

辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼
-422 房地产市场价格评估

估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司



房地产估价报告

估价报告编号： 深同诚评字(2019A)08WYQF 第 001 号

估价项目名称： 辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼
-422 市场价值评估

估价委托方： 深圳市盐田区人民法院

房地产估价机构： 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师： 彭凤琴 4420150149
蒋 婧 4420180138

估价报告出具日期： 二〇一九年八月二十三日

电脑编号： 2019-12966374
防伪查询“同致诚评估”官方网站：www.tzcdg.com
郑重声明： 请向同致诚评估工作人员索取收款票据，
如有疑问，请致电： 0755-82511265



防伪码(2019-12966374)

致估价委托方函

深圳市盐田区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼-422 房地产进行估价，价值时点设定为估价对象完成实地查勘期：二〇一九年八月十四日，估价目的是为委托方处置该财产提供参考依据而评估房地产市场价值；本次估价报告中价值类型为市场价值，市场价值是指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。

辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼-422 房地产为市场商品房，房屋所有权人为任晓东、于晓文，建筑面积为 85.57 平方米，房屋用途为住宅，估价对象其它权属状况详见本估价报告的《估价对象权属状况表》。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估值为 **RMB385,065 元**，大写人民币**叁拾捌万伍仟零陆拾伍元整**，估价结果详见下页《估价结果明细表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月二十三日



估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(元)
辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼-422	住宅	85.57	4,500	385,065

特别提示：

1、本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

2、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起二〇一九年八月二十三日计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。

3、根据现场调查及向物业管理处询问，从2019年起至价值时点，估价对象拖欠物业费共812元，结合本次估价目的，本次估价不考虑物业管理费拖欠情况对估价对象价值的影响。

4、评估单价为房地合一价格，评估结果中已包含估价对象所占用的土地使用权价值。

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	4
一、估价委托方.....	4
二、房地产估价机构.....	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、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件	10
一、《深圳市盐田区人民法院审计、评估委托书》[案件序号：（2019）深盐法技评字第6号]复印件.....	10
二、估价对象的地理位置示意图.....	10
三、估价对象实地查勘情况及相关照片.....	10
四、《不动产权情况表》复印件.....	10
五、《国有土地使用证》[鲛鱼圈国用（2010）第0005号]复印件.....	10
六、《深圳市盐田区人民法院协助执行通知书》[（2018）粤0308执618号之二十二]复印件.....	10
七、委托人提供的其他法律文件、相关资料.....	10
八、可比实例位置图及外观照片.....	10
九、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件.....	10
十、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	10

估价师声明

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》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。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、对于估价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托方提供的《不动产权情况表》、《国有土地使用证》[鲛鱼圈国用（2010）第 0005 号]记载为依据，无理由怀疑委托方提供的《不动产权情况表》、《国有土地使用证》[鲛鱼圈国用（2010）第 0005 号]的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料及所记载的内容与数据于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

2、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、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，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

3、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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (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；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

5、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。

二、未定事项假设

根据委托方提供的《不动产权情况表》复印件，未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

根据委托方提供的《不动产权情况表》复印件，于价值时点，估价对象处于抵押状



况，但根据本次评估目的，本次估价不考虑估价对象抵押因素对其价值的影响；根据委托方提供的《深圳市盐田区人民法院协助执行通知书》〔（2018）粤0308执618号之二十二〕复印件，于价值时点，估价对象处于查封状况，但根据本次评估目的，本次估价不考虑估价对象查封因素对其价值的影响。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途等用途一致，估价对象的证载名称、地址与现状名称、地址是一致的，无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、由于被执行人原因，本次未能进入估价对象室内进行勘查，在评估时，我们假设物业的设备设施有正常的使用与保养，能满足其正常使用，估价对象的内部装修状况一般。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

2、由于委托方原因，本次委托方未能提供相关权属证明原件，在评估时，对于估价对象的权属情况，根据委托方提供的《不动产产权情况表》复印件情况进行确定。

六、估价报告使用限制

1、本报告中市场分析、判断，是估价人员根据价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托方参考，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、本估价结果包含估价对象房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3、本评估报告自报告提交之日起壹年内有效。在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

4、本估价报告应用范围为委托方处置该财产提供参考依据而评估房地产市场价格，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

5、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托方

名称：深圳市盐田区人民法院

地址：深圳市盐田区沙头角深盐路 2088 号

二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

资质等级：国家壹级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备[2017]0006 号，

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A201944009）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

