

4.274571

房地产估价报告

估价项目名称：辽宁省盘锦市中级人民法院委托对位于
盘锦市盘山县坝墙子镇东部新城（农垦佳
苑）A区1#、2#、9#楼的在建住宅、车库房地
产市场价值评估

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁金信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李锦秀（注册号2120050060）
马超（注册号2120180090）

估价报告出具日期：2022年4月19日

估价报告编号：辽金信房估字[2022]第F007号

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

辽宁金信房地产评估有限公司接受贵院的委托，秉着独立客观公正原则，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，对辽宁天成房地产开发有限公司拥有位于盘锦市盘山县坝墙子镇东部新城(农垦佳苑)A区1#、2#、9#楼的在建住宅、车库房地产进行了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

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

二、估价对象

估价对象为位于盘锦市盘山县坝墙子镇东部新城(农垦佳苑)A区1#、2#、9#楼的在建住宅、车库房地产，建筑面积合计9,067.34平方米，估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为2022年4月11日。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

假设开发法、成本法。

六、估价结果

于价值时点，估价对象市场价值评估结果为 12,848,400 元(人民币大写壹仟贰佰捌拾肆万捌仟肆佰元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
1	东部新城(农垦佳苑)A区1#、2#、9#楼	住宅、车库	9,067.34	1,284.84
合 计			9,067.34	1,284.84

注：1. 评估结果包含估价对象分摊的土地使用权价值。

七、与使用估价报告、估价结果有关的特别提示

本报告向估价委托人提交五份，在房地产市场无剧烈波动的情况下，自报告完成日起一年内用使用。

辽宁金信房地产评估有限公司

法定代表人：—



二〇二二年四月十九日

目 录

注册房地产估价师声明	(1)
估价假设和限制条件	(2)
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	(7)
六、价值类型	(7)
七、估价原则	(7)
八、估价依据	(8)
九、估价方法	(10)
十、估价结果	(11)
十一、注册房地产估价师	(12)
十二、实地查勘期	(12)
十三、估价作业期	(12)
附件	(13)
1. 辽宁省盘锦市中级人民法院司法鉴定评估委托书	(13)
2. 估价对象位置示意图	(14)
3. 现场勘查照片	(15)
4. 《户室面积信息表》复印件	(16)
5. 《土地使用权证》复印件	(25)
6. 《建设用地规划许可证》复印件	(26)
7. 《建设工程规划许可证》复印件	(29)
8. 《建筑工程施工许可证》复印件	(33)
9. 《商品房预售许可证》复印件	(35)
10. 鉴定人承诺书	(37)
11. 估价机构营业执照、备案证书复印件	(38)
12. 注册房地产估价师资格证书复印件	(40)

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确地，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，但受到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，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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本估价报告书专为报告中所列明的特定评估目的而作，用于其它资产业务无效。由于报告使用不当而造成的损失，评估机构不承担任何责任。本估价报告使用权归估价委托人所有，但未经评估机构许可，不得随意向其他人提供或公开。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章
李锦秀	2120050060	
马超	2120180090	

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 我公司估价人员已对估价委托人提供的相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以估价委托人提供的相关资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效为估价前提，由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

2. 估价对象的建筑面积、权属、用途是以估价委托人提供的《户室面积信息表》、《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》记载为估价前提，估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象能够按照规划用途持续使用。

3. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，估价对象正常使用，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，并假设其基础、结构无重大质量问题。

4. 房地产权属清晰、无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

5. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

6. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追

求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，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他性。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 本次估价对象 1#、2#住宅建筑面积均为 2,279.04 m²，车库建筑面积均为 534.30 m²；9#楼住宅建筑面积为 2,791.76 m²，车库建筑面积为 648.90 m²，以上数据根据委托方提供的《户室面积信息表》确定。

二、未定事项假设

1. 截至价值时点为止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，如有应按照规定缴纳并从评估价值中作相应扣减。

