

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽诚信评（法）字〔2022〕第012号

估价项目名称：辽宁省大连市西岗区新开路82号越秀大厦9层1号涉执房地产处置司法评估

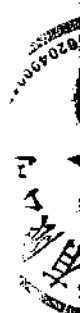
估价委托人：沈阳市和平区人民法院

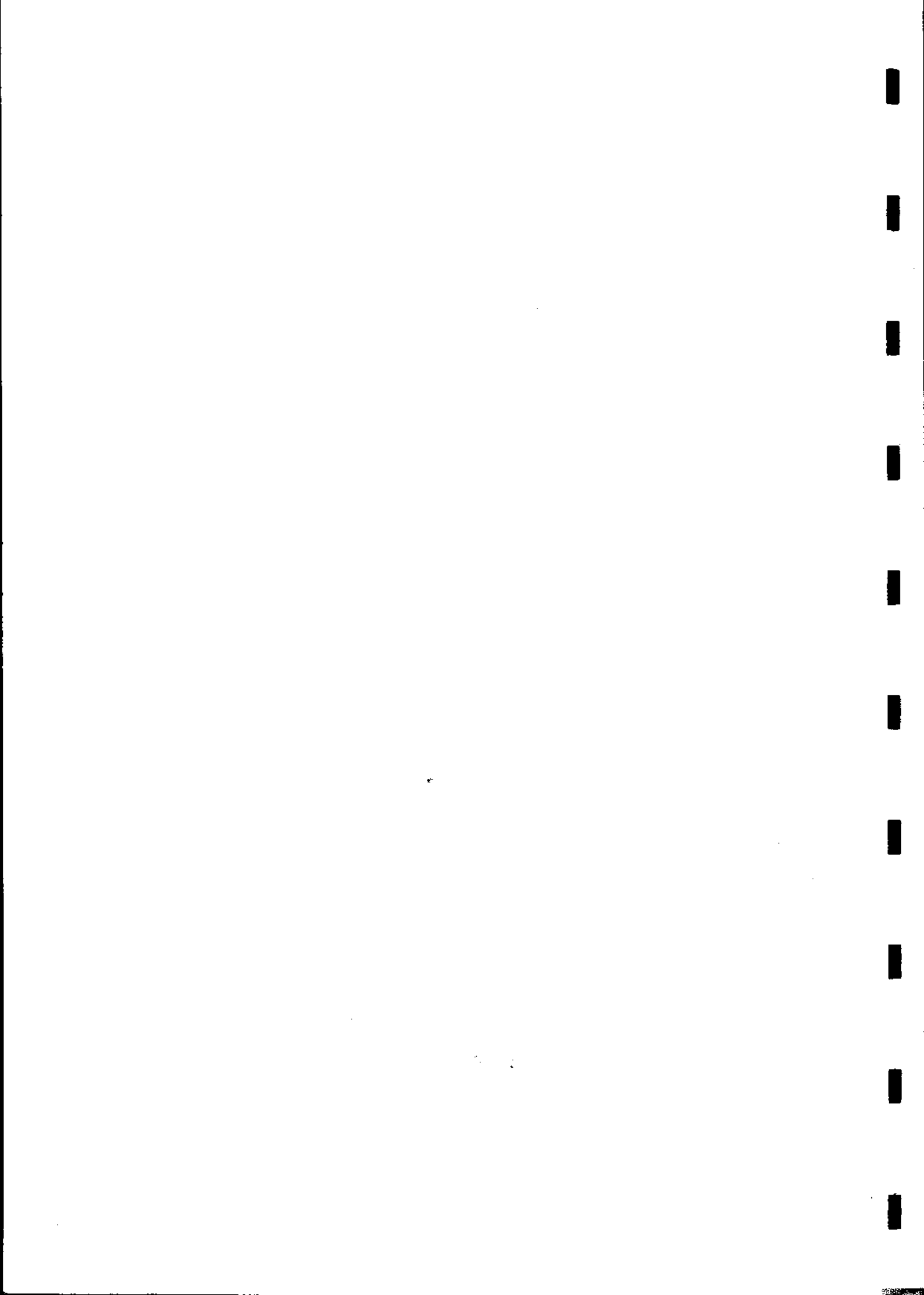
房地产估价机构：辽宁诚信房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张淑伟（2120070044）

王杰（2120180038）

估价报告出具日期：二〇二二年三月十五日





## 致估价委托人函

沈阳市和平区人民法院：

我公司接受贵单位的委托，本着独立、客观、公正的原则，安排公司注册房地产估价师按照国家规定的技术标准和程序，认真对位于辽宁省大连市西岗区新开路 82 号越秀大厦 9 层 1 号住宅房地产进行了实地查勘与深入调查，经分析、测算后，形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