电 话：（0755）82541218

三、估价目的

为委托方处置该财产提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价对象为位于辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼-422 房地产。

2、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产权情况表》，其内容如下：

不动产登记信息			
业务号	FCBYQ98150105 201306002720CQ	登记类型	转移登记
不动产权证书号	BYQ00473654	档案号	15-010-0052-04020 2
登记时间	2013-07-09	权属状态	登记
不动产坐落	15-御景城 23#楼-422		
房屋所有权人	任晓东、于晓文	共有情况	——
不动产单元号	210804003002GB00015F00120031		
房屋用途	住宅	房屋性质	——
房屋结构	钢混	所在层 总层数	2 6

建筑面积 (m ²)	85.57	专有建筑面积 (m ²)	76.24	分摊建筑面积 (m ²)	9.33
竣工日期	——	异议情况	无		

根据委托方提供的《国有土地使用证》[鲅鱼圈国用(2010)第0005号], 其内容为:

土地使用者	营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司				
坐落	长江路北				
地号	80-2	图号	29-14		
地类用途	商业、住宅	取得价格	——		
使用权类型	出让	终止日期	2079年12月23日		
使用权面积 (m ²)	126,833.60	其中	独用面积 (m ²)	——	
			分摊面积 (m ²)	——	
记事	2010年1月13日 商业用地终止日期2049年12月23日, 住宅用地终止日期2079年12月23日				

其它权利状况分析			
用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	抵押
租赁或占用情况	——	税费缴纳情况	正常缴纳
查封等形式限制权利情况	查封	权属清晰情况	清晰
备注	<p>查封情况: 根据委托方提供的《深圳市盐田区人民法院协助执行通知书》[(2018)粤0308执618号之二十二]记载主要内容为: 查封被执行人任晓东、于晓文名下位于15-御景城23#楼-422(不动产权证号BYQ00473654)的产权, 查封期限为三年, 从查封之日起计算, 落款单位: 深圳市盐田区人民法院, 落款时间: 2019年4月12日</p> <p>抵押情况: 抵押权人: 中国银行股份有限公司营口经济技术开发区支行 不动产证明号: 00101690 抵押年限: 2013-7-11起至2028-7-11止</p>		

3、估价对象所占土地及建筑物的实物状况

估价对象名称	辽宁省营口市鲅鱼圈区15-御景城23#楼-422		
所占土地的实物状况			
土地四址	东近辽南大街, 南临长江路, 西近沈海高速, 北临小区支路	形状	不规则多边形
开发程度	宗地红线外七通, 宗地红线内有建筑物	地形地势	地形良好, 地势平坦



估价对象名称		辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼-422		
所占土地的实物状况				
宗地面积 (平方米)	126,833.60	地质土壤	较好	
建筑物实物状况				
总 楼 层	共 6 层	估价对象所在 楼层	第 2 层 (部分)	
建筑结构	钢混	层 高	——	
建筑规模 (m ²)	85.57	景 观	——	
现实用途	——	法定用途	住宅	
朝 向	入户门朝东	建筑功能	住宅	
空间布局	根据估价人员现场查勘, 估价对象位于所在楼栋第 2 层, 由于被执 行人原因, 未能进入室内进行勘查。			
装修 状况	外 墙	条形砖、涂料		
	内部装修	——		
	门 窗	门: 防盗门, 窗: ——		
	阳 台	——		
设施 设备	水 电	暗敷	电 梯	无
	煤 气	——	消 防	消防栓等
	空 调	——	其它设备	——
使用 与维 护	竣工年月	——	成 新 度	综合成新率: 约九成
	使用状况	自用		
	维护与保养	——		
	物业管理	营口御景物业管理服务有限公司, 管理费 0.79 元/平方米·月		
备注	由于被执行人原因, 本次未能进入估价对象室内进行勘查, 在评估 时, 我们假设物业的设备设施有正常的使用与保养, 能满足其正常 使用, 估价对象的内部装修状况一般。			

五、价值时点

价值时点设定为估价对象完成实地查勘期: 二〇一九年八月十四日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为: 市场价值。

(二) 价值定义

市场价值, 是指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

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

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

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

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

房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理，可能的利用，包括最佳的利用、规模、档次等。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (1)《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）
- (2)《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号）
- (3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）
- (4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）
- (5)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）
- (6) 建设部颁发《房屋完损等级评定标准》
- (7)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

