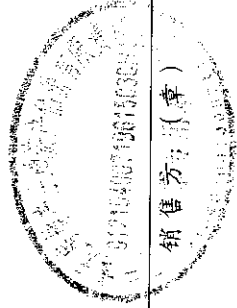
备注: 关力剑

收款人: 王伟

复核: 史靓

开票人: 张敏

销售方(章)



第一联: 发票联 购买方记账凭证

鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

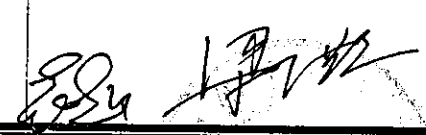
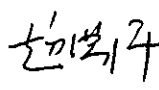

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签字）

年 月 日

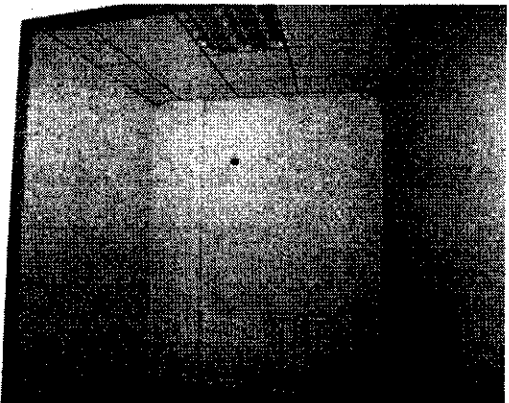
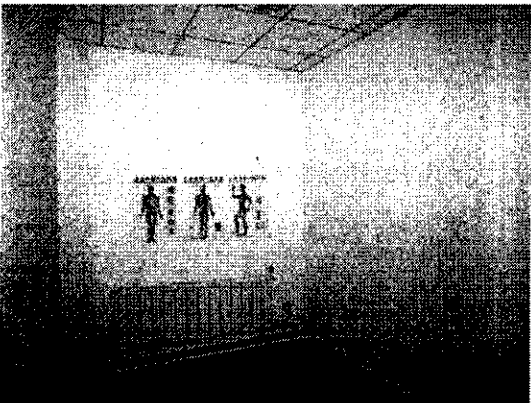
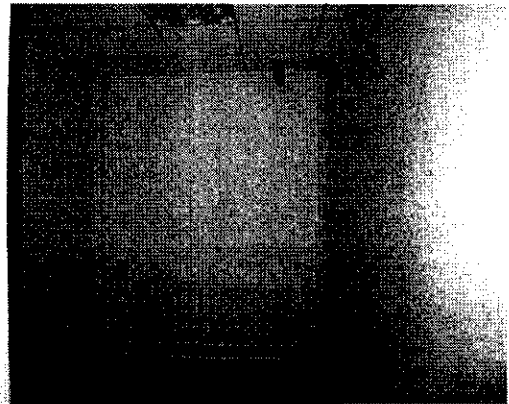
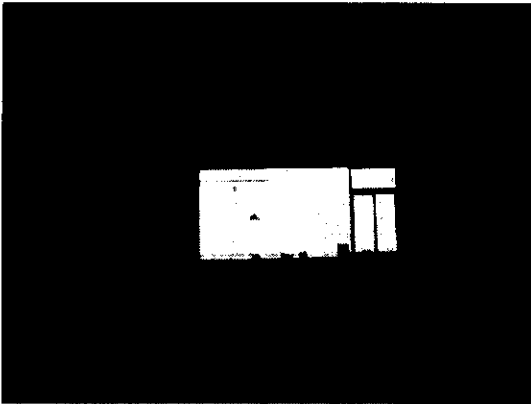
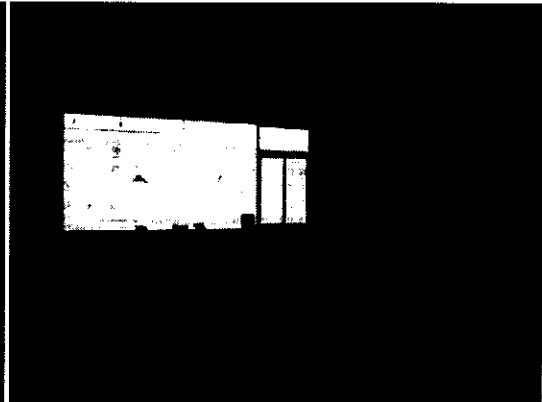
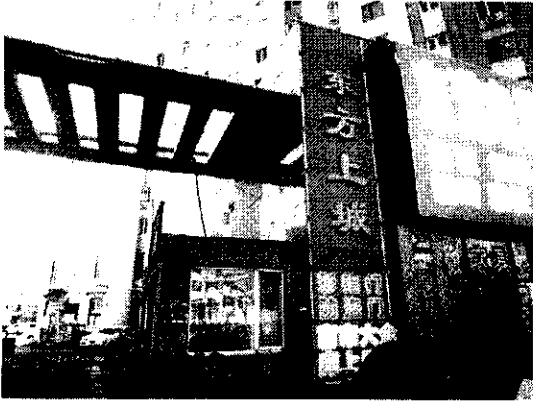
抚顺市中级人民法院对外委托评估案件委托书