2. 未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和材质测试，无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 本次估价结果为估价对象在价值时点的在建工程市场价值，不考虑非正常原因导致估价对象不能按计划施工及停工损失对估价结果的影响，不确定未来能否通过竣工验收、能否办理不动产权证，不确定产权证面积与估价面积是否相符。

三、背离事实假设

估价报告无背离事实假设

四、不相一致假设

估价委托人提供的《户室面积信息表》中户室建筑面积合计值与总建筑面积（《户室面积信息表》右上角）不一致，本次估价面积以户室建筑面积合计值为依据。

五、依据不足假设

估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定房地产在价值时点的市场价值提供参考，不用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接使用本评估报告的评估结论。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 估价报告使用期限为壹年。即自 2022 年 4 月 19 日起至 2023 年 4 月 18 日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

6. 本估价结果包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值。

房地产估价结果报告

辽金信房估字[2022]第 F007 号

一、估价委托人

辽宁省盘锦市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：辽宁金信房地产评估有限公司

法定代表人：李锦秀

住所：辽宁省盘锦市兴隆台区盘宇街南金城路西八里回迁楼 B-11#

备案等级：贰级

证书编号：第 110300001 号

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于盘锦市盘山县坝墙子镇东部新城(农垦佳苑)A区1#、2#、9#楼的在建住宅、车库房地产，建筑面积合计9,067.34平方米。估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 权益状况

估价对象为辽宁天成房地产开发有限公司拥有“东部新城(农垦佳苑)(二期)”小区内的在建住宅、车库房地产，详见下表：

住宅部分

楼号	所在层数	建筑面积 (m ²)	套数
东部新城 1#	2-5 层	2,279.04	24 套
东部新城 2#	2-5 层	2,279.04	24 套
东部新城 9#	2-5 层	2,791.76	32 套
合 计		7,349.84	80 套

车库部分

楼号	所在层数	建筑面积 (m ²)	套数
东部新城 1#	1 层	534.30	24 套
东部新城 2#	1 层	534.30	24 套
东部新城 9#	1 层	648.90	32 套
合 计		1,717.50	80 套

该公司已取得建设用地规划许可证地字第 211122201220008 号；建设工程规划许可证建字第 211122201220006 号；建筑工程施工许可证编号 20120025；商品房预售许可证盘房许字第 201280 号。“东部新城（农垦佳苑）（二期）”设计单位为辽宁北方建筑设计院有限责任公司，施工单位为盘锦新型建材建筑工程公司，监理单位为盘锦融达建设监理有限公司。

(2) 实物状况

估价对象为位于盘锦市盘山县坝墙子镇东部新城(农垦佳苑)A区1#、2#、9#楼的在建住宅、车库房地产。估价对象均为五层钢混结构，其中：一层为车库、二至五层为住宅，于价值时点已达到主体结构封顶，内部隔墙砌筑完成；楼体外墙保温及外墙抹灰工程已完成施工，其他装饰及附属工程（如公共部分装饰工程、室外工程、绿化、景观小品等）均未施工；外排水工程未施工，楼内排水已完成施工，给水主管线、支管线已完成施工，由于该项目停建多年部分支管线被破坏（约5%），强弱电管道预埋已完成施工，电线未穿，地热主管线、支管线已完成施工，由于该项目停建多年部分支管线被破坏（约5%），室内地热管线已完成施工，其他机电安装工程（如消防工程、通信工程、燃气工程等）均未施工。