2、技术标准、规程、规范

- (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）

3、委托方提供的资料

- (1)《深圳市盐田区人民法院审计、评估委托书》[案件序号：（2019）深盐法技评字第6号] 复印件



(2)《不动产产权情况表》复印件

(3)《国有土地使用证》[鲛鱼圈国用(2010)第0005号]复印件

(4)《深圳市盐田区人民法院协助执行通知书》[(2018)粤0308执618号之二十二]复印件

(5)估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

4、估价人员调查的其它相关资料

(1)现时营口市房地产市场租售价格调查及有关信息

(2)房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

比较法是指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

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估值为RMB385,065元，大写人民币叁拾捌万伍仟零陆拾伍元整。估价结果详见下页《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(元)
辽宁省营口市鲛鱼圈区15-御景城23#楼-422	住宅	85.57	4,500	385,065

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭凤琴	4420150149	彭凤琴	2019年8月23日
蒋婧	4420180138	蒋婧	2019年8月23日

十二、实地查勘期

二〇一九年八月十四日。

十三、估价作业期

二〇一九年八月十四日至二〇一九年八月二十三日。

附 件

- 一、《深圳市盐田区人民法院审计、评估委托书》[案件序号：（2019）深盐法技评字第6号]复印件
- 二、估价对象的地理位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 四、《不动产产权情况表》复印件
- 五、《国有土地使用证》[鲛鱼圈国用（2010）第0005号]复印件
- 六、《深圳市盐田区人民法院协助执行通知书》[(2018)粤0308执618号之二十二]复印件
- 七、委托人提供的其他法律文件、相关资料
- 八、可比实例位置图及外观照片
- 九、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件
- 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件

深圳市盐田区人民法院

审计、评估委托书

案件序号：（2019）深盐法技评字第6号

受托单位	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	日期	2019-7-10
案号	（2018）粤0308执618号	案由	融资租赁合同纠纷
标的物名称	辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城 23#楼-422		
标的物所在地	辽宁省营口市鲅鱼圈区 15-御景城		
标的物所有人	任晓东、于晓文		
评估要求	一、接受评估后应于尽快进行实地查勘，并将评估结果以书面报告委托方。 二、按现值价评估。 三、评估报告、资产明细表及现场照片电子版发送至邮箱： [REDACTED]		
提交材料	1. （2017）粤0308民初332号民事判决书复印件1份； 2. （2018）粤0308执618号之十三执行裁定书复印件1份 3. （2018）粤0308执618号之二十二协助执行通知书1份 4. 不动产产权情况表1份		
委托方	 深圳市盐田区人民法院 [REDACTED]	受托方	 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

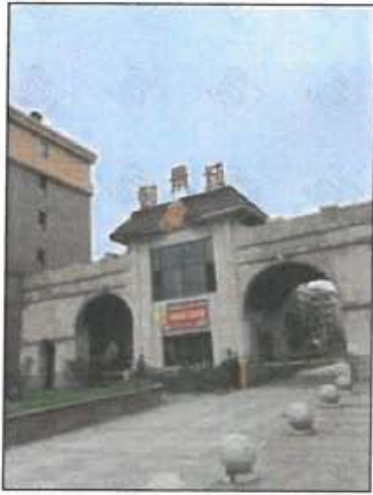
地址：深圳市盐田区深盐路2088号行政文化中心盐田法院208室

附件二：估价对象的地理位置示意图



附件三：估价对象实地查勘情况及相关照片

注册房地产估价师已于二〇一九年八月十四进行现场查勘。



小区入口



物业外景



物业外景



单元入口



入户门

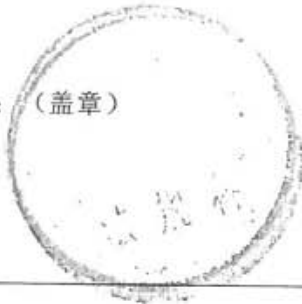


小区环境

不动产权情况表



登记机构: (盖章)



不动产登记信息

业务号	FCBYQ98150105_201306002720CQ		登记类型	转移登记			
不动产权证书号	BYQ00473654		档案号	15-010-0052-040202			
登记时间	2013-07-09 9:54:11		权属状态	登记			
不动产坐落	15-御景城23#楼-422						
房屋所有权人	任晓东 于晓文		证件种类	身份证 身份证			
证件号码	[REDACTED]		共有情况				
不动产单元号	210804003002GB00015F00120031		土地使用权面积(m²)				
土地使用权人			土地权利类型				
土地用途			土地权利性质				
土地使用期限							
房屋用途	住宅		房屋性质				
房屋结构	钢混		所在层/总层数	2/6			
建筑面积(m²)	85.57	专有建筑面积(m²)	76.24	分摊建筑面积(m²)	9.33		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已抵押		查封情况	无			
权利其他状况							
附记	物业维修资金已缴						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国银行股份有限公司 营口经济技术开发区支行	00101690				220000	2013-07-11 起 2028-07-11 止	1900-01...