**估价目的：**为沈阳市和平区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**辽宁省大连市西岗区新开路 82 号越秀大厦 9 层 1 号住宅房地产，房屋建筑面积为 141.55 m<sup>2</sup>，本次评估对象范围包含房屋建筑物和室内装饰装修，水、电、暖、通讯等配套设施及房屋建筑物所分摊的土地使用权。

**价值时点：**2022 年 3 月 10 日，完成实地查勘之日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**辽宁省大连市西岗区新开路 82 号越秀大厦 9 层 1 号住宅房地产于价值时点 2022 年 3 月 10 日在现状利用条件下的估价结果为**单价 9000 元/m<sup>2</sup>，总价 127.40 万元，大写金额：人民币壹佰贰拾柒万肆仟元整**，详见表 1 估价结果明细表：

表 1 估价结果明细表

序号	坐落	所有权权证号	所有权人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	辽宁省大连市西岗区新开路 82 号越秀大厦 9 层 1 号	201800219132	李洪杰	住宅	141.55	9000	127.40

### 特别提示：

(一) 估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二) 其他需要说明的事项：

1. 本次评估结果以单价为准，评估总价保留至百位。
2. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。
3. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算。
4. 本估价报告评估结果包含了估价对象及相应用途的国有土地使用权价款。



(此页无内容)

辽宁诚信房地产土地评估有限公司



〇二二年三月十五日



## 目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 估价结果报告	4
一、估价委托人	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	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	6
九、估价方法	6
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	7
十二、实地查勘期	7
十三、估价作业期	7
第四部分 附件	
一、《沈阳市和平区人民法院委托书》（2022）辽 0102 执恢 428 号复印件	
二、《房屋信息查询结果》（查询号：718111870）复印件	
三、《权属登记情况》复印件	
四、估价对象实地查勘情况相关照片	
五、估价对象宗地位置图	
六、估价机构营业执照副本复印件	
七、估价机构房地产估价资质证书副本复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	





## 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：**

1. 注册房地产估价师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经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、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。
2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。
3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。
4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本估价报告估价结果未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响。
6. 本估价报告不考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况的影响。
7. 本估价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查，但并未向登记机构查询。根据现有资料来源，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。
9. 估价人员根据人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。
10. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。
11. 估价对象为整幢房地产中的一部分，本次估价中假设估价对象应享有的公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权不受非法限制。
12. 本估价报告估价结果是不考虑权利人在使用估价对象期间可能拖欠房产税、土地使用税等税收以及其他费用等因素影响条件下的正常价格。



## 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

估价对象于价值时点已被查封，已设立抵押权登记。根据估价目的，本次评估不考虑现有查封因素及抵押权的设立对评估结论的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人执行财产确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等方式带来的影响。

3. 本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象不改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论，如估价对象的面积、用途、使用年限、使用状态、权益状态以及估价目的、价值时点等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超过一年，需重新进行评估。

5. 本估价报告专为估价委托人使用；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：沈阳市和平区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：辽宁诚信房地产土地评估有限公司

机构地址：辽宁省大连市沙河口区成义街10号1单元19层12号

法定代表人：张淑伟

资格等级：贰级

估价资质证书编号：第000010209号

### 三、估价目的

为沈阳市和平区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. 估价对象范围及基本状况

委托人提供了《房屋信息查询结果》（查询号：718111870），其记载估价对象于价值时点已办理房屋所有权登记，权利状况见表2：

表2 估价对象登记情况表

序号	坐落	所有权权证号	所有权人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	辽宁省大连市西岗区新开路82号越秀大厦 9层1号	201800219132	李洪杰	住宅	141.55

本次估价对象范围包含证载面积房地产及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分），不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。）

#### 2. 土地基本状况

委托人未提供土地登记信息，根据实地查勘，土地基本状况说明见表3：

表3 土地基本状况一览表

序号	估价对象	四至	宗地 形状	地势	地质	土地开发程度
1	越秀大厦	东临日新街，南临黄河路， 西临新开路，北临支路。	较规则	较平坦	较好	七通一平（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力）





### 3. 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：718111870）和实地查勘，建筑物基本状况说明见表 4：

表 4 建筑物基本状况一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计 用途	实际 用途	建筑物状况	装饰装修	设施 设备
1	辽宁省大连市西岗区新开路 82 号越秀大厦 9 层 1 号	141.55	住宅	闲置	所在建筑主体为钢混结构，总层数为 33 层，估价对象位于第 9 层。3 室 2 厅，西南向，临街。估价对象所在的大厦原为“越秀大厦”，现更名为“九邦大厦”。	外墙面贴外墙砖，进户门为实木门，断桥铝窗，室内简单装修。	水、电、暖等设备设施齐全

