



中国·天力

房地产估价报告

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT



辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

LIAONING TIANLI BOHAI REAL ESTATE LAND ASSET EVALUATION CO., LTD.

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2022)房鉴估字第031号

估价项目名称：黑山镇南湖香榭里A区天瑞经典6、7号楼总建筑面积为3496.44平方米的24户(套)涉执住宅房地产市场价格评估

估价委托人：黑山县人民法院

房地产估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：齐海峰(注册号2120190132)

张英辉(注册号2120160037)

估价出具日期：2022年6月20日

致估价委托人函

黑山县人民法院：

根据贵院的委托，我公司对位于黑山镇南湖香榭里 A 区天瑞经典 6、7 号楼 24 户总建筑面积为 3496.44 平方米的住宅房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑物、设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益，以下简称估价对象），于价值时点 2022 年 6 月 7 日的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

我公司注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法经过认真分析估算，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 7 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

总价值：人民币 1443.89 万元

大写金额：人民币壹仟肆佰肆拾叁万捌仟玖佰元整

房地产估价结果明细见表 1-1。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十日

表 1-1

评估结果明细表

序号	估价对象类型	所有权人	坐落	层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-1-1-1	1/6	159.42	5040	80.35
2	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-1-4-1	4/6	159.42	3780	60.26
3	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-1-1	1/6	142.65	5040	71.9
4	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-1-2	1/6	142.65	5040	71.9
5	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-2-1	2/6	142.65	3620	51.64
6	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-2-2	2/6	142.65	3620	51.64
7	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-3-2	3/6	142.65	3700	52.78
8	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-4-1	4/6	142.65	3780	53.92
9	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-4-2	4/6	142.65	3780	53.92
10	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 6 号 6-2-5-2	5/6	142.65	3860	55.06
11	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-1-1-1	1/6	149.92	5040	75.56
12	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-1-1-2	1/6	149.92	5040	75.56
13	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-1-2-1	2/6	149.92	3620	54.27
14	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-1-2-2	2/6	149.92	3620	54.27
15	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-1-4-1	4/6	149.92	3780	56.67
16	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-1-4-2	4/6	149.92	3780	56.67
17	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-2-1-1	1/6	142.11	5040	71.62
18	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-2-1-2	1/6	142.11	5040	71.62
19	住宅房地产	黑山恒跃置业有限公司	香榭里 A 区天瑞经典 7 号 7-2-2-1	2/6	142.11	3620	51.44

20	住宅房地 产	黑山恒跃置 业有限公司	香榭里A区天瑞经 典7号7-2-2-2	2/6	142.11	3620	51.44
21	住宅房地 产	黑山恒跃置 业有限公司	香榭里A区天瑞经 典7号7-2-3-2	3/6	142.11	3700	52.58
22	住宅房地 产	黑山恒跃置 业有限公司	香榭里A区天瑞经 典7号7-2-4-2	4/6	142.11	3780	53.72
23	住宅房地 产	黑山恒跃置 业有限公司	香榭里A区天瑞经 典7号7-2-5-2	5/6	142.11	3860	54.85
24	住宅房地 产	黑山恒跃置 业有限公司	香榭里A区天瑞经 典7号7-2-6-2	6/6	142.11	4240	60.25
小 计					3496.44		1443.89
合 计		RMB 1443.89 万元					
大写 (人民币)		壹仟肆佰肆拾叁万捌仟玖佰元整					



目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
附 件.....	12

附件1：黑山县人民法院委托书[(2022)辽0726执480号]

附件2：估价对象位置示意图

附件3：估价对象现场查勘照片

附件4：《不动产权证书》复印件

附件5：《建设用地规划许可证》复印件

附件6：《建设工程规划许可证》复印件

附件7：《商品房预售许可证》复印件

附件8：鉴定机构（人）承诺书

附件9：房地产估价机构营业执照复印件

附件10：房地产估价机构备案证书复印件

附件11：注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)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。

(二)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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三)我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(四)我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五)没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		2022年6月20日
张英辉	2120160037		2022年6月20日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途以估价委托人提供的《黑山县人民法院委托书》、《不动产权证书》复印件、《商品房预售许可证》复印件的记载为准，估价师对这些资料进行了审慎检查，本次估价假设估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