(2022)抚中法委字第 94号

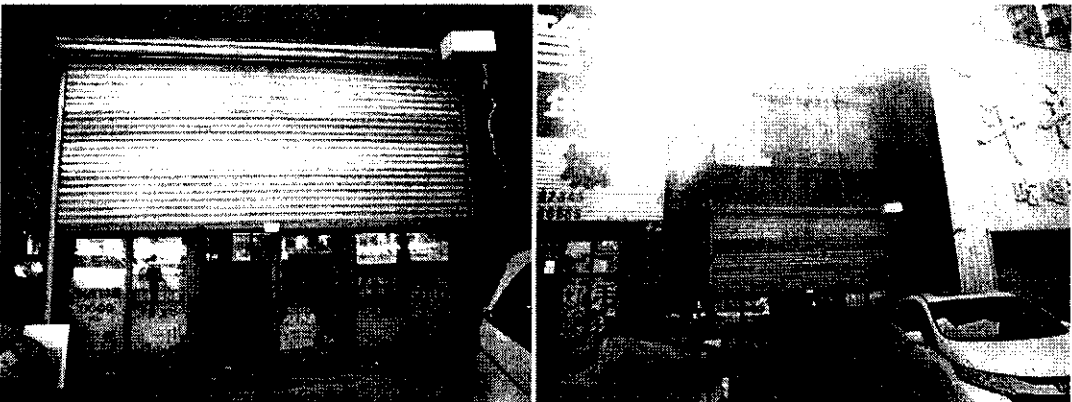
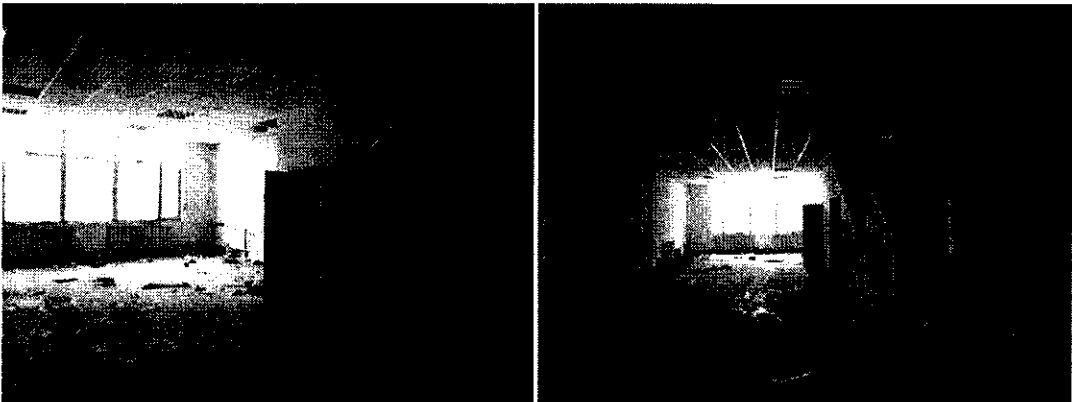
移送法院	各区院印鉴	移送法院案号	(2022)辽 0423 执恢 21 号
委托评估类别	<input checked="" type="checkbox"/> 房地产评估 <input checked="" type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量 <input type="checkbox"/> 产品质量 <input type="checkbox"/> 其他类委托		
申请人及电话	抚顺市清原村镇银行股份有限公司 13842372600		
对方当事人及电话	关力剑、辽宁万恒门业有限公司 13898338078		
委托事项	评估被执行人关力剑名下两处房产位于沈阳市和平区青年大街 386 号(1195)、(1592), 不动产权证号:辽 (2019)沈阳市不动产权第 9101181 号、第 9022203 号; 面积 237.43 平方米、面积 271.49 平方米; 张金波名下位于东洲区绥化路(西段) 44-7 号楼 5 号门市, 不动产权证号: 辽 (2021)抚顺市不动产权第 0037861 号, 面积 248.92 平方米; 洪喜生名下两处房产位于锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾 E16-2 号、E16-3 号, 不动产权证第 0001306 号、第 0001305 号; 丹东和平化工有限公司所有的坐落于宽甸满族自治县大西岔镇和平村六组土地使用权, 房屋及构筑物。该案网络询价全国法院询价评估系统操作说明第 13 页第 2 条: 网络询价只针对住宅用房、商业用房、车辆进行询价。故我院申请进行评估。		
移送法官及电话	周明宇 13050186065	领导批示	
技术处受理委托情况	受理人:  电话: 57719595 22.3.16 <div style="text-align: right;">对外委托专用章 </div>		
摇号确立机构名称	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司 </div>		
机构出具报告时间及结论			
收取报告人及时间			
按法释(2018)15号文件第十一、十四条规定,			
执行案件是否进行网络询价等			

