

# 房地产估价报告

估价项目名称：盘锦市大洼区兴顺社区凤山路三处住宅价值  
确认评估

估价委托人：盘锦市大洼区人民法院

房地产估价机构：辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄鸣霞（注册号 2120120058）

杨湘玲（注册号 3520160078）

估价报告出具日期：2022年05月06日

估价报告编号：辽中泰房估字【2022】第05-316号

## 致估价委托人函

盘锦市大洼区人民法院：

承蒙贵单位的委托，本公司对位于盘锦市大洼区兴顺社区凤山路的三处住宅的市场价值进行了评估。估价目的是：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。价值时点为2022年04月14日。价值类型为估价对象的市场价值，市场价值是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。

经实地勘察和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用市场法和成本法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估价值为：¥1,654,778.00元（大写：壹佰陆拾伍万肆仟柒佰柒拾捌元整），报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

特别提示：（1）估价结果为建筑物及其分摊的国有出让土地使用权的价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果为买卖双方正常负担交易税费条件下的房地产市场价格。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。

（4）本估价报告使用期限自2022年05月06日至2023年05月05日。

（5）欲知详情，详见《估价结果报告》。

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：彭明显

2022年05月06日



# 目 录

估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、 估价委托人.....	8
二、 房地产估价机构.....	8
三、 估价目的.....	8
四、 估价对象.....	8
五、 价值时点.....	11
六、 价值类型.....	11
七、 估价原则.....	11
八、 估价依据.....	13
九、 估价方法:.....	13
十、 估价结果.....	15
十一、 注册房地产估价师:.....	16
十二、 实地查勘期:.....	16
十三、 估价作业日期:.....	16
十四、 估价报告应用有效期:.....	16

## 附件:

- (一) 估价对象司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象房屋产权证书复印件
- (三) 估价对象内外部现场查勘照片打印件
- (四) 估价对象位置示意图
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证复印件

## 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：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师黄鸣霞和杨湘玲已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地勘察并进行记录，但仅限于其外观与目前维护管理状况。尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

9、本估价报告仅是在估价报告说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

姓名	注册号	签名	签名日期
黄鸣霞	2120120058		2022年05月06日
杨湘玲	3520160078		2022年05月06日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

我们评估的是估价对象的现时市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让。
- 5、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 6、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验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 7、我们未到房屋产权管理部门对估价对象的权属证明资料（房屋所有权证）及其记载的内容进行核实，且无理由怀疑估价委托人提供资料的真实性和合法性。标的物的权属状况、面积数据等均以委托人提供的资料为准，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本公司不承担任何责任。

### 二、未定事项假设

- 1、本次估价对象由估价委托人有关人员现场确认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
- 2、假设估价是以提供给估价机构的估价对象于价值时点不存在抵押权、

典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

### 三、背离事实假设

1、估价结果是为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响。也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、不相一致假设

无。

### 五、依据不足假设

无。

### 六、本估价报告的限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为委托人在本次估价目的下使用，如果改变估价目的或用于其它用途对使用者造成的损失，本估价机构不承担任何责任。

2、本估价报告使用期限为一年，即自完成并提交估价报告日起一年内实现。超过一年，需重新进行估价。

3、价值时点后，评估报告有效期内估价对象的质量、使用功能、布局、基础设施配套以及价格标准发生变化均会对评估结果产生一定的影响。如果对估价对象的评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，应根据原估价方法对评估额进行调整。

4、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

6、本次估价结论仅为本次估价目的提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行效力。估价师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：盘锦市大洼区人民法院

地址：盘锦市辽东湾新区直方街勤德路

## 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：彭明显

住所：盘锦市兴隆台区惠宾大街万豪国际综合楼 A12#楼 1 单元 301 号

统一社会信用代码：91210600759108914J

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010606 号

资质证书有效期：2019 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 4 日止

联系电话：0427-8803888

## 三、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象实物状况

#### (1). 土地实物状况描述

估价对象三处住宅均位于盘锦市大洼区兴顺社区凤山路，东临凤山路、西临中华路、南临红海滩大街、北临春江街。土地形状为较规则长方形，估价对象所在地块地势较平坦，至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“七通”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整。