2. 本次估价结果为房地合一价值，包括其按照相关规定应分摊的土地使用权价值。

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，假定估价对象均能正常安全使用。

4. 估价师依据估价委托人提供的《黑山县人民法院委托书》确定估价对象的房屋建筑规模，但并未进行专业测量；本次估价中假定估价对象实际建筑面积与委托方提供数据无差异。

5. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实检，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用为前提。

二、未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响，而且当地房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料，估价对象已被人民法院依法查封，依据本次估价目的，未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点 2022 年 6 月 7 日的房地产市场价格。报告出具日为 2022 年 6 月 20 日，有效期壹年，即自 2022 年 6 月 20 日起至 2023 年 6 月 19 日止。

2. 本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3. 本报告未考虑估价对象的应缴未缴税费、物业费、采暖费、水电气费、维修基金等费用的负担。

4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

5. 本报告所提供的分析和数据仅作为价格参考意见而不能视为任何价格保证，亦不能作为确定估价对象权属的依据。

6. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

7. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：黑山县人民法院

联系人：张强

联系电话：18941609372

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：锦州市古塔区惠安小区 2-42 号

联系电话：0416-2118209

统一社会信用代码：91210700692673619N

资质等级：一级

证书编号：第 071100005 号

有效期限：2020 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为黑山镇南湖香榭里 A 区天瑞经典 6、7 号楼的 24 户（套）住宅房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益）。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

估价对象均坐落于启发路南侧、迎向街西侧(南湖香榭里A区天瑞经典6、7号楼), 为多层电梯商品房, 一梯两户, 建成时间约为2020年12月。根据委托方提供的资料及估价人员实地查勘, 具体情况如下表:

序号	坐落	建筑结构	建筑面积 (m ²)	层数	设计用途	装修情况	附属设施
1	香榭里A区天瑞经典6号 6-1-1-1	框架	159.42	1/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阳光房及 庭院
2	香榭里A区天瑞经典6号 6-1-4-1	框架	159.42	4/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
3	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-1-1	框架	142.65	1/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阳光房及 庭院
4	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-1-2	框架	142.65	1/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阳光房及 庭院
5	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-2-1	框架	142.65	2/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
6	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-2-2	框架	142.65	2/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
7	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-3-2	框架	142.65	3/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
8	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-4-1	框架	142.65	4/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
9	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-4-2	框架	142.65	4/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
10	香榭里A区天瑞经典6号 6-2-5-2	框架	142.65	5/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
11	香榭里A区天瑞经典7号 7-1-1-1	框架	149.92	1/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阳光房及 庭院
12	香榭里A区天瑞经典7号 7-1-1-2	框架	149.92	1/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阳光房及 庭院
13	香榭里A区天瑞经典7号 7-1-2-1	框架	149.92	2/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
14	香榭里A区天瑞经典7号 7-1-2-2	框架	149.92	2/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
15	香榭里A区天瑞经典7号 7-1-4-1	框架	149.92	4/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
16	香榭里A区天瑞经典7号 7-1-4-2	框架	149.92	4/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
17	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-1-1	框架	142.11	1/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阳光房及 庭院
18	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-1-2	框架	142.11	1/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阳光房及 庭院

19	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-2-1	框架	142.11	2/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
20	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-2-2	框架	142.11	2/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
21	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-3-2	框架	142.11	3/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
22	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-4-2	框架	142.11	4/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
23	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-5-2	框架	142.11	5/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	无
24	香榭里A区天瑞经典7号 7-2-6-2	框架	142.11	6/6	住宅	防盗门, 断桥铝窗, 室内清水	阁楼

2. 估价对象所在宗地土地实物状况

根据注册房地产估价师现场勘察及估价委托方提供的资料, 估价对象坐落于启发路南侧、迎向街西侧, 估价对象所在小区的土地整体情况如下:

(1)土地面积: 该宗地共有宗地面积为 18219.10 m²。

(2)土地形状: 估价对象所在宗地形状规则。

(3)地势: 地势平坦, 自然排水状况较好。

(4)土壤: 土壤未受过污染。

(5)地基(地质): 该地块地基有足够的承载力, 可满足规划范围内的房地产建设, 无不良地质现象。

(6)土地开发程度: 估价对象所占宗地红线外达到“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气), 宗地红线内为“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气), 宗地内场地平整。

(三)估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权: 根据估价委托人提供的《黑山县人民法院委托书》、《不动产权证书》、《商品房预售许可证》复印件, 估价对象位于黑山镇南湖香榭里A区天瑞经典6、7号楼, 规划用途均为住宅, 房屋所有权人均为黑山恒跃置业有限公司。