### 4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：718111870），估价对象已被查封，查封机关为沈阳市和平区人民法院，案号：（2019）辽 0102 执 7457 号，查封期限：2020-04-09 至 2023-04-08。

根据估价委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：718111870），估价对象已设立抵押权登记，抵押权人为重庆富民银行股份有限公司，权证号：201800220188，被担保主债权数额为 100 万元。债务履行期限：2018-07-09 至 2023-07-09。

根据估价目的，本次评估不考虑抵押、查封造成的影响。

### 5. 区位条件概况

估价对象位于辽宁省大连市西岗区新开路 82 号越秀大厦 9 层 1 号。地理位置较好，周边商业繁华程度较好。距离地铁 2 号线 600 米左右，周边有 40 路、31 路、39 路等多条公交线路通过或设有站点，交通便利。区域内有地上停车位和地下停车场，停车方便程度较好。估价对象周边公共及商服配套设施完善程度较好，有大连市实验幼儿园、大连市第二人民医院、柏威年购物中心等。所处区域城市基础设施配套已达到“七通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力）。自然环境和人文环境较好，无重大污染源。

## 五、价值时点

2022 年 3 月 10 日，完成实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准，即在经过适当的营销后，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。

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

## 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格或价值偏差在合理范围内的原则。

5. 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状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国民法典》；
- (5) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- (6) 《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》；
- (7) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范的通知〉》。

### 2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

### 3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 《沈阳市和平区人民法院委托书》（2022）辽 0102 执恢 428 号复印件；
- (2) 《房屋信息查询结果》（查询号：718111870）复印件；
- (3) 《权属登记情况》复印件。

### 4. 注册房地产估价师实地查勘和收集的有关资料。

## 九、估价方法

本次估价采用比较法进行测算。

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

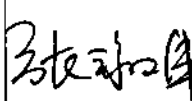





对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

辽宁省大连市西岗区新开路 82 号越秀大厦 9 层 1 号住宅房地产于价值时点 2022 年 3 月 10 日在现状利用条件下的估价结果为单价 9000 元/m<sup>2</sup>，总价 127.40 万元，大写金额：人民币壹佰贰拾柒万肆仟元整，详见表 1 估价结果明细表。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
张淑伟	2120070044	 	2022年3月15日
王杰	2120180038	 	2022年3月15日