注: 此表由移送法院填写至领导批示处。一式三份, 每份一页, 分别由移送法院、市中院技术处及评估机构各留存一份, 无移送法院公章及市中院对外委托专用章无效。

估价对象照片（248.92 平方米
东洲区东方上城小区）之一



估价对象照片（248.92 平方米
东洲区东方上城小区）之二

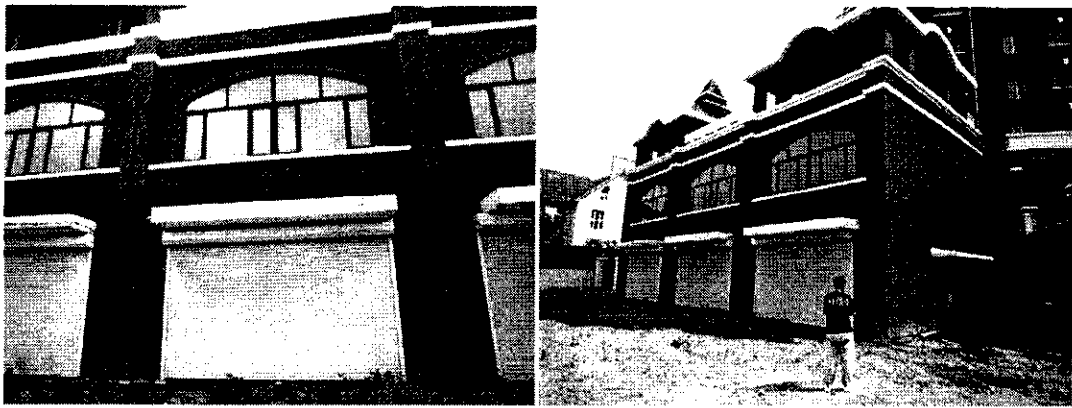
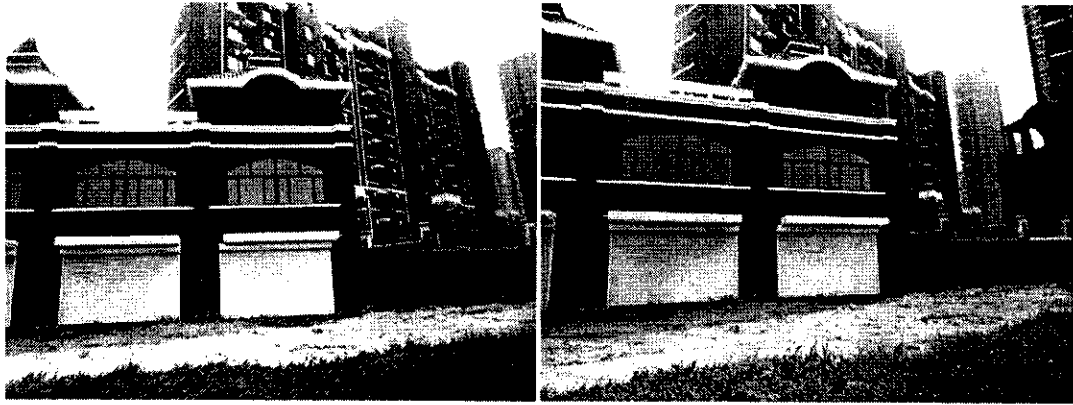