(2)出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料及现场勘查、询问，在价值时点估价对象不存在出租及占用情况。

(3)其他权利设立情况：根据估价委托人提供的资料和估价师现场调查了解，估价对象在价值时点不存在抵押权及其他他项权利，但已被人民法院依法查封。

2. 估价对象所在宗地土地权益状况

(1)土地所有权：估价对象所在宗地土地为国有建设用地，其所有权归国家所有。

(2)土地使用权：根据委托方提供的《不动产权证书》，估价对象所在宗地为国有出让土地，土地使用权人为黑山恒跃置业有限公司，不动产单元号为210726 100004 GB15249 W00000000，宗地面积为18219.10平方米，土地用途为商住用地，住宅终止日期为2090年4月13日，商业终止日期为2060年4月13日。

(3)土地利用现状：现作为商住用地使用；

(4)出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料及现场勘查、询问，在价值时点估价对象不存在出租及占用情况。

(5)其他权利设立情况：依据估价人员现场勘察了解，估价对象在价值时点无抵押权及其他他项权利设定。

五、价值时点

根据估价目的，经向估价委托人确认，价值时点确定为注册房地产估价师完成对估价对象实地查勘之日，即2022年6月7日。

六、价值类型

本报告评估值为估价对象在本评估目的下于价值时点2022年6月7日的房地产市场价格。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交

易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。技术性原则如下：

1. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2. 最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

3. 替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

4. 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

八、估价依据

(一) 主要法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(国家主席令第72号);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(国家主席令第28号);
3. 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第46号);
4. 《中华人民共和国民法典》(国家主席令第45号);
5. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号);
6. 《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];
7. 《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]。

(二) 技术规程

1. 房地产估价规范(GB/T50291-2015);
2. 房地产估价基本术语标准(GB/T508729-2013);
3. 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)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 黑山县人民法院委托书[(2022)辽0726执480号];
2. 《不动产权证书》复印件;
3. 《建设用地规划许可证》复印件;
4. 《建设工程规划许可证》复印件;
5. 《商品房预售许可证》复印件。

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象位置示意图;
2. 估价对象现场查勘照片;
3. 现行房地产市场价格及信息;
4. 注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料及本公司积累的相关资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选择

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《房地产估价规范》，结合估价对象的特点和实际状况，考虑到较易搜集估价对象周边区域类似房地产交易案例，故采用比较法评估估价对象价值。



(二)估价方法的定义

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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点2022年6月7日房地产的市场价值为人民币1443.89万元，大写金额：人民币壹仟肆佰肆拾叁万捌仟玖佰元整，详见房地产估价结果明细见表1-1。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		2022年6月20日
张英辉	2120160037		2022年6月20日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘估价对象的日期为2022年6月7日。

十三、估价作业日期

自2022年5月30日起至2022年6月20日止。

附件

1. 黑山县人民法院委托书[(2022)辽0726执480号]
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现场查勘照片
4. 《不动产权证书》复印件
5. 《建设用地规划许可证》复印件
6. 《建设工程规划许可证》复印件
7. 《商品房预售许可证》复印件
8. 鉴定机构(人)承诺书
9. 房地产估价机构营业执照复印件
10. 房地产估价机构备案证书复印件
11. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

黑山县人民法院委托书 [(2022)辽0726执480号]

辽宁省黑山县人民法院

委托书

(2022)辽0726执480号

辽宁天力土地房地产估价有限公司：

我院在执行潘辉与黑山恒跃置业有限公司宝地分公司、李刚毅借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