操作人		复核人	
申请人签字		日期	2019-04-16 09:19:37
免责声明：1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。			



建设用地使用权 国用(2010)第0005号

土地使用权人	营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司		
座落	长江路北		
地号	80-2	2016图3号	16
地类(用途)	商业	住宅	取得价格 29-14 0.10元/㎡
使用权类型	出让	终止日期	2079年12月 日
使用权面积	126833.60 M ²	其中	独用面积
			分摊面积

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。



2010年 月 日
土地登记(章)

记事

2010年1月13日
商业用地终止日期2049年12月23日,住宅用地终止日期2079年12月23日.

登记机关

证书监制机关



№

(章)

2010年 月 日



电子监管号：2108042009B01736

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号：

210804-2009-A-0202

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：营口市国土资源局鲅鱼圈分局；

通讯地址：营口市鲅鱼圈昆仑大街中段；

邮政编码：115007；

电话：0147-6251312；

传真：0417-2199309；

开户银行：营口银行股份有限公司开发区支行；

账号：500013202500010。

受让人：营口经济技术开发区钱江置业发展有限公司

；

通讯地址：鲅鱼圈区长江大路1号；

邮政编码：115007；

电话：13464700269；

传真：0417-6238665

开户银行：中国银行股份有限公司营口经济技术开发

区支行；

账号：14768908091001。



第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2009-9-8，宗地总面积大写 壹拾叁万零肆佰伍拾贰点玖 平方米（小写

130452.90 平方米), 其中出让宗地面积为大写 壹拾叁万零肆佰伍拾贰点玖 平方米 (小写 130452.90 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 鲅鱼圈区辽南大街西、长江路北。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ; 出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限, 以 / 为下界限, 高差为 / 米。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 商住 。

第六条 出让人同意在 2010 年 9 月 30 日前将出让宗地交付给受让人, 出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (一) 项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到 完成该土地上建筑物, 附着物的动迁工作;

周围基础设施达到 / ;

(二) 现状土地条件 / 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 商业 40 年、居住 70 年, 按本合同第六条约定的交付土地

之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹亿壹仟零捌拾捌万肆仟玖佰陆拾伍 元（小写 110884965 元），每平方米人民币大写 捌佰伍拾 元（小写 850 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 贰仟贰佰壹拾柒万 元（小写 22170000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 10 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(二)项规定执行：

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____ / _____万元（小写 / _____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / _____元（小写 _____ / _____元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____肆万伍仟_____万元（小写 45000_____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件2）。其中：

主体建筑物性质 商住 ；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 326132.25 平方米；

建筑容积率不高于 2.50 不低于 1.50 ；

建筑限高不高于 60米 ；

建筑密度不高于 25% 不低于 15% ；

绿地率不高于 40% 不低于 30% ；

其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (二) 项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以

下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

 /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 10 月 30 日之前开工，在 2012 年 10 月 30 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管

线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构

筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，

并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

(二)由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗

力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 % 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑

物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 / % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分

占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款___/___%的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付

的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (一) 项约定的方式解决：

- (一) 提交 当地 仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 营口市鲅鱼圈区 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 二十 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 贰 份，出让人 壹 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。

出让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):

Handwritten signature of the transferor's legal representative.

受让人(章)



法定代表人(委托代理人):

(签字):

Handwritten signature of the transferee's legal representative.