估价对象位置示意图（东洲区东方上城小区）

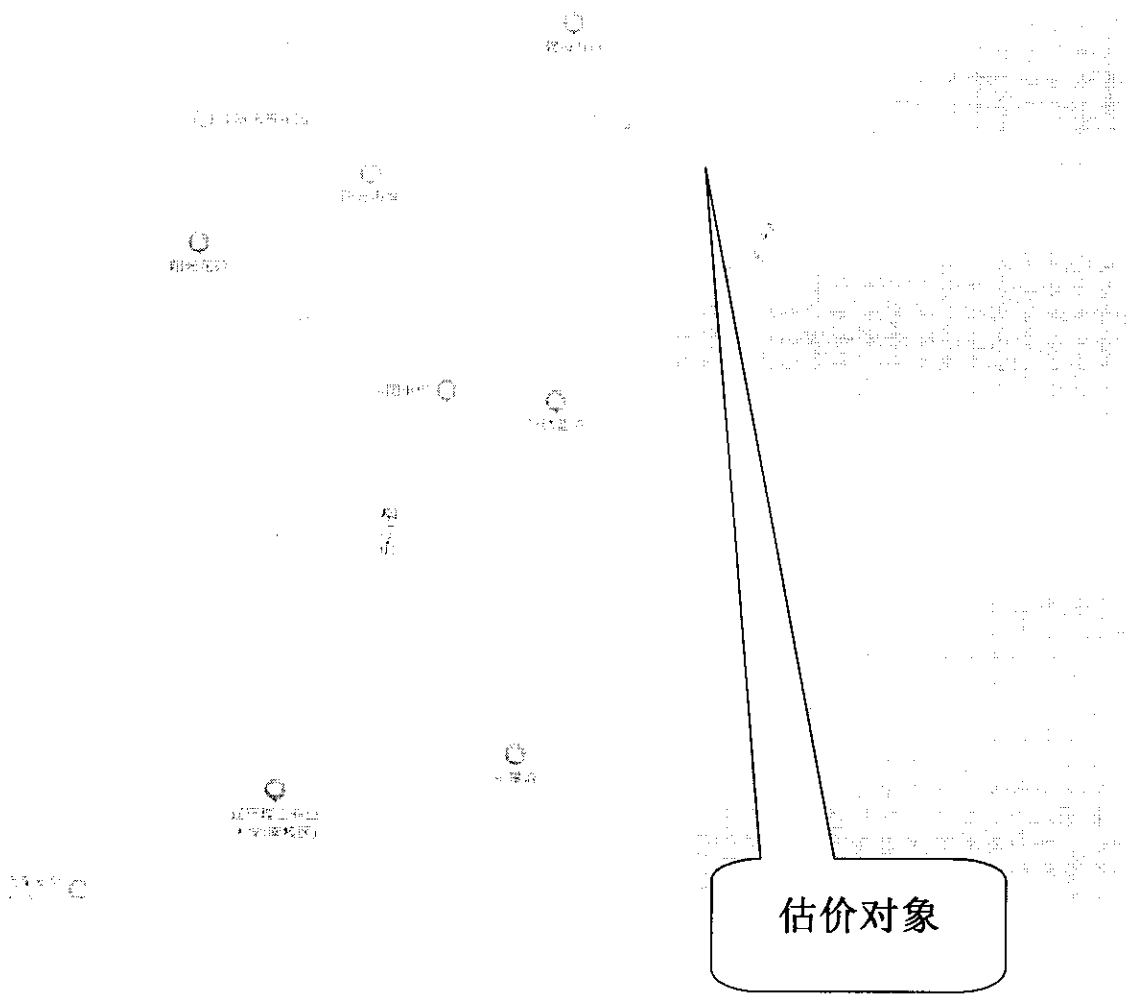
248.92 平方米



估价对象照片（锦州滨海新区）



估价对象位置示意图（锦州锦绣蓝湾）



估价对象 1592 室照片之一



估价对象 1592 室照片之二

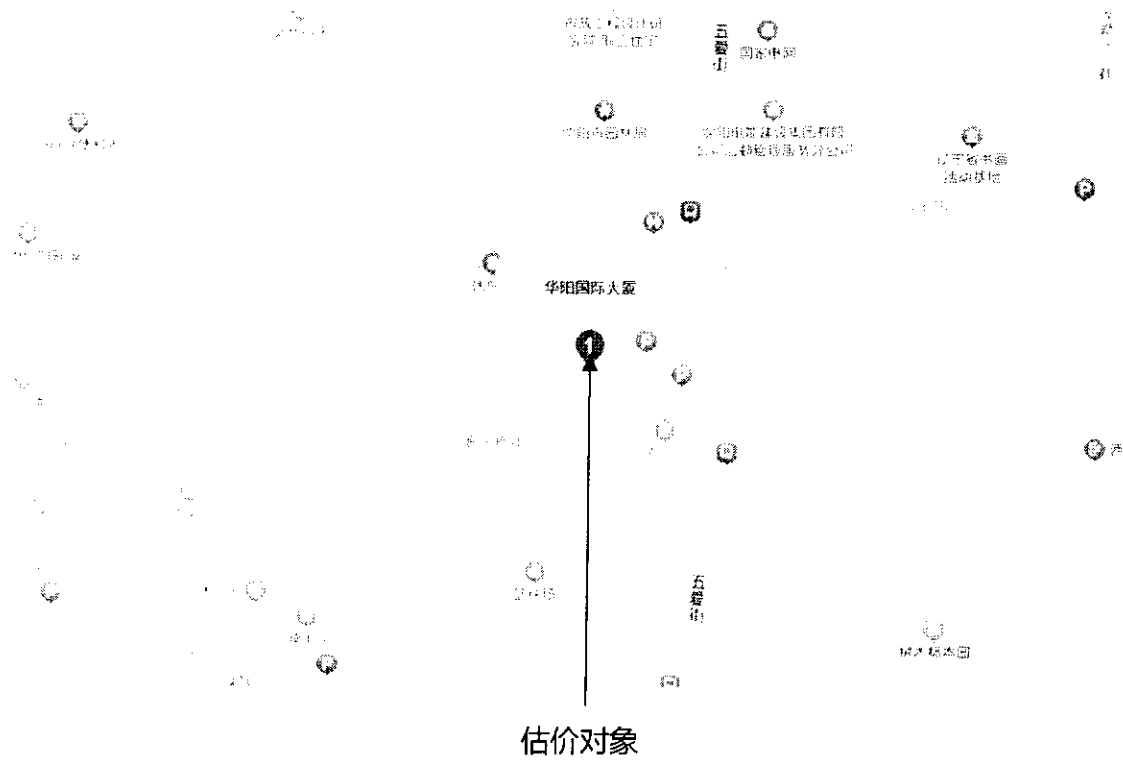


估价对象 1195 室照片



未进入室内

估价对象位置示意图（沈阳华阳国际大厦）



1、新购商品房

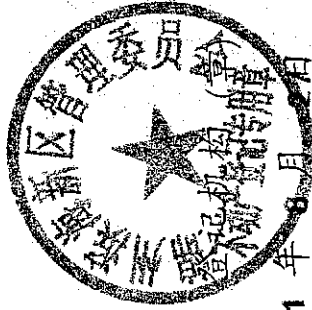
权利人	张金波	
共有情况	单独所有	
坐落	东洲区绥化路（西段）44-7号楼5号门市	
不动产单元号	210403 200004 GB00145 F00130114	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	出让 / 市场化商品房	
用途	其他商服用地 / 非住宅	
面积	土地使用权面积:24.49㎡ / 房屋建筑面积:248.92㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2049年12月25日 止	
权利其他状况	房屋总层数:21层,所在层数:1-2层 建成年代:2010年建	