黑山恒跃置业有限公司宝地分公司所有的位于黑山镇南湖香榭里A区天瑞经典项目6、7号楼商品房24套。（具体房屋信息附后）

（申请人联系电话：15566234444）



承办人：刘利 联系电话：0416-5593130

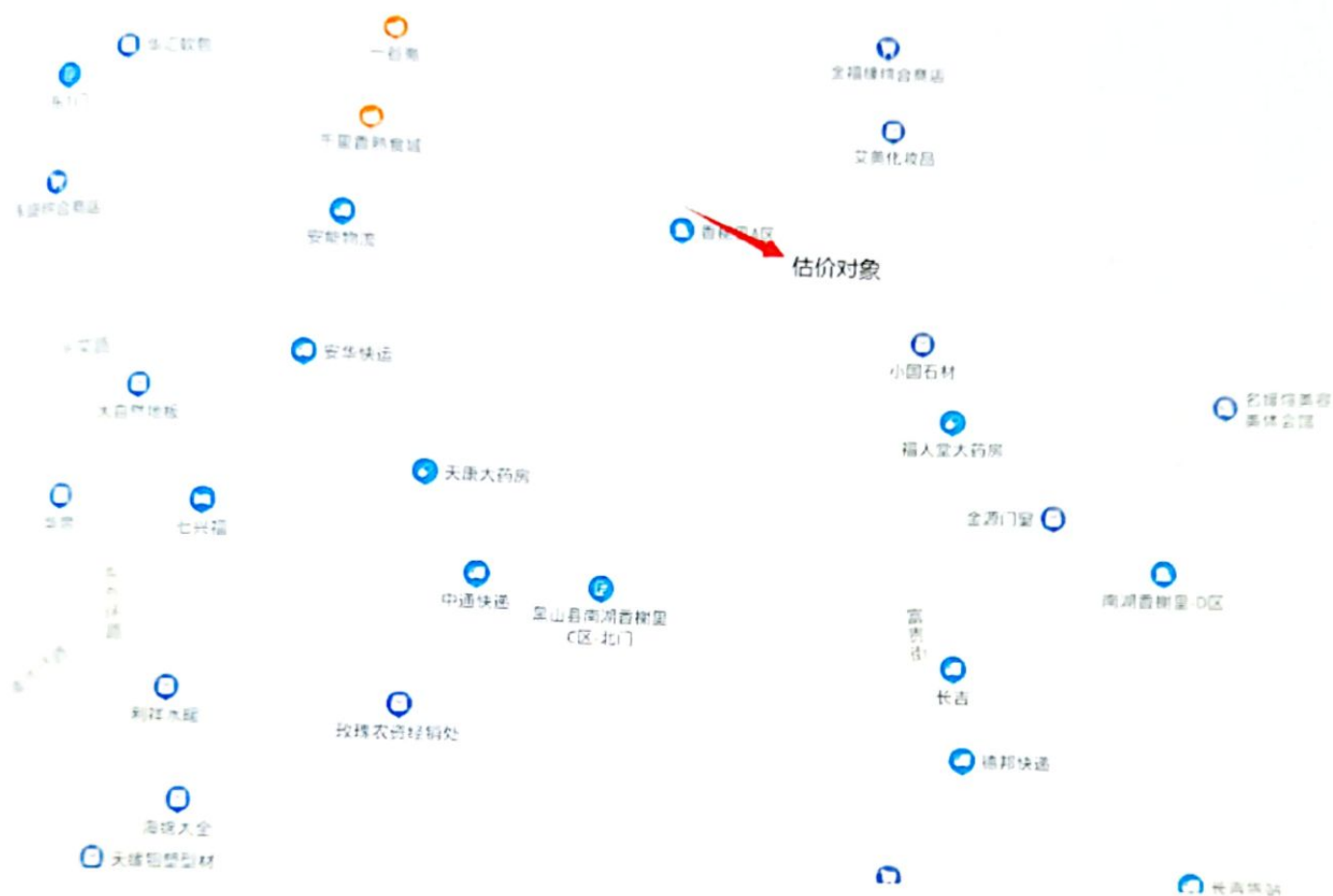
联系人：张强 联系电话：18941609372

本院地址：黑山县人民法院

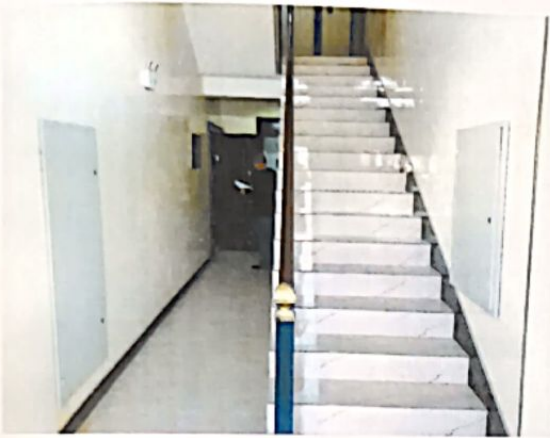
1	6-1-1-1	159.42
2	6-1-4-1	159.42
3	6-2-1-1	142.65
4	6-2-1-2	142.65
5	6-2-2-1	142.65
6	6-2-2-2	142.65
7	6-2-3-2	142.65
8	6-2-4-1	142.65
9	6-2-4-2	142.65
10	6-2-5-2	142.65
11	7-1-1-1	149.92
12	7-1-1-2	149.92
13	7-1-2-1	149.92
14	7-1-2-2	149.92
15	7-1-4-1	149.92
16	7-1-4-2	149.92
17	7-2-1-2	142.11
18	7-2-2-1	142.11
19	7-2-2-2	142.11
20	7-2-3-2	142.11
21	7-2-4-2	142.11
22	7-2-5-2	142.11
23	7-2-6-2	142.11
24	7-2-1-1	142.11