### 十二、实地查勘期

2022 年 3 月 10 日

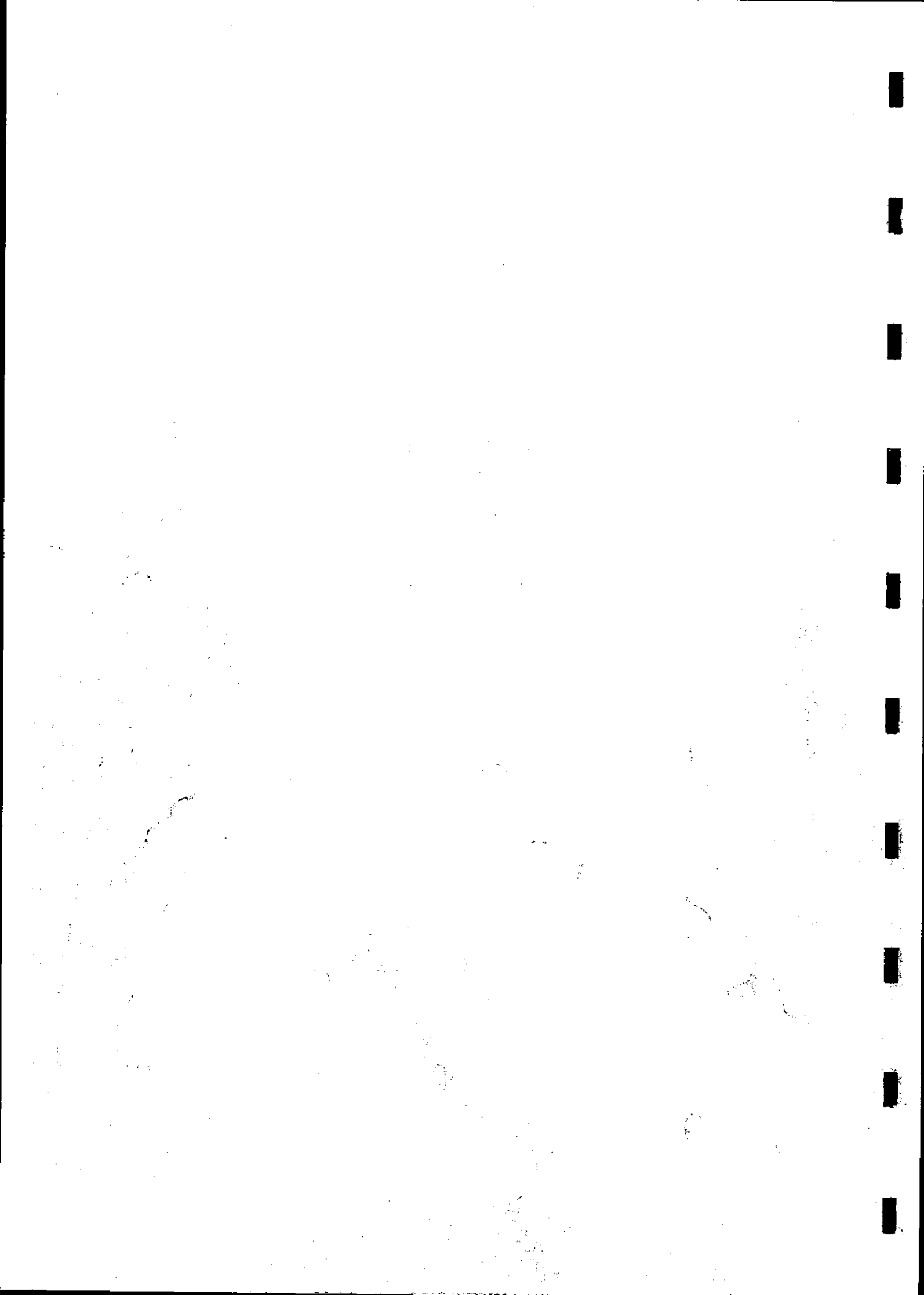
### 十三、估价作业期

2022 年 3 月 10 日—2022 年 3 月 15 日



## 附 件

- 一、《沈阳市和平区人民法院委托书》（2022）辽 0102 执恢 428 号复印件
  - 二、《房屋信息查询结果》（查询号：718111870）复印件
  - 三、《权属登记情况》复印件
  - 四、估价对象实地查勘情况相关照片
  - 五、估价对象宗地位置图
  - 六、估价机构营业执照副本复印件
  - 七、估价机构房地产估价资质证书副本复印件
  - 八、房地产估价师注册证书复印件
-