#### (2). 建筑物实物状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物具体情况详见下表:

序号	权证编号	名称	结构/型号	层数	计量单位	建筑面积 或体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	外墙面	内墙面	门	窗	地面
1	注房权证大洼镇字第 029947 号	房屋	砖混	1/1	m <sup>2</sup>	80	涂料	乳胶漆	防盗门 木门	塑钢窗	瓷砖
2	注房权证大洼镇字第 029948 号	房屋	砖混	1/1	m <sup>2</sup>	120	涂料	乳胶漆	防盗门 木门	塑钢窗	瓷砖
3	注房权证大洼镇字第 029949 号	房屋	砖混	1/1	m <sup>2</sup>	120	涂料	乳胶漆	防盗门 木门	塑钢窗	瓷砖
4	/	耳房	砖木	1/1	m <sup>2</sup>	33.84	涂料	水泥	防盗门	塑钢窗	水泥
5	/	仓房	砖木	1/1	m <sup>2</sup>	14.3	涂料	水泥	塑钢门	塑钢窗	水泥
6	/	厢房	砖木	1/1	m <sup>2</sup>	120	涂料	瓷砖	防盗门 卷帘门	塑钢窗	水泥

估价对象中附属物详见下表:

序号	名称	结构	单位	数量
1	院墙	砖石	m	72
2	花墙	砖石	m	34.1
3	方砖地面		m <sup>2</sup>	162.3
4	水泥地面		m <sup>2</sup>	124.05
5	海尔空调		台	2
6	科龙空调		台	1
7	下水井		个	4
8	葡萄架	铁架	m <sup>2</sup>	39.6
9	锅炉		t	0.5
10	监控		个	4
11	太阳能灯		个	2
12	大门	铁艺	项	1
13	果树	φ3-5	棵	5
14	果树	φ6-10	棵	23

15	果树	φ11-15	棵	10
16	果树	φ15 以上	棵	12
17	场地改造		m <sup>2</sup>	1436
18	简易铁栅栏		m	47
19	木栅栏		m	56

## 2. 估价对象权益状况

### (1). 土地权益状况

根据委托人提供的《土地使用权证书》资料显示，权证编号：大国用（2011）第 100006 号，土地权利性质为划拨，土地权利人：史莉凤；土地终止日期：无，宗地面积为 132.00 m<sup>2</sup>，权证编号：大国用（2011）第 100007 号，土地权利性质为划拨，土地权利人：李焕田；土地终止日期：无，宗地面积为 198.00 m<sup>2</sup>，权证编号：大国用（2011）第 100013 号，土地权利性质为划拨，土地权利人：郭义；土地终止日期：无，宗地面积为 198.00 m<sup>2</sup>，至价值时点假设估价对象未设定有抵押权（或原有抵押情况已注销），其他特殊情况无。

### (2). 建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证书》记载显示，权证编号：洼房权证大洼镇字第 029947 号，产权持有方：史莉凤；权证编号：洼房权证大洼镇字第 029948 号，产权持有方：郭义；权证编号：洼房权证大洼镇字第 029949 号，产权持有方：李焕田。至价值时点估价对象未设定有抵押权（或原有抵押情况已注销），其他特殊情况无。

## 3. 估价对象区位状况

估价对象位于盘锦市大洼区兴顺社区凤山路，大洼区交通十分便捷，运输网络四通八达。周边道路平坦，交通便捷，基础设施及公共配套设施齐全。宗地地块开发红线内外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、

通讯、通暖、通燃气），基础设施完善周边物业以商业、住宅小区为主，此物业小区内有停车位及临路停车位，停车方便。自然环境及人文环境一般，宗地红线内土地平整，基础设施完善。

## 五、价值时点

2022年04月14日

## 六、价值类型

本估价报告采用市场价值标准，市场价值是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。

本估价报告所评估的房地产市场价值，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房价款，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

### 1、合法原则

要求房地产应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证,并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现,是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中,每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力,采用最高最佳利用方式,取得最大的收益。

## 3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的,房地产价格具有很强的时间性,它是某一时点上的价格。在不同时点,同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格,所以在评估一宗房地产价格时,必须假定市场停止在价值时点上,同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

## 5、替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效果相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律,受其它具有相同使用价值的房地产,即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之,具有相同使用价值、替代可能的房地产之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