估价对象位置示意图



估价对象现场查勘照片



《不动产权证书》复印件

辽 (2020) 黑山县 不动产权第 0002392 号

权利人	黑山恒跃置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	启发路南侧、迎向街西侧
不动产单元号	210726 100004 GB15249 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商住
面积	宗地面积:18219.10000m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年04月14日 起 2090年04月13日 止
权利其他状况	

1、
住宅

附 记

1、商业：2020年4月14日至2060年4月13日止
住宅：2020年4月14日至2090年4月13日止

《建设用地规划许可证》复印件

NO.004552

用地单位	黑山恒跃置业有限公司
项目名称	新建南湖香榭里A区天瑞经典小区一期
批准用地机关	黑山县自然资源局
批准用地文号	
用地位置	启发路南侧、迎向街西侧
用地面积	18219.10平方米
土地用途	商住用地
建设规模	约45532平方米(其中地下建筑面积约4455平方米)
土地取得方式	出让
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，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、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

《建设工程规划许可证》复印件

LG NO. 0079429

建设单位(个人)	燕山恒跃置业有限公司
建设项目名称	新建南湖香榭里A区天瑞经典小区一期
建设位置	启发路南侧、迎向街西侧
建设规模	49986.92平方米(其中地下面积4455平方米)
附图及附件名称:	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、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。

《商品房预售许可证》复印件

商品房预售许可证

预售许可证编号: 020100001001

开发单位: 佛山市顺德区德邦公司

项目名称: 顺德区陈村镇陈村社区陈村大道东11号1-106号厂房

房屋座落地址: 顺德区陈村镇陈村社区陈村大道东

预售总建筑面积: 6633.48 平方米

房屋用途: 住宅

经审查: 准予上市预售

商品房预售许可

发证机关: 佛山市顺德区国土城建和水利局

发证日期: 2002年11月14日



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）：（签名）

张秉刚 齐德峰

2022年6月20日

《房地产估价机构营业执照》复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91210700692673619N



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。

(副本号: 1-1)

名称 辽宁天力渤海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 2009年08月26日

法定代表人 姚杰

营业期限 自2009年08月26日至2029年08月26日

经营范围

在全国范围内从事土地评估业务；土地登记代理、房产登记代理；房产价格评估、咨询、服务；土地规划业务；土地复垦方案编制生产建设类；土地整理复垦开发规划设计；房屋中介；从事各类单项资产评估、咨询业务、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、信用评估、咨询等服务。（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）。

住所 辽宁省锦州市古塔区惠安小区2-42号

登记机关

2021年01月21日

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

《房地产估价机构备案证书》复印件

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:辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:韩杰
(执行事务合伙人)

住 所:锦州市古塔区良安里66-43号

统一社会信用代码:91210700692673619N

备案等级:一级

证书编号:第071100005号

有效期限:2020年5月8日至2023年5月7日止



中华人民共和国住房和城乡建设部制

《注册房地产估价师估价资格证书》复印件

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. 00184817

姓名 / Full name

齐海峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210724198701110611

注册号 / Registration No.

2120190132

执业机构 / Employer

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-24

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. 00179417

姓名 / Full name

张英辉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21070219691212002X

注册号 / Registration No.