# 沈阳市和平区人民法院 委托书

(2022)辽0102执恢428号

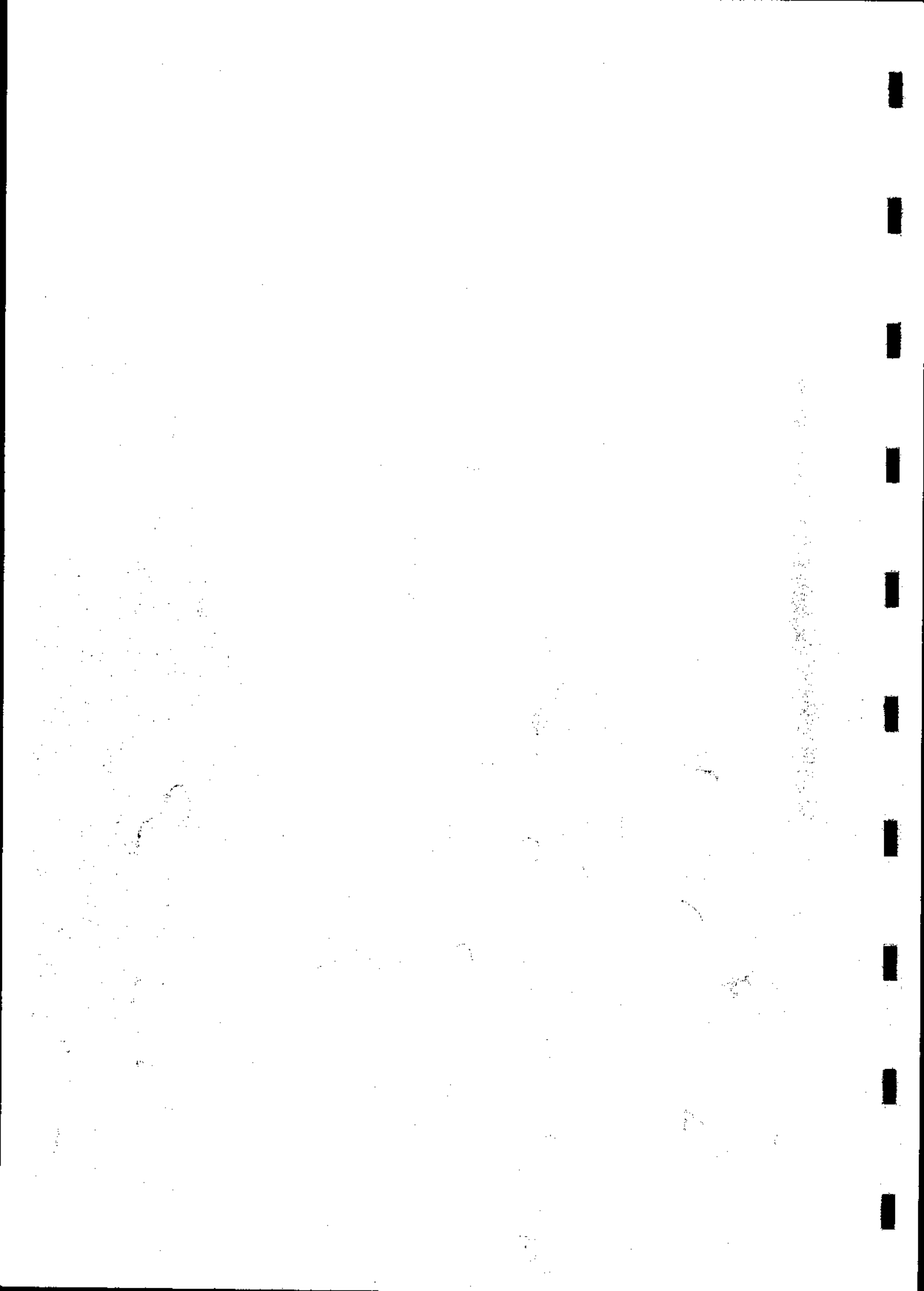
大连诚信土地房地产估价有限公司：

我院在执行深圳市天瑞兴业投资发展有限公司与李洪杰民间借贷纠纷一案中，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：

辽宁省大连市西岗区新开路82号越秀大厦9层1号。

2022年07月03日



# 查询结果

(单位房屋信息查询)

查询号: 718111870

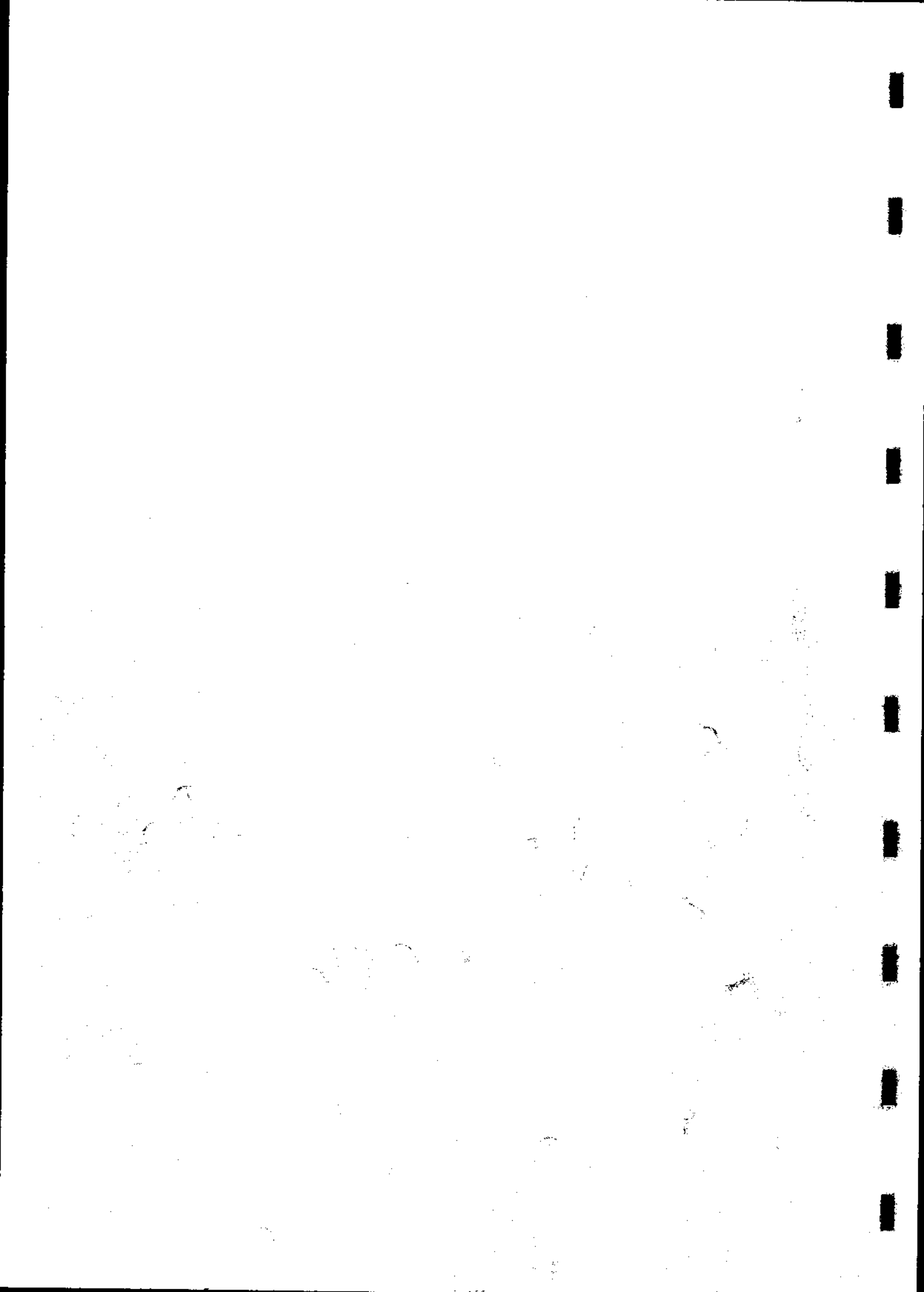
查询条件	申请查询人:	沈阳市和平区人民法院	
	<input type="checkbox"/> 房屋坐落:		
	<input type="checkbox"/> 权利人证书(证明)号码:		
	<input checked="" type="checkbox"/> 被查询人姓名:		
	姓名:	李洪杰	证件号码:

查询结果

【大连市内四区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区)】  
 被查询人: 李洪杰, 证件号码: 210105196303296314  
 【房屋自然状况】坐落: 西岗区新街82号越秀大厦9层1号, 建筑面积: 111.55, 总层数: 33, 房屋用途: 住宅(公寓)  
 号: 35-24-00, 房屋类型: 住宅  
 【权利登记信息】所有权人: 李洪杰, 身份证号码: 210105196303296314, 权利类型: 所有权, 权证号: 20180720188  
 附记: 购买商品房, 核发, 颁发证日期2002年8月31日, 登记时间: 2018-07-15  
 【他项权登记信息】抵押权人: 重庆富民银行股份有限公司, 权证号: 201807220188, 被担保主债权种类: 100000  
 债务履行期限: 2018-07-09至2023-07-09, 登记时间: 2018-07-16  
 【预告登记信息】无登记信息记录  
 【协助执行登记信息】查封机关: 沈阳市和平区人民法院, 协助执行大连市西岗区人民检察院, 文号: (2019)辽0102执7452号  
 【协助执行登记信息】查封机关: 沈阳市和平区人民法院, 协助执行大连市西岗区人民检察院, 文号: (2020)辽0103执187号  
 【协助执行登记信息】查封机关: 沈阳市和平区人民法院, 协助执行大连市西岗区人民检察院, 文号: (2020)辽0103执187号

查询时间:	2020-09-15 10:00:00	打印:	打印
<p>本系统由沈阳市不动产登记中心提供技术支持, 地址: 沈阳市和平区市府广场, 电话: 024-12345678</p>			





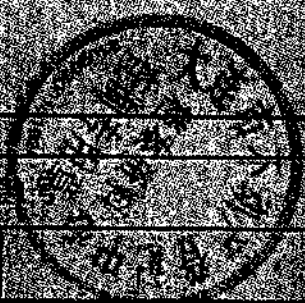
# 权属登记情况

不动产权证号: 201800219132



产权人情况

权利人名称	不动产权证号	证件类型	证件号码
李洪杰	201800219132	不动产权证(主证)	210105196303295314

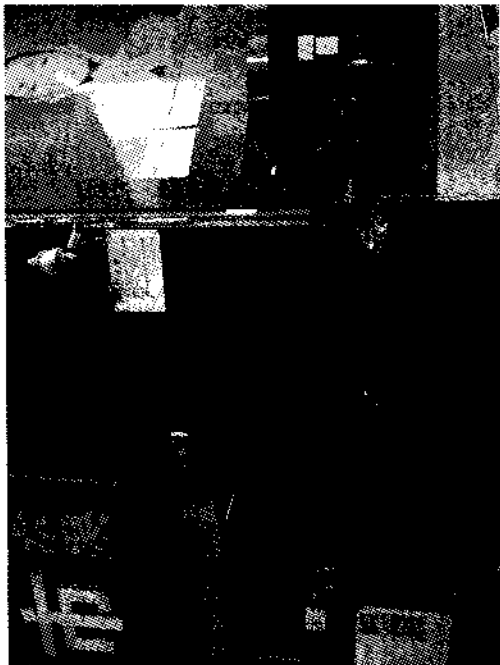
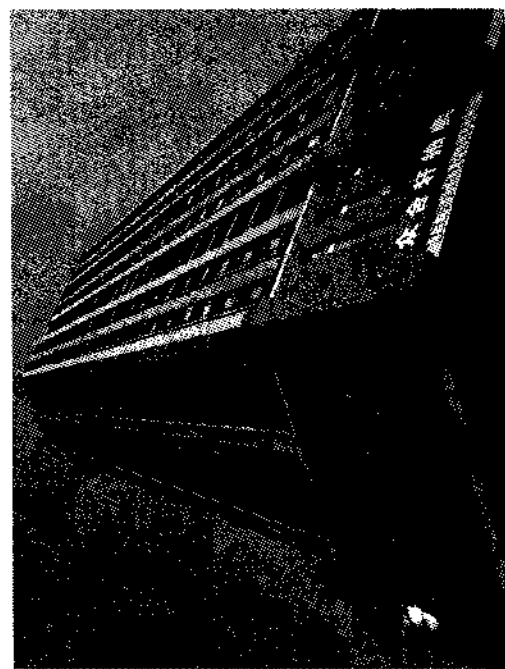