二〇〇九年十二月二十三日

附件 1: 出让宗地平面界址图 (1 页)

附件 2: 规划部门确定的出让宗地规划条件 (1 页)

于露

0000516

营口市鲅鱼圈区人民政府文件

营鲅政土字[2009]205号

关于对营口市经济技术开发区钱江置业发展有限公司 出让土地使用权的批复

营口市经济技术开发区钱江置业发展有限公司：

你单位用地申请收悉，现就有关问题批复如下：

一、将位于营口市鲅鱼圈区辽南大街西、长江路北，土地使用权面积 110000 平方米，出让给营口市经济技术开发区钱江置业发展有限公司。用途：商住。出让年限：商业 40 年、居住 70 年。

二、用地范围如图所示（附图）。

三、合同双方当事人应当认真履行《国有土地使用权出让合同》的有关规定。

四、接到本批复后，由营口市国土资源局鲅鱼圈分局现场核拨土地，界定用地范围。



二〇〇九年十二月二十三日

深圳市盐田区人民法院 协助执行通知书

(2018)粤0308执618号之二十二

鲛鱼圈不动产登记中心：

本院作出的(2018)粤0308执618号执行裁定书之十三已经发生法律效力，请协助执行下列事项：

一、查封被执行人任晓东、于晓文名下位于15-御景城23#楼-422(不动产权证号BYQ00473654)的产权。

二、上述查封期限为三年，查封期限自查封之日起计算，查封期间不予办理上述房地产的过户、抵押及其他处分业务。



本院地址：广东省深圳市盐田区沙头角深盐路2088号

邮 编：518000

联 系 人：贾克、张文莉 联系电话：0755-25228193、25228362

广东省盐田区人民法院
裁判文书生效确认章
生效时间: 2017年8月23日
确认人: [Signature]



广东省深圳市盐田区人民法院 民事判决书

(2017)粤0308民初332号

原告: 中集融资租赁有限公司, 住所地广东省深圳市南

[Redacted]

法定代表人: 麦伯良, 董事长。

委托诉讼代理人: 徐振宁, 男, 公司员工。

被告: 林东, [Redacted]

[Redacted]

被告: 营口天盛物流有限公司, 住所地辽宁省营口市鲅

[Redacted]

法定代表人: 卢雁颜。

被告: 于连辉, [Redacted]

[Redacted]

被告: 赵欣, [Redacted]

[Redacted]

盐田
院

东承担本案全部诉讼费、诉讼保全费用；三、被告营口天盛物流有限公司、于连辉、赵欣、王昌刚、钟伟、任晓东、于晓文对被告林东的上述债务承担连带清偿责任。

事实和理由：2015年7月31日，原告作为出租方，与被告林东（承租方）签订了LA015FNa1461号《融资租赁合同》。双方约定：原告根据被告林东的要求购进联合卡车牵引车8台，集装箱运输半挂车8台（以下简称“租赁资产”），以融资租赁方式交付被告林东使用，租期为24个月，按月还租，采取浮动利率，租金合计为4138560元。双方在《融资租赁合同》中专门约定：租期内承租方应按期支付租金，如未按期支付租金，须以逾期租金为基数，按超时天数（含节假日）每日0.1%的标准向出租方支付逾期付款违约金。同时，承租方未按期支付到期租金即构成违约，出租方有权向承租方追索所有本合同项下已到期和未到期的租金和其他款项。为履行上述《融资租赁合同》，原告按照被告林东的选择于2015年7月31日分别与本溪市隆旭贸易有限公司、被告林东签订了LA015FNa1461P1号《购销合同》，并出资购买了前述租赁资产。2015年8月13日，本溪市隆旭贸易有限公司向被告林东交付了租赁资产，被告林东在收到租赁资产后出具了《交货验收单》。原告按约履行了合同义务。2015年7月31日，被告营口天盛物流有限公司向原告出具了编号为LA015FNa1461G1号的《担保函》，被告于连辉、赵欣向原告出具了编号为LA015FNa1461G2号的《担保函》，被告王昌刚、钟伟向原告出具了编号为LA015FNa1461G3号的《担保函》，被告任晓东、于晓文向原告出具了编号为

才导致被告不能按期支付租金，实际上并不是被告自身原因延期支付租金。因此，被告希望法院综合考虑实际情况，对被告延期支付租金是否构成违约或者构成违约的过错程度进行综合认定。