2120160037

执业机构 / Employer

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



吸收合并协议

甲方（吸收方）：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

乙方（被吸收方）：辽宁天力土地房地产估价有限公司

经甲乙双方协商，就合并事宜达成协议如下：

1. 根据辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司及辽宁天力土地房地产估价有限公司双方的股东会决议，辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司拟吸收合并辽宁天力土地房地产估价有限公司，合并完成后，辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司继续存续，辽宁天力土地房地产估价有限公司将注销。

2. 辽宁天力土地房地产估价有限公司所有资质一并转入辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司继续存在，包括房地产估价一级资质、土地 A 级资质、土地整理复垦开发规划设计乙级资质、土地复垦编制《生产建设类》乙级资质、土地规划业务乙级资质。

3. 合并前辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司注册资本为 100 万元人民币，辽宁天力土地房地产估价有限公司注册资本为 200 万元人民币；合并后辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司注册资本为 500 万元人民币。



4.根据有关法律规定,合并双方的债权、债务均由合并后存续的辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司承继。

5.合并完成后,原辽宁天力土地房地产估价有限公司的职工由存续的辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司负责安置。

6.辽宁天力土地房地产估价有限公司的分公司归属于合并变更后的辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司,辽宁天力土地房地产估价有限公司持有的其他公司股权已处理完毕。

7.本协议于2019年1月9日在辽宁天力土地房地产估价有限公司办公室签署。

8.本协议如有未尽事宜,由甲、乙双方协商后另行签署相关补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方:辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司



乙方:辽宁天力土地房地产估价有限公司



2019年1月9日

锦州日报

JINZHOU DAILY

2019年1月

10

星期四

戊戌年十二月初五

今日8版



扫描二维码
关注本报APP

A

锦州日报社出版 国内统一刊号: CN21-0012 第18947期 锦州新闻网网址: <http://www.lm3d.com>

公司合并公告

根据辽宁天力土地房地产估价有限公司与辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司的合并协议,辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司拟吸收合并辽宁天力土地房地产估价有限公司,辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司办理变更手续,辽宁天力土地房地产估价有限公司的债权债务由辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司承继,根据《公司法》规定,辽宁天力土地房地产估价有限公司债权债务不进行清算。

合并前辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司注册资本为100万元,辽宁天力土地房地产估价有限公司注册资本为200万元,合并后辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司注册资本变更为500万元。

请相关人员自接到此通知之日起三十日内,持相关材料到公司申报债权债务及其他相关债权债务文件,并向辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司申报,在规定的期限内行使上述权利义务的,公司合并将按照法定程序实施。

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

辽宁天力土地房地产估价有限公司

联系方式:18704166500

联系人:李先生



2019年1月28日
移交人: 杨利 2019.1.28

情况说明

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司与辽宁天力土地房地产估价有限公司是锦州市天安街道招商引资项目，因企业发展业务需要，请锦州市古塔区行政审批局为此招商企业办理以下业务：

1、辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司吸收合并辽宁天力土地房地产估价有限公司，吸收后的公司名称为辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司；

2、辽宁天力土地房地产估价有限公司所有资质一并转入辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司继续存在，包括房地产估价一级资质、土地 A 级资质、土地整理复垦开发规划设计乙级资质、土地复垦编制《生产建设类》乙级资质、土地规划业务乙级资质。

3、待合并后的辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司相应质资办理结束后，再办理被吸收公司辽宁天力土地房地产估价有限公司的注销业务。



辽宁增值税专用发票及示

No 00038152

2100221160
00038152

开票日期: 2022年07月06日



2100221160

机器编号:

499903841228



名称: 黑山县住宅建筑工程公司辉腾工程处	密码区: 033/+>/7+0+8558-218<8*0/+9+<4/-06-2-/21213>7601-5/4/4621				
纳税人识别号: 91210726MA0QFR4F4B	71340>0*+4050<0054+183*><*>5				
地址、电话: 辽宁省锦州市黑山县黑山镇八街南湖公园北侧辽西家俱城6号营业房面东门市北数第七户 (0416)2222222	*<-35*2793010>6>03/-8**3*057				
开户行及账号: 工行锦州黑山支行营业部 0708009119245087769					
规格型号	单价	数量	税额	税率	税额
项	32226.4150943	1	32226.42	6%	1933.58
货物或应税劳务、服务名称 *鉴证咨询服务*评估费			¥32226.42		¥1933.58
合计					
价税合计(大写)	叁万肆仟壹佰陆拾圆整				
名称: 辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司	备注				
纳税人识别号: 91210700692673619N	91210700692673619N 发票专用章 2107030000005558				
地址、电话: 辽宁省锦州市古塔区惠安小区2-42号2118192					
开户行及账号: 锦州银行凌云支行402108073202015					
收款人: 董宁	开票人: 董宁				
复核: 修兰英	销售方: (章)				