房屋坐落: 沈阳市沈河区... 2号地秀大厦9层...			
房屋号: ...			
室内面积: ...			
房屋结构: ...			
建成年份: ...			
产别: ...			
权利性质: ...			
其他: ...			
... 2002年8月5日			

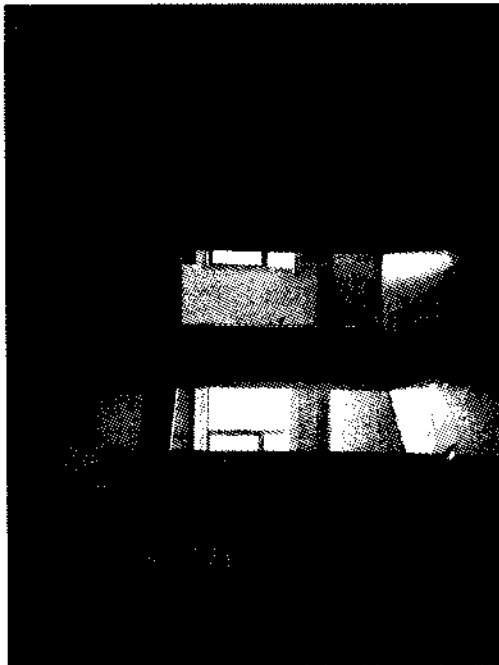
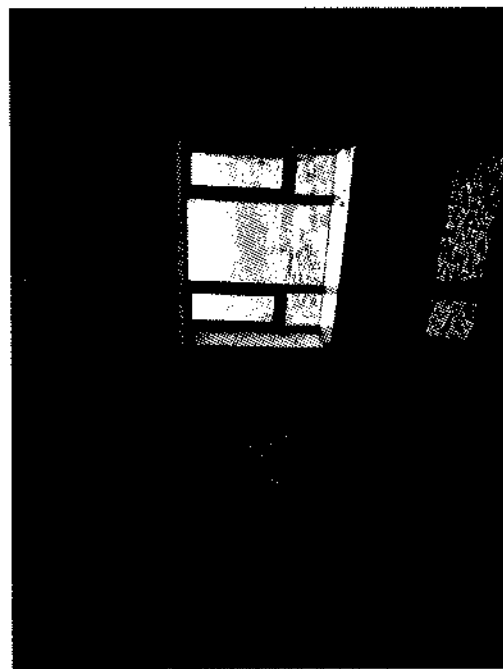