本院经审理查明：2015年7月31日，原告与被告林东签订合同编号为LA015FNa1461号《融资租赁合同》，约定主要内容为：原告根据被告林东的要求购买车辆，并以融资租赁的方式出租给被告林东，租金总计4138560元，租期为24个月，被告林东需在合同签署生效后5个工作日内一次性支付履约保证金240000元、手续费48000元，首期租金于起租日次月支付，后续各期租金还款截止日为还款月份的第15日；保证金作为承租方履行本合同的保证，除合同一般性条款第三条第3.3款约定外，不能被承租方要求折抵租金；在承租方违约需要向出租方支付违约金或赔偿金的情况下，出租方有权从保证金中直接扣除；在保证金被部分或全部扣除后，承租方应在10个工作日内予以补足，如承租方未能在前述期限内补足，则视为承租方严重违约，出租方有权没收剩余保证金；如承租方在合同执行过程中截止到最后三期还租期开始前结清所有应付违约金或赔偿金或其他应付款项，在经与出租方确认预计保证金足以支付剩余租期租金以及车辆所有权转移相关费用和名义价款的情况下，承租方可以用保证金折抵部分或全部租金、费用以及名义价款；承租方未能支付任何到期租金或其他款项将视作违约；在承租方违约的情况下，出租方有权没收承租方支付的保证金，并要求承租方赔偿出租方因合同不能按期履行而导致的全部损

验收单》、《LA015Fna1461G1担保函》、《LA015Fna1461G2担保函》、《LA015Fna1461G3担保函》、《LA015Fna1461G4担保函》、《对账单》及当事人陈述等证据予以证实。

本院认为：原告与被告之间签订的《融资租赁合同》、《担保函》均系各方当事人真实意思表示，合法有效，应受法律保护，各方应依约履行相应的义务。

原告按约定出资购买并交付了被告林东选择的租赁车辆，被告林东应按照合同约定按时向原告支付租金。被告林东逾期支付租金已构成违约，原告有权按照合同约定主张被告林东支付全部剩余租金及逾期违约金。原、被告双方在庭审中确认被告林东未付租金总额为3113263.24元。原告主张按照合同约定的日利率0.1%的标准计算逾期付款违约金，已超过有关标准，本院酌定逾期付款违约金按照年利率24%的标准，从2017年3月10日起计算至实际还清之日止。

虽然根据《融资租赁一般性条款》第三条的约定，保证金不能被被告林东要求折抵租金，但因原告起诉时系就全部租金进行主张，且租金与保证金均属于金钱债务，依法可以予以抵消。根据公平原则，本院认定保证金可以先抵扣未付的租金。故扣除保证金后，被告林东未付租金总额为2873263.24元（ $3113263.24 - 240000 = 2873263.24$ ）。

被告营口天盛物流有限公司、于连辉、赵欣、王昌刚、钟伟、任晓东、于晓文均出具《担保函》，对被告林东的全部债务承担连带保证责任，原告主张被告营口天盛物流有限公司、于连辉、赵欣、王昌刚、钟伟、任晓东、于晓文对被告林东上述债务承担连带清偿责任，本院予以支持。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向
本院递交上诉状，并按照对方当事人的人数提出副本，上诉于
广东省深圳市中级人民法院。

审 判 员 胡 亚 楠

本件与原本核对无异



书 记 员 吴 淑 真 (兼)

《中华人民共和国担保法》

第二十一条 保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。保证合同另有约定的，按照约定。

当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任。

第二十六条 连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权自主债务履行期届满之日起六个月内要求保证人承担保证责任。

在合同约定的保证期间和前款规定的保证期间，债权人未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》

第十九条 两个以上保证人对同一债务同时或者分别提供保证时，各保证人与债权人没有约定保证份额的，应当认定为连带共同保证。

连带共同保证的保证人以其相互之间约定各自承担的份额对抗债权人的，人民法院不予支持。

第四十二条 人民法院判决保证人承担保证责任或者赔偿责任的，应当在判决书主文中明确保证人享有担保法第三十一条规定的权利。判决书中未予明确追偿权的，保证人只能按照承担责任的事实，另行提起诉讼。

保证人对债务人行使追偿权的诉讼时效，自保证人向债权人承担责任之日起开始计算。

广东省深圳市盐田区人民法院
执行裁定书

(2018)粤0308执618号之十三

申请执行人中集融资租赁有限公司。住所地广东省深圳市南

法定代表人麦伯良。

被执行人林东，

被执行人营口天盛物流有限公司。住所地辽宁省营口市鲅鱼

法定代表人卢雁颜。

被执行人于连辉，

被执行人赵欣，

被执行人王昌刚，

被执行人钟伟，

被执行人任晓东，

附件八：可比实例位置图及外观照片

 <p>案例 1</p>	
<p>可比案例 1 营口市鲅鱼圈区御景城多层住宅某单元的地理位置图</p>	<p>可比案例 1 营口市鲅鱼圈区御景城多层住宅某单元的外观照片</p>
 <p>案例 2</p>	
<p>可比案例 2 营口市鲅鱼圈区御景城多层住宅某单元的地理位置图</p>	<p>可比案例 2 营口市鲅鱼圈区御景城多层住宅某单元的外观照片</p>
 <p>案例 3</p>	
<p>可比案例 3 营口市鲅鱼圈区锦绣新城多层住宅某单元的地理位置图</p>	<p>可比案例 3 营口市鲅鱼圈区锦绣新城多层住宅某单元的外观照片</p>