3. 土地基本情况

估价对象分摊的土地使用权人为辽宁天成房地产开发有限公司，坐落于盘山县坝墙子镇大岗子村，地号坝国 C-003，图号 K-51-101-35，地类（用途）商住用地，使用权类型为出让，使用权面积 61,083.00 平方米，记事：2012 年 7 月 18 日，注：用地面积中 5% 为商业用地，终止日期为 2052 年 7 月 15 日；95% 为居住用地，终止日期为 2082 年 7 月 15 日。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于盘山县坝墙子镇东部新城(农垦佳苑)A区1#、2#、9#楼的在建住宅、车库房地产，临苏五线、省道312，距坝墙子镇人民政府约5公里，附近通大洼50路、盘山至古城子等多条公交线路及城乡客车线路，交通条件较便捷。估价对象所在区域基础设施开发程度达“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通燃气)，所在区域商服中心级别为小区级规模，主要服务于本小区居民生活及消费。该区域基础设施、生活服务、教育配套等公用设施完善程度一般，商业集聚度一般。

五、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为2022年4月11日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

房地产市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则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：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：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：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：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下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1. 国家法律、法规

(1) 《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];

(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二十九号)[《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,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二十八号)[《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过,现予公布,自2020年1月1日起施行];

(4) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

(5)《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第七十五号);

(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,自2018年9月1日起施行)。

2. 技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,自2015年12月1日起施行);

(2)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,2014年12月1日实施);

(3)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,自2014年2月1日起施行);

(4)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日发布);

(5)《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号);

(6)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号);

(7)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号);

(8)《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(2016财税36号);

(9)2017年《辽宁省建设工程计价依据房屋建筑与装饰工程计价定额》;

(10)2017年《辽宁省建设工程计价依据通用安装工程计价定额》;

(11)2017年《辽宁省建设工程计价依据市政工程计价定额》;

(12)2017年《辽宁省建设工程计价依据建设工程费用标准》;

(13)2017年《辽宁省建设工程计价依据施工机械台班费用标准》;

(14) 2017年《辽宁省建设工程计价依据混凝土、砂浆配合比标准》;

(15) 辽宁省及盘锦市相关工程造价的有关规定。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 辽宁省盘锦市中级人民法院司法鉴定评估委托书;

(2) 房地产产权证明等相关资料。

4. 房地产估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 估价对象现场勘察记录、照片及市场调查资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，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房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平。根据《房地产估价规范》要求，估价对象为在建工程，具有投资开发或再开发潜力的房地产，适合选取假设开发法估算估价对象的客观合理价格；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，适合选取成本法估算估价对象的客观合理价格。故确定运用假设开发法和成本法作为本次估价的基本方法。

2. 估价方法

(1) 假设开发法

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后相减，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。其基本

公式为：

在建工程房地产价值 = 开发完成后的价值 - 在建工程取得税费 - 后续开发的建设成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 续建利润

(2) 成本法

测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。其基本公式为：

在建工程房地产价值 = 房地产重置成本 - 建筑物折旧
 = 土地成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 投资利润 - 建筑物折旧

(3) 建筑面积的确定

依据估价委托人提供的《户室面积信息表》的记载确定建筑面积。

十、估价结果

本公司评估人员在现场查勘的基础上，根据国家与地方的有关政策法规、国家标准《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料，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，于价值时点，市场价值评估结果为 12,848,400 元（人民币大写壹仟贰佰捌拾肆万捌仟肆佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
1	东部新城(农垦佳苑)A区1#、2#、9#楼	住宅、车库	9,067.34	1,284.84
合 计			9,067.34	1,284.84

注：评估结果包含估价对象分摊的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李锦秀	2120050060	李锦秀	2022年4月19日
马超	2120180090	马超	2022年4月19日

十二、实地查勘期

本次估价的起止查勘期为 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 4 月 11 日。

十三、估价作业期

本次估价的起止作业期为 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 4 月 19 日。

辽宁金信房地产评估有限公司

二〇二二年四月十九日



司法鉴定评估委托书

(2022)辽 11 委字第 00128 号

受委托单位	辽宁金信房地产评估有限公司				
委托时间	2022 年 3 月 10 日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	宋振华		联系电话	15142764599	
对方当事人及代理人	辽宁天成房地产开发有 限公司		联系电话	13130935715	
预交委托费用当事人	宋振华				
电子版材料	委托鉴定评估移送表最新				
委托要求	原委托变更为对被执行人辽宁天成房地产开发有 限公司名下位于盘山县坝墙子镇东部新城（农垦佳苑）A 区 1#、2#、9#、楼进行评估。				
委托单位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室			
	邮寄地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人	齐艳民	联系电话	15142798882	
	联系人	李浩	联系电话	13942720012	
	原案承办人	毛中秋	联系电话	13604274800	
					