- (1)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4)《中华人民共和国担保法》；
- (5)《中华人民共和国物权法》；

### 2、技术标准、规程、规范

- (1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2)《城镇土地估价规程》；（GB/T18505-2014）；
- (3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

### 3、委托人及申请方提供的相关资料

- (1)司法鉴定委托书（2022）辽 1104 执 482 号；
- (2)房屋所有权证；

### 4、估价人员调查收集的相关资料

- (1)估价人员实地勘察和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法：

估价《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

### 1、比较法

是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正。以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

## 2、收益法

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 3、成本法

首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算估价对象的客观合理价格或价值。

## 4、假设开发法

是在估算开发完成后不动产正常简易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象宗地土地价格的一种方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对房地产进行实地勘察、调查后，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

### (1) 关于有照房屋的估价方法

估价对象所在区域内类似物业的市场租赁案例不多，不宜采用收益法作为估价方法。现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。

本报告估价目的是为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据，经调查估价对象为住宅，所在区域内类似住宅的市场交易案例丰富，故适宜采用比较法作为估价方法。

运用比较法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价=可比案例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象单价=（案例1修正后单价+案例2修正后单价+案例3修正后单价）÷3

## （2）关于无照房屋、构筑物及地上附属物的估价方法

根据委托方及对方当事人提供的相关资料及评估人员现场勘察，列入本次评估范围的无照房屋、构筑物及地上附属物主要包括耳房、仓房、厢房、树木、院墙、场地改造等项目；

构筑物及地上附属物资产相关价格信息能够查询得出，故参照辽宁省建筑工程计价定额及辽宁省造价信息，考虑人工、材料、机械费用，以实物工程量重置成本按成新率评估资产现价值。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场法和成本法为估价方法，在认真分析现在资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的评估价值为：¥ 1,654,778.00 元（大写：壹佰陆拾伍万肆仟柒佰柒拾捌元整）。



十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄鸣霞	2120120058	 黄鸣霞	2022年05月06日
杨湘玲	3520160078	 杨湘玲	2022年05月06日