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
法定代表人 陈平
成立日期 2001年05月18日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关年度报告信息和其他电子信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcrack.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日至6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示企业信息。



登记机关

2016年01月27日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

广东省土地评估机构 备案与信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》以及土地评估行业管理规定，经广东省自然资源厅批准，业已备案。依照年度信用档案，综合评定信用等级。

等级：一级

有效期：2019年12月31日

机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J
(工商注册号)



法定代表人：陈平
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

证书编号：A201944009

发证单位

二〇一八年十二月十四日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

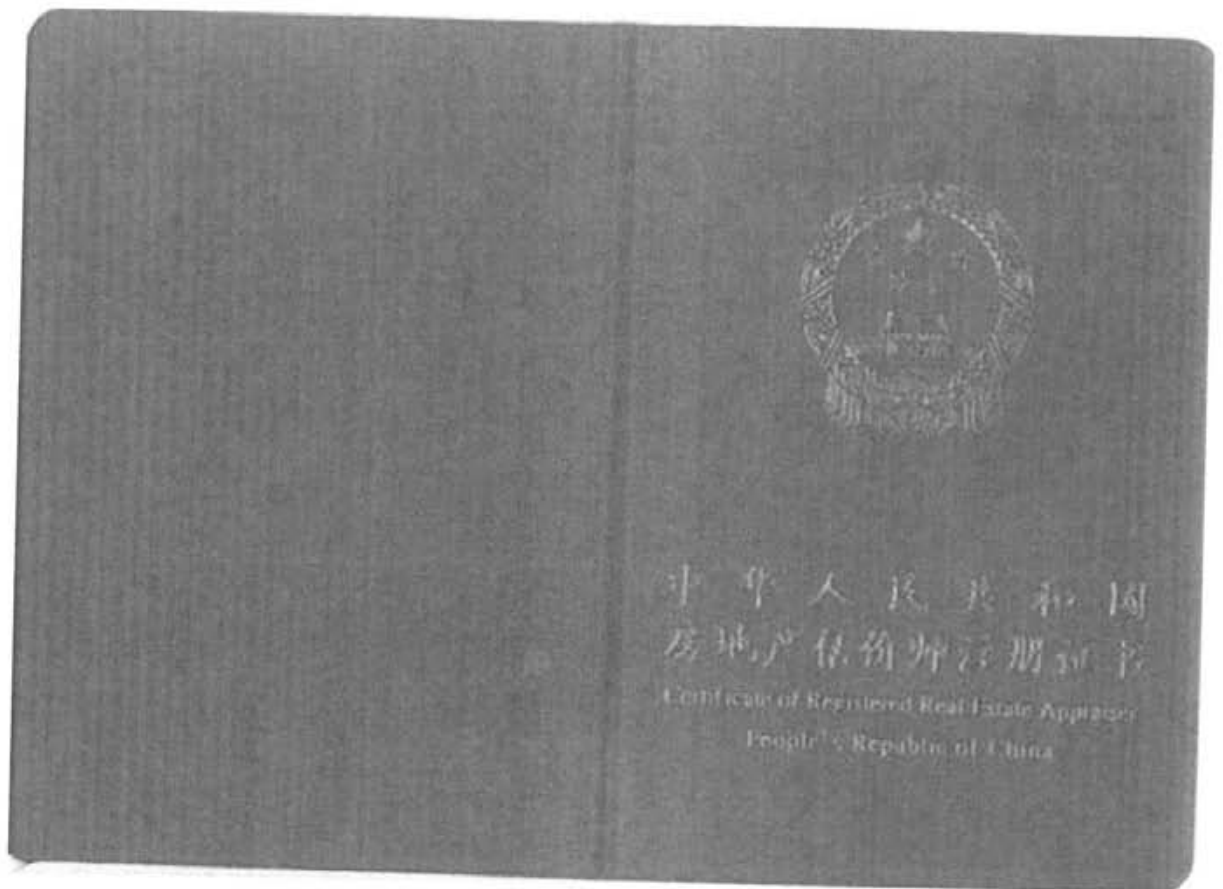
REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL FIRMS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
法定代表人：陈平
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室
统一社会信用代码：91440300728566509J
备案等级：壹级
证书编号：粤建房估深备(2017)0006 号
有效期限：2020 年 10 月 26 日止