	(公章)				



估价对象-外景



估价对象-外景



估价对象-内景



估价对象-内景



估价对象-内景



估价对象-内景

户室面积信息表

房屋座落: 盘山县坝墙子镇大岗子村东部新城农垦佳苑丘权号: 17-407-71\72 房屋结构: 钢混五层 总建筑面积: 2813.37 m²

层次	1	10	11	12	13	14	15	16	17	18
户室号										
权支号										
套内面积	20.36	25.45	25.45	20.36	21.03	20.66	20.66	20.66	20.66	21.03
阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
分摊面积	1.10	1.37	1.37	1.10	1.13	1.11	1.11	1.11	1.11	1.13
建筑面积	21.46	26.82	26.82	21.46	22.16	21.77	21.77	21.77	21.77	22.16
户室号	1-201	1-202	2-201	2-202	3-201	3-202				
权支号										
套内面积	86.76	78.80	78.80	78.80	78.80	81.18				
阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
分摊面积	15.55	14.13	14.13	14.13	14.13	14.55				
建筑面积	102.31	92.93	92.93	92.93	92.93	95.73				
户室号	1-301	1-302	2-301	2-302	3-301	3-302				
权支号										
套内面积	86.76	78.80	78.80	78.80	78.80	81.18				
阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
分摊面积	15.55	14.13	14.13	14.13	14.13	14.55				
建筑面积	102.31	92.93	92.93	92.93	92.93	95.73				
户室号	1-401	1-402	2-401	2-402	3-401	3-402				
权支号										
套内面积	86.76	78.80	78.80	78.80	78.80	81.18				
阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
分摊面积	15.55	14.13	14.13	14.13	14.13	14.55				
建筑面积	102.31	92.93	92.93	92.93	92.93	95.73				

户室面积信息表

房屋座落: 盘山县坝墙子镇大岗子村东部新城农垦佳苑丘权号: 17-407-71\72 房屋结构: 钢混五层 总建筑面积: 2813.37 m²

层 次	2	3	4	5	6	7	8	9	CF1	CF2
户 室 号										
权 支 号										
套内面积	25.45	25.45	20.00	20.00	25.45	25.45	20.00	20.00	18.15	18.15
阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
分摊面积	1.37	1.37	1.07	1.07	1.37	1.37	1.07	1.07	0.98	0.98
建筑面积	26.82	26.82	21.07	21.07	26.82	26.82	21.07	21.07	19.13	19.13
户 室 号										
权 支 号										
套内面积										
阳台面积										
分摊面积										
建筑面积										
户 室 号										
权 支 号										
套内面积										
阳台面积										
分摊面积										
建筑面积										
四										

户室面积信息表

房屋座落: 盘山县坝墙子镇大岗子村东部新城农垦佳苑丘权号: 17-407-71\72 房屋结构: 钢混五层 总建筑面积: 2813.37 m²

层次	户室号	CF3	CF4	CF5	CF6				
	权支号								
	套内面积	18.15	18.15	18.15	18.15				
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00				
	分摊面积	0.98	0.98	0.98	0.98				
	建筑面积	19.13	19.13	19.13	19.13				
层次	户室号								
	权支号								
	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								
层次	户室号								
	权支号								
	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								
层次	户室号								
	权支号								
	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								
四	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								

盘山县祥峰房产测绘队

勘测:

校对:

复核:

打印日期: 2012年12月12日

户室面积信息表

房屋座落: 盘山县坝墙子大岗子村镇东部新城农垦佳苑丘权号: #17-407-79\80 房屋结构: 钢混五层 总建筑面积: 3440.56 m²

层次	1	10	11	12	13	14	15	16	17	18
一	户室号									
	权支号									
	套内面积	18.54	23.63	23.63	18.18	23.63	23.63	18.54	19.16	18.78
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	分摊面积	0.98	1.25	1.25	0.96	1.25	1.25	0.98	1.00	0.99
	建筑面积	19.52	24.88	24.88	19.14	24.88	24.88	19.52	20.16	19.77
	户室号	1-201	1-202	2-201	2-202	3-201	3-202	4-201	4-202	
	权支号									
三	套内面积	74.24	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	79.82		
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	分摊面积	14.13	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	15.19		
	建筑面积	88.37	85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	95.01		
四	户室号	1-301	1-302	2-301	2-302	3-301	3-302	4-301	4-302	
	权支号									
	套内面积	74.24	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	79.82		
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
五	分摊面积	14.13	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	15.19		
	建筑面积	88.37	85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	95.01		
	户室号	1-401	1-402	2-401	2-402	3-401	3-402	4-401	4-402	
	权支号									
六	套内面积	74.24	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	79.82		
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	分摊面积	14.13	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	15.19		
	建筑面积	88.37	85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	95.01		

户室面积信息表

房屋座落: 盘山县坝墙子大岗子村镇东部新城农垦佳苑丘权号: #17-407-79\80 房屋结构: 钢混五层 总建筑面积: 3440.56 m²

层次	户室号	19	2	20	21	22	23	24	3	4	5
一	权支号										
	套内面积	18.78	23.63	18.78	18.78	18.78	18.78	19.16	23.63	18.18	18.18
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	0.99	1.25	0.99	0.99	0.99	0.99	1.00	1.25	0.96	0.96
	建筑面积	19.77	24.88	19.77	19.77	19.77	19.77	20.16	24.88	19.14	19.14
二	户室号										
	权支号										
	套内面积										
	阳台面积										
三	分摊面积										
	建筑面积										
	户室号										
	权支号										
四	套内面积										
	阳台面积										
	分摊面积										
	建筑面积										

户室面积信息表

房屋座落: 盘山县坝墙子大岗子村镇东部新城农垦佳苑丘权号: #17-407-79\80 房屋结构: 钢混五层 总建筑面积: 3440.56 m²

层次	户室号	6	7	8	9	cf1	cf2	cf3	cf4	cf5	cf6
一	权支号										
	套内面积	23.63	23.63	18.18	18.18	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28	16.28
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分摊面积	1.25	1.25	0.96	0.96	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	建筑面积	24.88	24.88	19.14	19.14	17.13	17.13	17.13	17.13	17.13	17.13
二	户室号										
	权支号										
	套内面积										
	阳台面积										
	分摊面积										
	建筑面积										
三	户室号										
	权支号										
	套内面积										
	阳台面积										
	分摊面积										
	建筑面积										
四	户室号										
	权支号										
	套内面积										
	阳台面积										
	分摊面积										
	建筑面积										

户室面积信息表

房屋座落: 盘山县坝墙子大岗子村镇东部新城农垦佳苑丘权号: #17-407-79\80 房屋结构: 钢混五层 总建筑面积: 3440.56 m²

层次	户室号	1-501	1-502	2-501	2-502	3-501	3-502	4-501	4-502
五	户室号								
	权支号								
	套内面积	74.24	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	72.04	79.82
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
层次	分摊面积	14.13	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	15.19
	建筑面积	88.37	85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	95.01
	户室号								
	权支号								
层次	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								
层次	户室号								
	权支号								
	套内面积								
	阳台面积								
层次	分摊面积								
	建筑面积								
	户室号								
	权支号								
层次	套内面积								
	阳台面积								
	分摊面积								
	建筑面积								