十二、实地查勘期：2022年04月14日

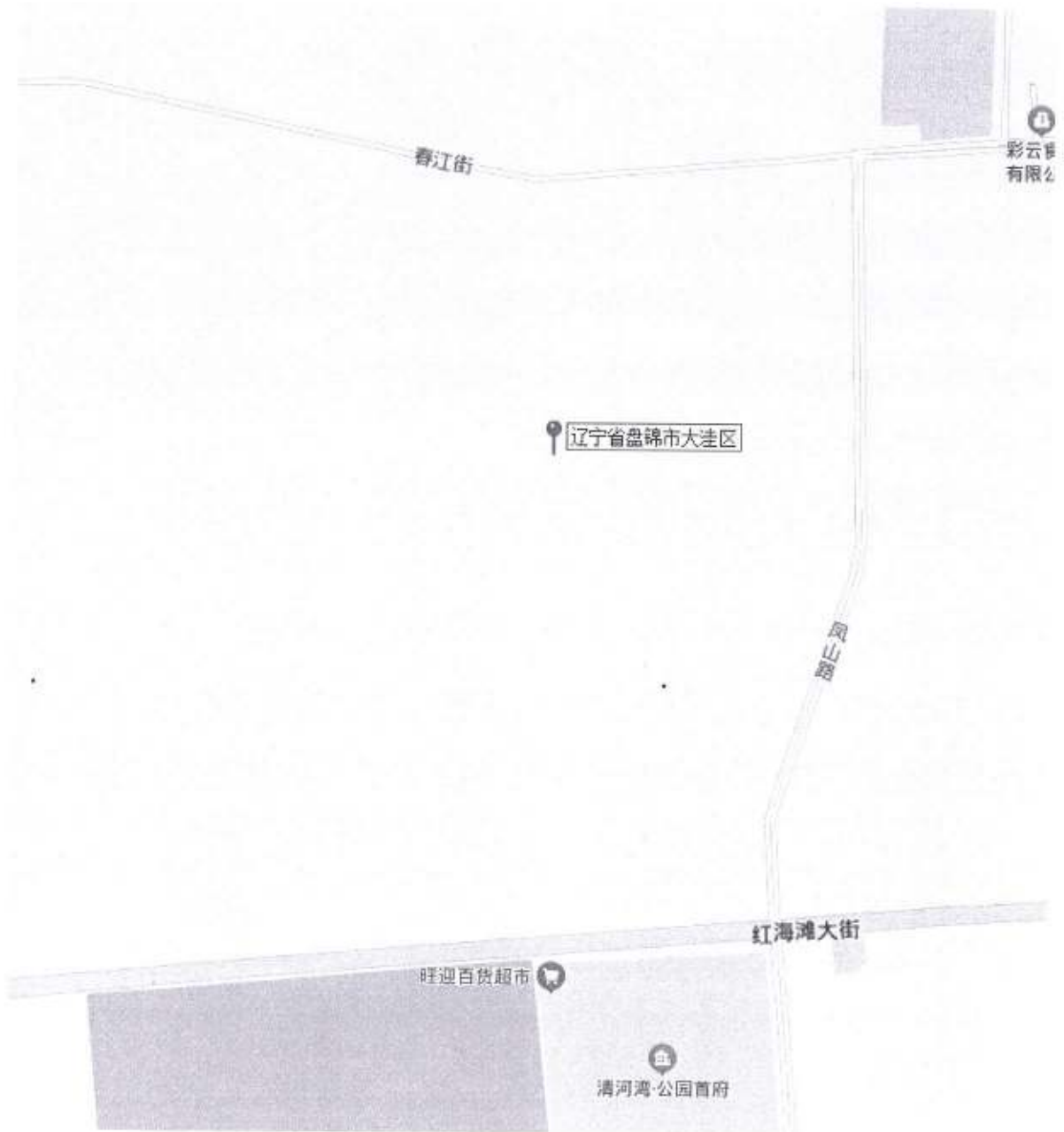
十三、估价作业日期：2022年04月14日至2022年05月06日

十四、估价报告应用有效期：本次估价报告的有效期为1年，从报告的完成之日2022年05月06日起计算(即2022年05月06日至2023年05月05日)。

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

2022年05月06日

## 位置图



# 固定资产—房屋建(构)筑物及附属物评估明细表

评估基准日: 2022年4月14日

委托评估单位(或者产权持有单位): 盘锦市大洼区人民法院

序号	权证编号	名称	结构/型号	建成年月	层数	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值			
1	注房权证大洼镇字第029947号	房屋	砖混		1/1	m <sup>2</sup>	80	236,000	236,000		2,950	
2	注房权证大洼镇字第029948号	房屋	砖混		1/1	m <sup>2</sup>	120	354,000	354,000		2,950	
3	注房权证大洼镇字第029949号	房屋	砖混		1/1	m <sup>2</sup>	120	354,000	354,000		2,950	
4		装修				项	1	189,516	189,516		189,516	
5		耳房	砖木		1/1	m <sup>2</sup>	33.84	50,760	50,760		1,500	
6		仓房	砖木		1/1	m <sup>2</sup>	14.3	10,010	10,010		700	
7		厢房	砖木		1/1	m <sup>2</sup>	120	204,000	204,000		1,700	
8		装修				项	1	38,700	38,700		38,700	
9		院墙	砖石			m	72	32,400	32,400		450	
10		花墙	砖石			m	34.1	6,820	6,820		200	
11		方砖地面				m <sup>2</sup>	162.3	12,984	12,984		80	
12		水泥地面				m <sup>2</sup>	124.05	9,924	9,924		80	
13		海尔空调				台	2	5,600	5,600		2,800	
14		科龙空调				台	1	2,200	2,200		2,200	
15		下水井				个	4	4,000	4,000		1,000	
16		葡萄架	铁架			m <sup>2</sup>	39.6	4,752	4,752		120	
17		锅炉				t	0.5	3,250	3,250		6,500	
18		监控				个	4	1,200	1,200		300	
19		太阳能灯				个	2	400	400		200	
20		大门	铁艺			项	1	5,992	5,992		5,992	
21		果树	φ3-5			棵	5	300	300		60	
22		果树	φ6-10			棵	23	3,450	3,450		150	
23		果树	φ11-15			棵	10	2,100	2,100		210	
24		果树	φ15以上			棵	12	4,920	4,920		410	
25		场地改造				m <sup>2</sup>	1436	114,880	114,880		80	
26		简易铁栅栏				m	47	940	940		20	
27		木栅栏				m	56	1,680	1,680		30	
合 计								1,654,778	1,654,778		1,654,778	