发证机关 2020 年 10 月 27 日



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. 00162271

姓名 / Full name

彭凤琴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

12100619880402064x

注册号 / Registrar No.

1420150149

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

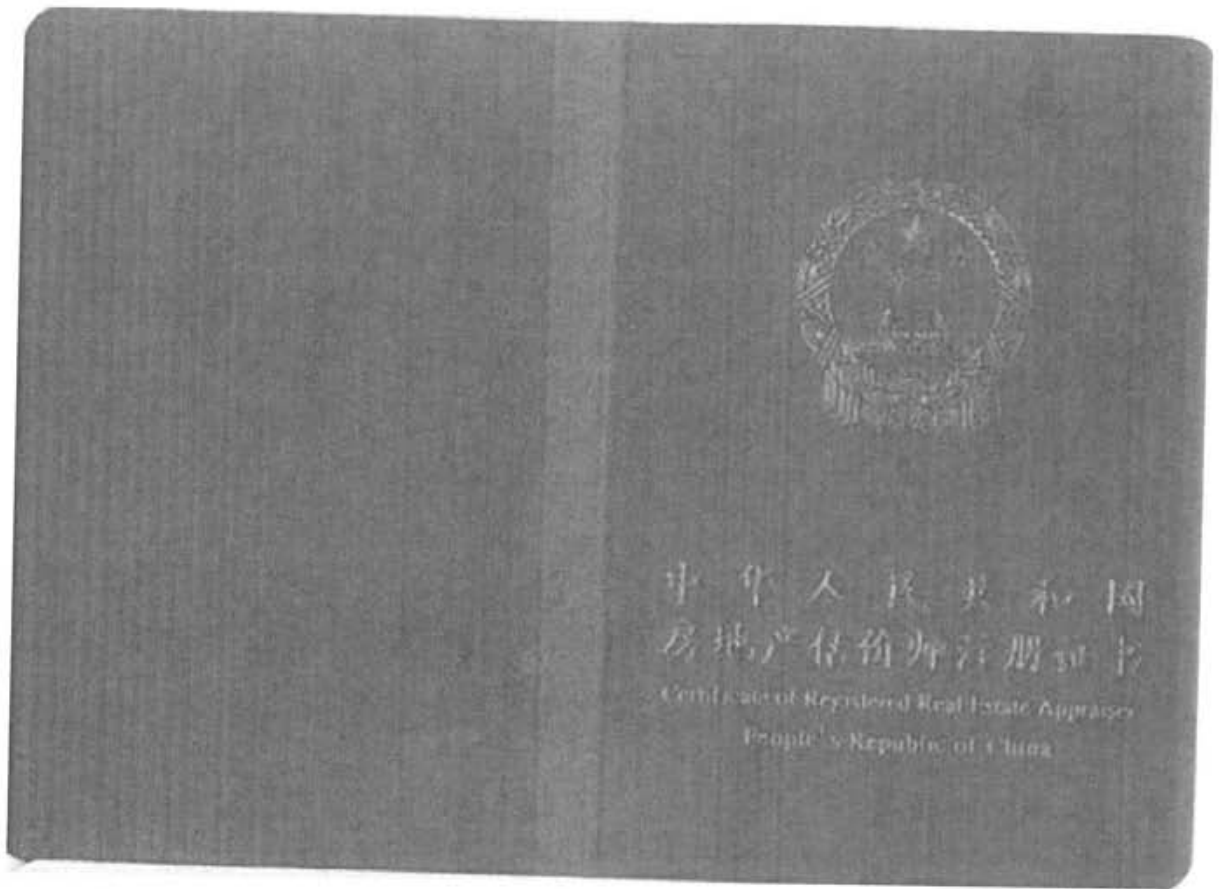
有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature

彭凤琴





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. 00158215

姓名 / Full name

蒋婧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

450324198601090425

注册号 / Registration No.

4420180138

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

蒋婧