土地使用权人 辽宁天成房地产开发有限公司

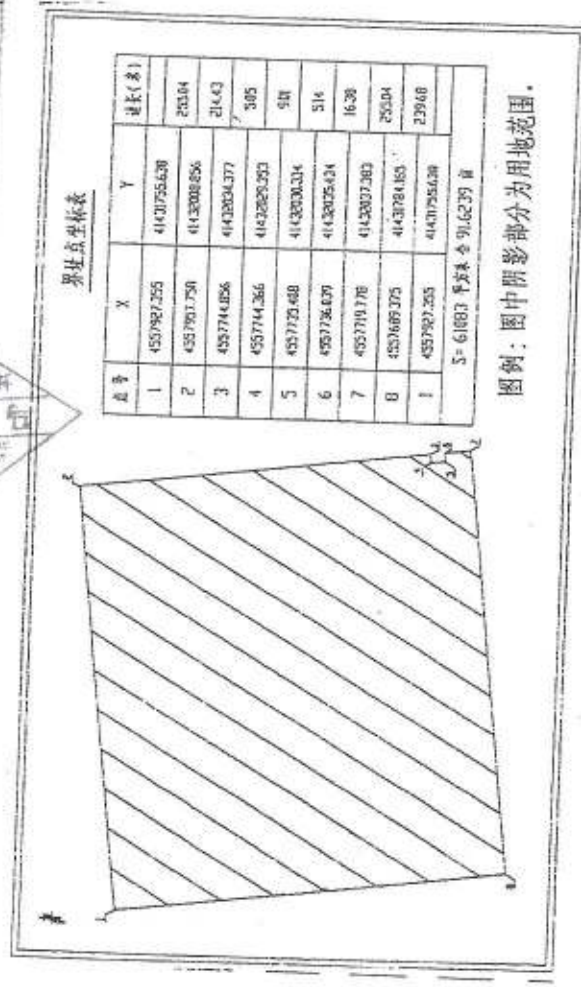
座落	盘山县坝墙子镇大岗子村	
地号	坝国C-003	图号 K-51-101-35
地类(用途)	商住用地	取得价格
使用权类型	出让	终止日期
使用权面积	61083.00 M ²	其中
		独用面积 M ²
		分摊面积 M ²

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。



记事

2012年7月18日
注：用地面积中5%为商业用地，终止日期为2052年7月15日；95%为居住用地，终止日期为2082年7月15日。



图例：图中阴影部分为用地范围。



★

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 211122201220008 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

日期

2012.10.15



LD NO. 10015808

用地单位	辽宁天成房地产开发有限公司
用地项目名称	佳 盘锦东部新城(农垦康苑)(二期)
用地位置	盘山县坝墙子镇大岗子村
用地性质	居住用地
用地面积	61083 平方米(A地块)
建设规模	
附图及附件名称	1. 建设用地规划许可证(附件) 2. 盘县发改字[2011]136号