辽(2021)锦州滨海新区不动产证明第 0001305号

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2021年8月

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 21101453935

证明权利或事项	预告登记
权利人(申请人)	洪喜生
义务人	辽宁东一房地产开发有限公司
坐落	锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-3号
不动产单元号	210781 119002 GB00001 F00340003
其他	预告登记种类: 预售商品房买卖合同预告登记 总层数: 2 房屋所在层: 1-2 房屋用途: 商业服务 125.12.2
附记	



1954

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN

LIBRARY

1954

1954

1954

1954

1954

1954

1954

1954

1954

1954

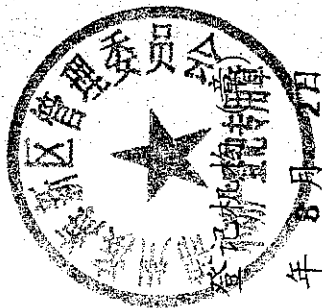
1954

1954

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2021年8月2日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 21101453934

证明权利或事项	预告登记
权利人(申请人)	洪喜生
义务人	辽宁东一房地产开发有限公司
坐落	锦州滨海新区柳江街锦绣蓝湾E16-2号
不动产单元号	210781 119002 GB00001 F00340002
其他	预告登记种类：预售商品房买卖预告登记 总层数：2 房屋所在层：1-2 房屋用途：商业服务 133.97m ²
附记	

个人所得税证明

纳税人识别号: 321075210600028284

所属单位: 国家税务总局扬州市经济开发区税务局

所属日期: 6月29日

所属日期	所属单位	所属月份	所属日期	所属金额
2021-06-01	扬州经济开发区	2021-06-01	2021-06-29	350.00
2021-05-31	扬州经济开发区	2021-06-29	2021-06-29	1900.00
2021-06-01	扬州经济开发区	2021-06-30	2021-06-29	2476.89

本人于2021年6月29日入职扬州经济开发区税务局，担任税务助理一职。入职以来，本人严格遵守国家法律法规及单位规章制度，认真履行岗位职责，按时足额缴纳个人所得税。特此证明。