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

评估师: 杨湘玲、黄鸣霞



现场照片

# 盘锦市大洼区人民法院 委托书

(2022)辽1104执482号

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司;

我院在执行大洼恒丰村镇银行股份有限公司东湖支行与王明哲公证债权纠纷一案中,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:

王明哲所有的分别坐落于: 1、盘锦市大洼区兴顺社区19100601-1: 大国用(2011)第100006号,丘地号10020802113,用途住宅用地,使用权类型划拨,使用面积132平方米; 洼房权证大洼镇字第029947号,建筑面积80平方米。2、盘锦市大洼兴顺社区19100601-2: 大国用(2011)第100007号,丘地号10020802114,用途住宅用地,使用权类型划拨,使用面积198平方米; 洼房权证大洼镇字第029949号,建筑面积120平方米。

3、盘锦市大洼兴顺社区 19100601，大国用（2011）第 100013 号，丘地号 10020802112，用途住宅用地，使用权类型划拨，使用面积 198 平方米进行整体拍卖。



承办人：马磊 联系电话：15241730002

本院地址：盘锦市大洼区红海滩大街四号

注 房权证 大洼镇 字第 029948 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关 (盖章):



房屋所有权人		郭义					
房屋坐落		大洼镇兴顺社区19100601					
丘(地)号		19100601		产别		私产	
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
6	1	混合	1	1	120.00		
房屋状况							
共有人		等		人		共有权证号自 至	
土地使用情况摘要							
土地证号			使用面积(平方米)				
权属性质			使用年限	年	月至	年	月 日
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

附 记
-----


  
 填发单位(盖章):
   
 填发日期: 2010年10月



注 房权证 大洼镇字第 029949 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关 (盖章):



房屋所有权人 <b>李焕田</b>									
房屋坐落 <b>大洼镇兴顺社区19100601-2</b>									
丘(地)号		19100601-2		产别		私产			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
6	1-2	混合	1	1	120.00				
房屋状况									
共有 <b>人</b> 等 <b>人</b> 共有权证号自 <b>至</b>									
土地使用情况摘要									
土地证号	使用面积(平方米)								
权属性质	使用年限		年 月 日至 年 月 日						
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			

附 记



填发单位(盖章): 中  
填发日期: 2010年 月 日



注 房权证 大洼镇 字第 029947 号

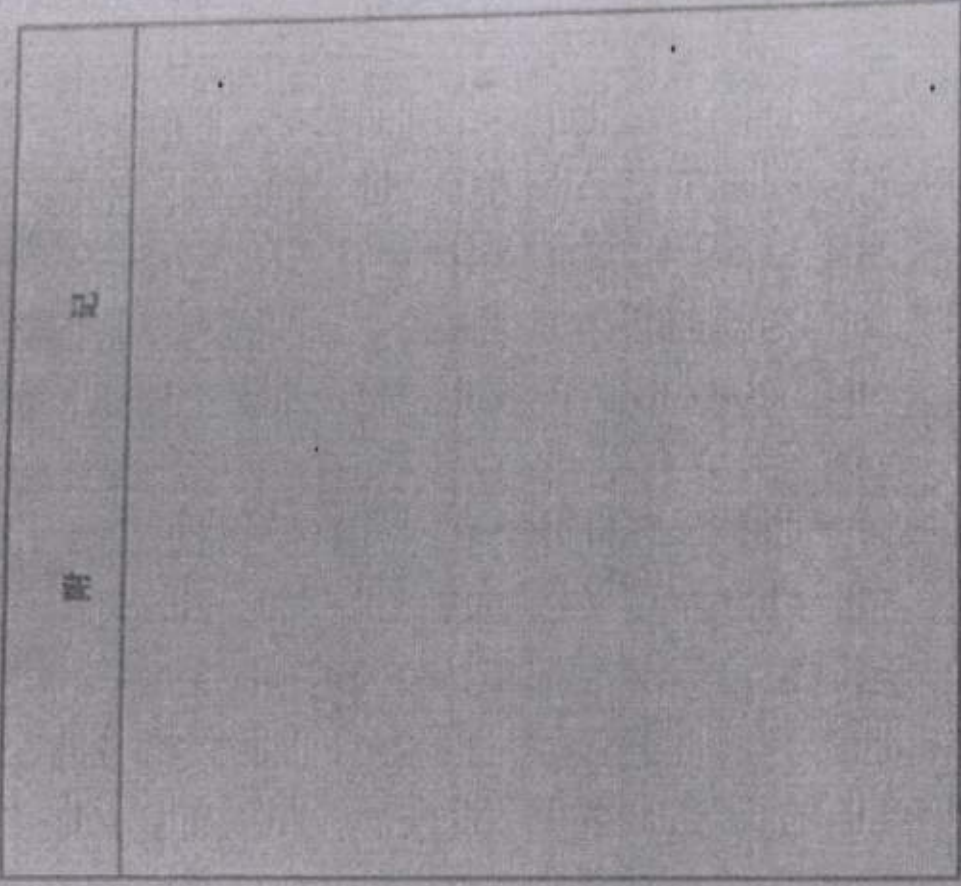
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