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。

18号

第地

建设用地规划许可证（附件）

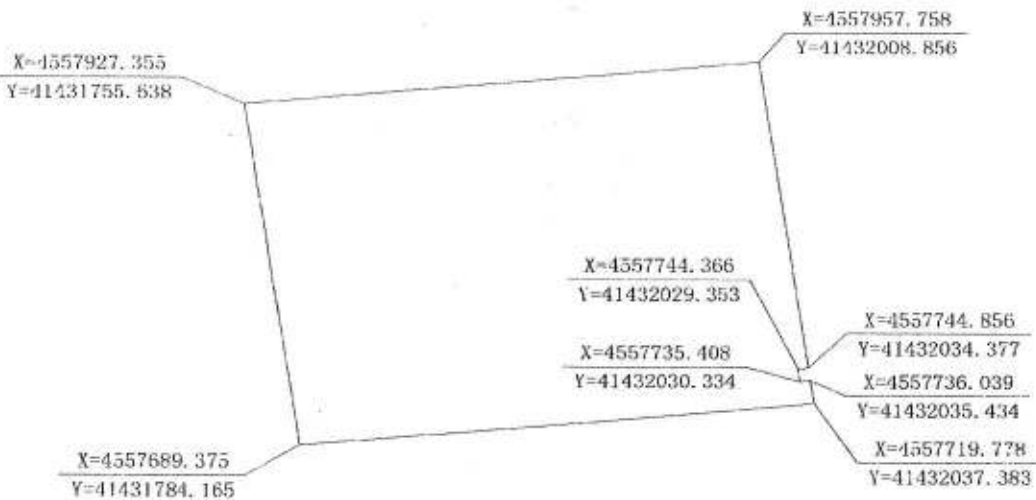
编号：211122201220008

辽宁天成房地产开发有限公司

经研究同意在 盘山县坝墙子镇大岗子村

南北长 米，东西宽 米，计建设用地面积 61083 平方米
(92 亩) A 地块

其具体要求：示意图



经办人：

审核人：

盘山县规划局
2012 年 10 月 15 日



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 211122201220006 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



LG NO. 10037906

建设单位(个人)	辽宁天成房地产开发有限公司
建设项目名称	盘锦东部新城(农垦佳苑)(二期)
建设位置	盘山县坝墙子镇大岗子村
建设规模	119942平方米
附图及附件名称	1. 建设工程规划许可证(附件) 2. 盘县发改字[2011]136号 3. 盘县政土利字[2012]81号 盘县政土利字[2012]82号 4. 地形图

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。

建设工程规划许可证（附件）

编号：211122201220006

建设单位	辽宁天成房地产开发有限公司		
建设地址	盘山县坝墙子镇大岗子村	工程性质	新建
工程名称	盘锦东部新城(农垦佳苑)(二期)	结构	框架
基底面积	27826 m ²	建筑面积	119942 m ²
			5/34、2/4层/栋 共38栋
设计单位	辽宁北方建筑设计院有限责任公司	设计编号	A121007474
发改委批号	盘县发改字[2011]136号	土地局批号	盘县政土利字[2012]81号 盘县政土利字[2012]82号

建设工程规划要求：

- 1、建筑总面积为 119942 平方米。其中住宅面积 92233 平方米，公建面积为 27709 平方米（商业面积 9533 平方米，车库面积 18056 平方米，市政服务设施 120 平方米）。
- 2、建设单位须将基地内的地下管线迁到合理位置后方可开工建设。
- 3、未尽事宜按有关规定办理。

经办人：

审核人：



建设工程规划放线通知书

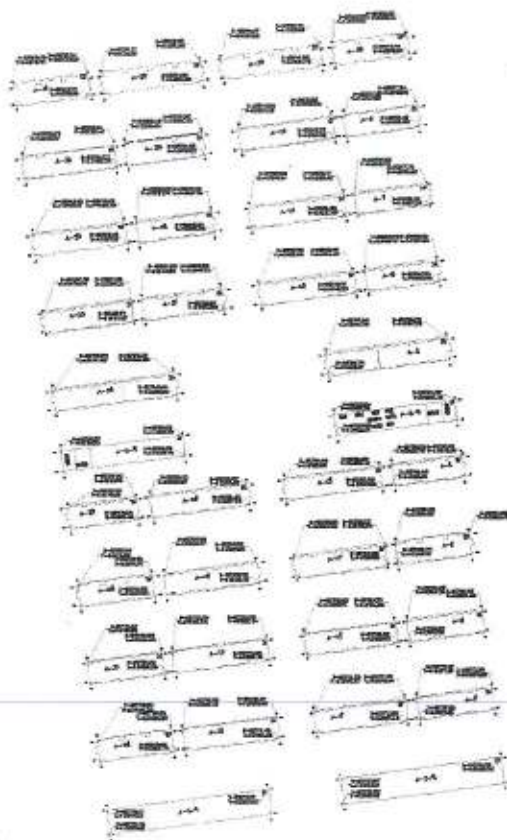
LG NO. 10037906

建设单位	辽宁天成房地产开发有限公司	建设地址	盘山县坝墙子镇大岗子村
工程名称	盘锦东部新城(农垦佳苑)(二期)	建筑面积	4 栋 2 层 34 栋 5 层
设计单位	辽宁北方建筑设计院有限责任公司	设计编号	A121007474