扬州经济开发区税务局 负责人: 张某某

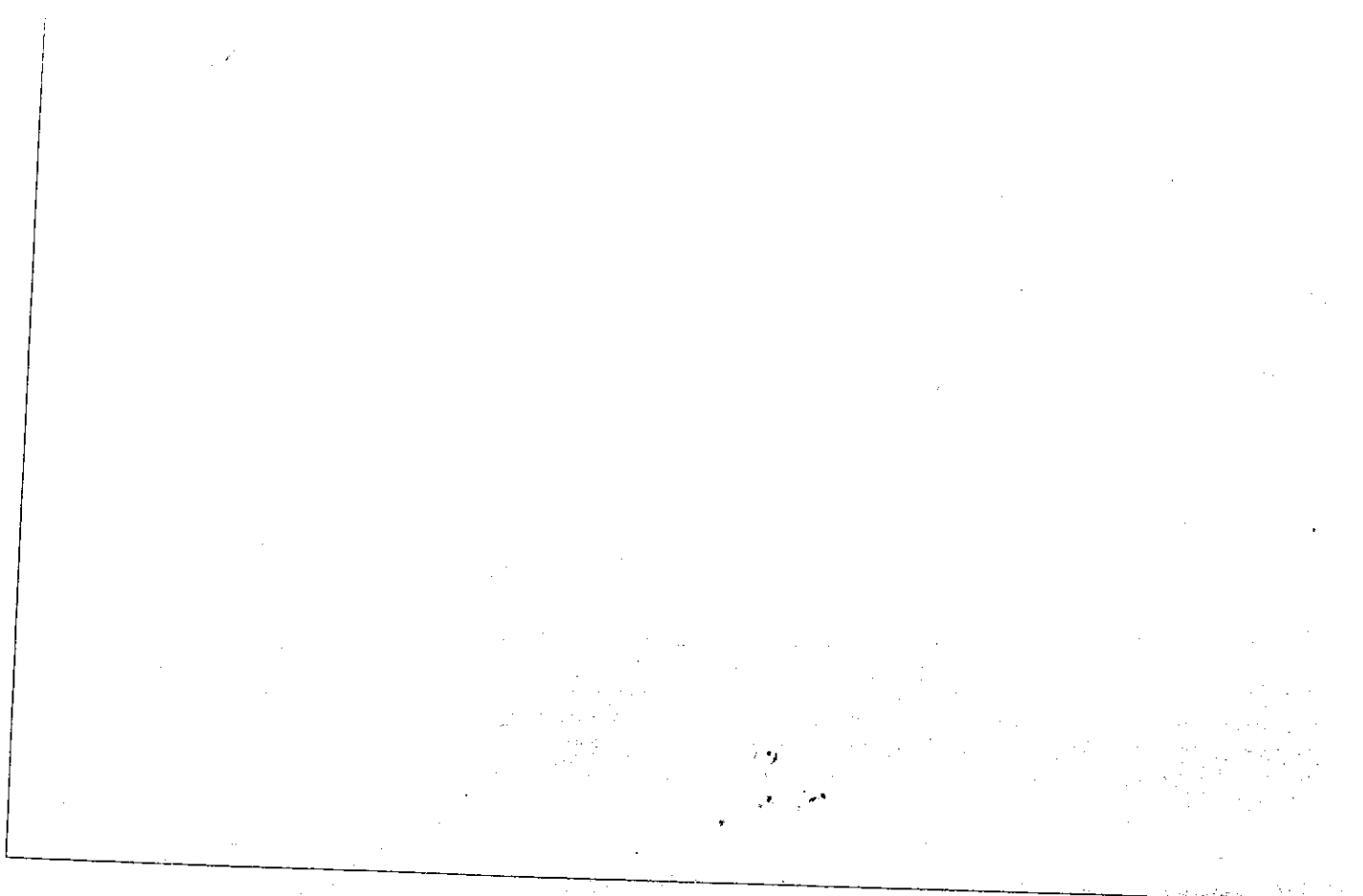
辽 2019 沈阳市 不动产权第 9101131

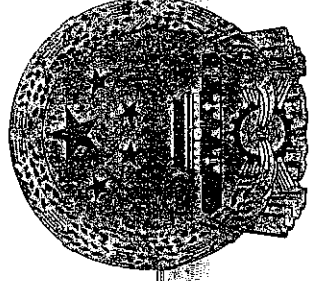
附 记

权利人	姜功剑
共有情况	单独所有
坐落	和平区青年大街386号(1195)
不动产单元号	210102 014024 GB00011 F09020058
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	综合 / 公寓
面积	共用宗地面积 16395.00m ² / 房屋建筑面积 237.43m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2042年07月01日截止
	房屋建筑面积 237.43m ² 房屋结构 砖混 房屋总层数 10层 所在层数 3