房屋所有权人		史莉凤									
房屋坐落		大津镇兴顺社区19100601-1									
丘(地)号		19100601-1		产别		私产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
6	1-1	混合	1	1	80.00						
房屋状况											
共有人		等		人		共有权证号自		至			
土地使用情况摘要											
土地证号			使用面积(平方米)								
权属性质			使用年限	年		月	日至	年		月	日
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					

附 记



填发单位(盖章):  
填发日期: 2010年10月31日

大 国用 ( 2011) 第 100007 号

土地使用权人	李焕田		
座 落	大洼镇兴隆社区		
地 号	10020802114	图 号	41.25-19.25
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	198.00M <sup>2</sup>	其中	独用面积 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。



大洼县

2011

人民政府 (章)

年 1 月 1 日



大 国用 ( 2011 ) 第 100006 号

土地使用权人	史科凤		
座 落	大洼镇兴隆社区		
地 号	0020802113	图 号	41.25-19.26
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	132.00M <sup>2</sup>	其中	独用面积 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。



大洼县

2011



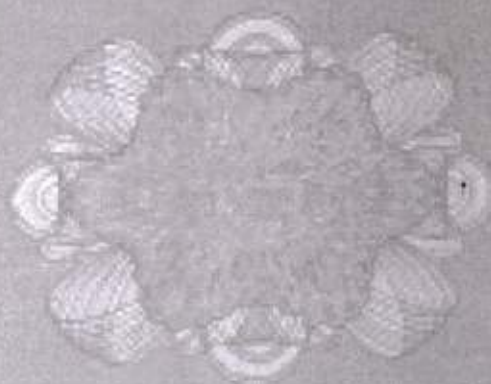
人民政府 (章)

年 月 日

大 国用 ( 2011 ) 第 100013 号

土地使用权人	郭义		
座 落	大洼镇兴顺社区		
地 号	10020802112	图 号	41.25-19.25
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	198.00 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 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。



大洼县 人民政府 (章)

2011 年 1 月 13 日





# 营业执照

统一社会信用代码

91210600759108914J



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)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 彭明显

经营范围 房地产价格评估、咨询; 土地评估、地价咨询、商务信息咨询; 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、企业整体资产评估、司法鉴定评估及市场所需的其他资产评估或项目评估; 测绘服务; 二手车鉴定服务。(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)。

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2004年03月03日

营业期限 自2004年03月03日至2024年03月03日

住所 辽宁省盘锦市兴隆台区惠宾大街万豪国际综合楼A12#楼1单元301号

登记机关



2020年06月12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： 辽宁中泰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) 彭明显  
住所： 盘锦市兴隆台区惠宾大街万象国际综合楼 A12#楼 1 单元 301 号  
统一社会信用代码： 91210600759108914J  
备案等级： 贰级  
证书编号： 第 000010606 号  
有效期限： 2019 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 4 日止



发证机关(公章)



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. 00200538

姓名 / Full name

杨湘玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220524197301160026

注册号 / Registration No.

3520160078

执业机构 / Employer

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

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. 00176120

姓名 / Full name

黄鸣霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210113196912016421

注册号 / Registration No.

2120120058

执业机构 / Employer

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