建设工程规划坐标

X		X		X		X		高程(米)
Y		Y		Y		Y		

示意图:



见附图

经办人:

审核人:

盘山县规划局
2012 年 10 月 31 日



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 20120025

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

建设单位	辽宁天成房地产开发有限公司		
工程名称	盘锦东部新城（农垦佳苑）（二期）		
建设地址	盘山县坝墙子镇大岗子村		
建设规模	27713.04m ²	合同价格	3103.86万元
设计单位	辽宁北方建筑设计院有限责任公司		
施工单位	盘锦新型建材建筑工程公司		
监理单位	盘锦融达建设监理有限公司		
合同开工日期	2012.03.10	合同竣工日期	2012.10.31
备注	1#-4#、6#、9#-12#工程		

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。

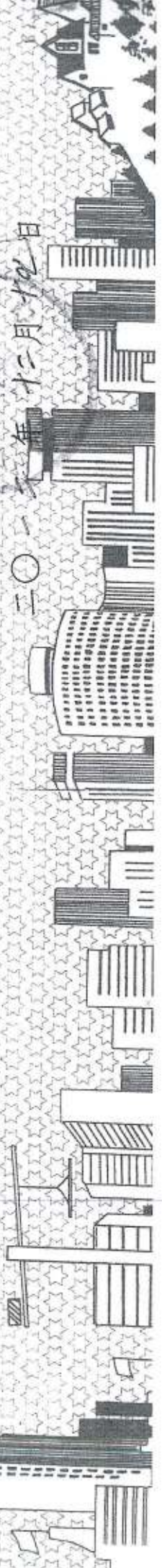
商品房预售许可证

盘房许字第 201280 号

房屋预售单位	辽宁大成房地产开发有限公司		营业执照注册号	210100000020335
房屋座落	盘山县田子镇大岗子村		房屋用途	住宅、商业、综合楼
总建筑面积	平方米	1399	总套数	27 栋
国内预售建筑面积	平方米	1399	共	1399 套
境外预售建筑面积	平方米	无	共	无 套

盘锦市房产管理局

二〇一二年十二月十九日



商品房预售明细

座	落	建筑面积	栋号	层高	套数	备注
	董城垣墙子村	83214.20m ²	8#、4#			
			9#、15#			
			17#、19#			
			22#、23#			
			25#、27#			
			29#、30#			

鉴定人承诺书（试行）

编号：（2022）辽11委字第00128号

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财务、宴请或其他利益。

三、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。

四、保守在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、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺应当承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人： 马超

鉴定机构：辽宁金信房地产评估有限公司

2022年4月11日



营业执照

统一社会信用代码

912111005742859304

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 辽宁金信房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李锦秀

经营范围 房地产价格评估、咨询。（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 人民币壹佰万元整

成立日期 2011年05月30日

营业期限 自2011年05月30日至2031年05月30日

住所 辽宁省盘锦市兴隆台区盘宇街南金城路西八里回迁楼B-11#



登记机关

2021年05月10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：辽宁金信房地产评估有限公司
法定代表人：李锦秀
(执行事务合伙人)
住所：盘锦市兴隆台盘宇街南金城路西八里回迁楼B-11#
统一社会信用代码：912111005742859304
备案等级：贰级
证书编号：第110300001号
有效期限：2019年9月12日至2022年9月11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. 00260601



姓名 / Full name

李锦秀

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211102197712040044

注册号 / Registration No.

2120050060

执业机构 / Employer

辽宁金信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

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. 00255477



姓名 / Full name

马超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210902196801104538

注册号 / Registration No.

2120180090

执业机构 / Employer

辽宁金信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-19

持证人签名 / Bearer's signature