辽 2019 沈阳市 不动产权第 9101131

权利人	吴力剑
房产情况	商业办公
坐落	浦东新区青年大街386号(185)
房产单元号	110102 014024 Q800C11 F00020128
房产类型	划拨非划拨地使用权 / 房屋所有权
房屋性质	商业 / 市场化商品房
建筑类型	住宅 / 公寓
面积	共有占地面积: 13395.00m ² / 房屋建筑面积: 271.49m ²
使用期限	自取得该地使用权 2042年07月01日 止
其他情况	房屋总建筑面积: 271.49m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 30层 所在层数: 15层





营业执照

统一社会信用代码

91210400719615030H

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 辽宁博元房地产土地资产评估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 曲明本

经营范围 一般项目：房地产价格评估、土地评估、资产评估、房地产信息咨询。
（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币叁佰万元整

成立日期 2001年10月23日

营业期限 自2001年10月23日至2041年10月19日

住所 新抚区西十路2-1号楼5号门市

登记机关

2021年 1月 29日



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： 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 曲明本
住 所： 抚顺市新抚区西十路 2-1 号楼 5 号门市
统一社会信用代码： 91210400719615030H
备案等级： 贰级
证书编号： 第 00001040102 号
有效期限： 2022 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 17 日止



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. 00258071

姓名 / Full name

曲明本

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210604197105300819

注册号 / Registration No.

2120020044

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-18

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.



发证机关

No. 00258070

姓名 / Full name

杨科伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210402197506180519

注册号 / Registration No.

2120120025

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-28

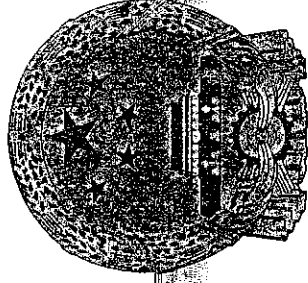
持证人签名 / Bearer's signature



房地产土地 资产评估报告



辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司
LIAONING BOYUAN REAL ESTATE LAND ASSETS APPRAISAL CO., LTD.



营业执照

统一社会信用代码

91210400719615030H

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 辽宁博元房地产土地资产评估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 曲明本

经营范围 一般项目：房地产价格评估、土地评估、资产评估、房地产信息咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币叁佰万元整

成立日期 2001年10月23日

营业期限 自2001年10月23日至2041年10月19日

住所 新抚区西十路2-1号楼5号门市

登记机关

2021年 1月 29日



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：辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

曲明本

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：抚顺市新抚区西十路2-1号楼5号门市

统一社会信用代码：91210400719615030H

备案等级：贰级

证书编号：第00001040102号

有效期限：2022年1月18日至2025年1月17日止



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. 00258071

姓名 / Full name

曲明本

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210604197105300819

注册号 / Registration No.

2120020044

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-18

持证人签名 / Bearer's signature

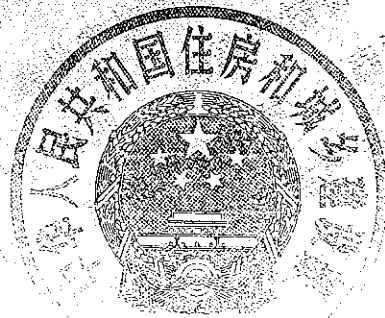


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.



发证机关

No. 00258070

姓名 / Full name

杨科伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210402197506180519

注册号 / Registration No.

2120120025

执业机构 / Employer

辽宁博元房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-28

持证人签名 / Bearer's signature