### 估价对象实地查勘情况和相关照片

估价人员已对估价对象进行了实地查勘。估价对象照片如下：



环境外观照片



内部照片



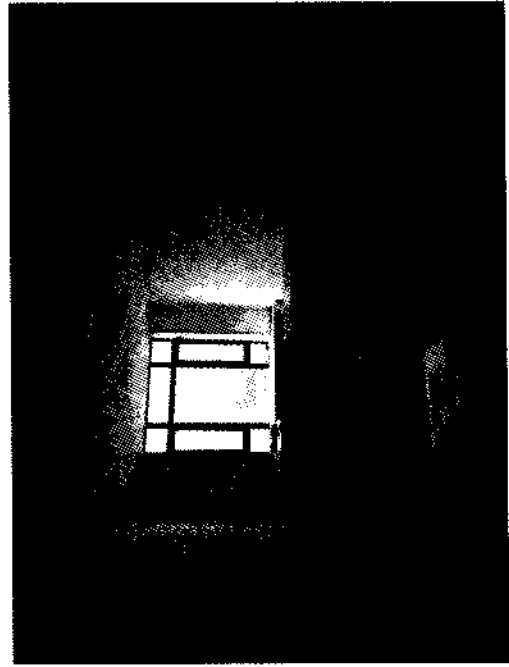
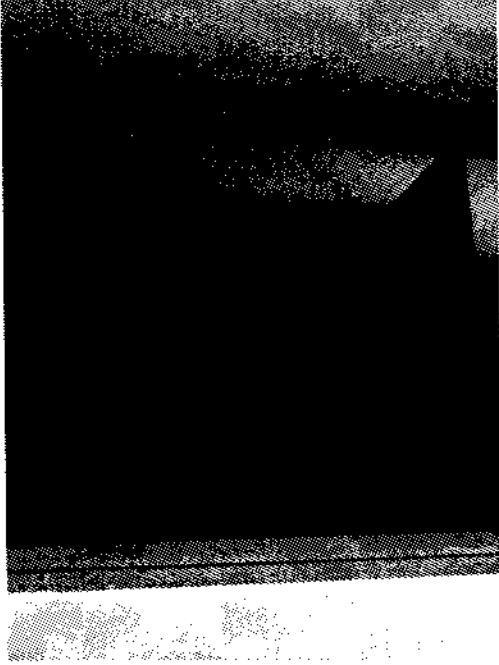


估价对象实地查勘情况和相关照片

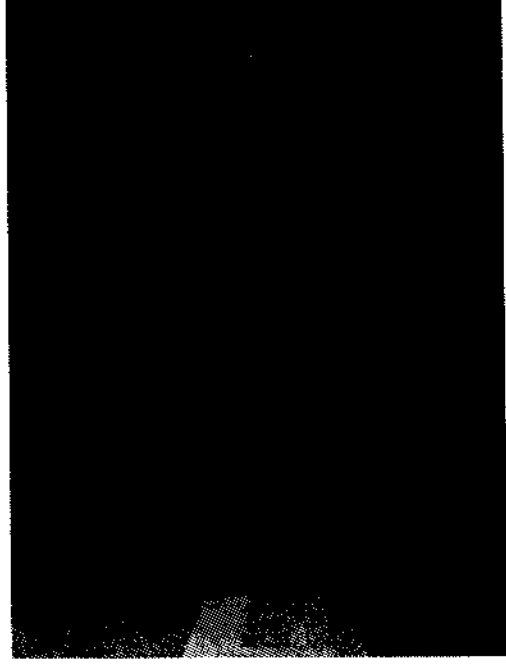
估价人员已对估价对象进行了实地查勘。估价对象照片如下：



内 部 照 片



内 部 照 片











# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码  
912102047113543666



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 辽宁诚信房地产土地评估有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1998年12月03日

法定代表人 张淑伟

营业期限 自1998年12月03日至2028年12月02日

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 评估咨询; 经济信息咨询; 编制项目建议书; 编制项目可行性研究报告(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 辽宁省大连市沙河口区成义街10号1单元19层12号

登记机关



2020

月19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

## 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: 辽宁诚信房地产土地评估有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人) 张淑伟

住所: 大连市沙河口区成义街10号1单元19层12号

统一社会信用代码: 912102047113543666

备案等级: 贰级

证书编号: 第000010209号

有效期限: 2020年8月5日至2023年8月4日止



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

## 变更登记核准通知书

(沙市监)市监核变通内字[2020]第0003432053号

名称: 辽宁诚信房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码: 912102047113543666

以上企业于2020年06月19日经我局核准变更登记,经核准的变更登记事项如下:

名称变更:

变更前: 大连诚信土地房地产估价有限公司

变更后: 辽宁诚信房地产土地评估有限公司

法定代表人变更:

变更前: 陈肖

变更后: 张淑伟

投资人变更:

变更前: 陈肖、黄红斌、王杰

变更后: 宋国鹏、王杰、张淑伟

经核准的备案事项如下:

高级管理人员备案(董事、监事、经理等):

备案前: 陈肖, 执行董事; 黄红斌, 监事; 王杰, 经理

备案后: 宋国鹏, 监事; 王杰, 经理; 张淑伟, 执行董事

特此通知。







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. 00250554

姓名 / Full name

王杰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

350181199009201891

注册号 / Registration No.

2120180038

执业机构 / Employer

辽宁诚信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

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.



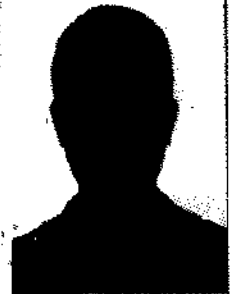
No. 00294809

姓名 / Full name

张淑伟

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

211319197510250821

注册号 / Registration No.

2120070044

执业机构 / Employer

辽宁诚信房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature

100