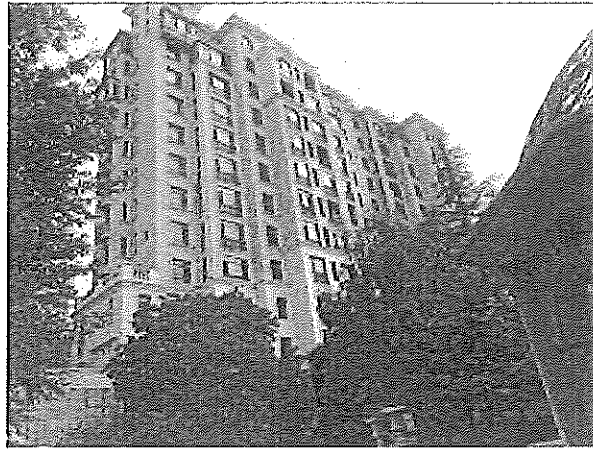


涉执房地产处置司法评估 报告



估价报告编号：辽丰房估 2022-1-23-88

估价项目名称：大连市甘井子区燕南园 1 号 1 单元 9 层 4 号
住宅房地产估价

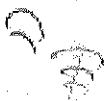
估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

房地产估价机构：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘伟（注册号：2119960048）

丁淼（注册号：2120170030）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 25 日




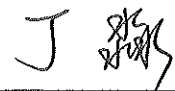
办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：18504286966

邮编：116001 传 真：0411-82950387 87535295

Email: dafenggujia@126.com

估价报告摘要表

权利人	聂俊		估价委托人	沈阳市沈河区人民法院
项目名称	大连市甘井子区燕南园1号1单元9层4号住宅房地产估价			
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价方法	比较法			
价值时点	2022年8月5日			
价值类型	根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，本报告对估价对象评估采用市场价值标准。			
估价对象	用途：住宅	建筑面积：136.11 平方米		
	层次/总层数：9/12 层	建成年份：约 2010 年		
估价结果	评估价值（总价）	人民币肆佰壹拾柒万壹仟伍佰元整（RMB417.15 万元）		
	评估价值（单价）	30648 元/平方米		
注册房地产估价师	刘 伟（注册号：2119960048）	签名：		
	丁 淼（注册号：2120170030）	签名：		

报告有效时间：本估价报告有效期为 12 个月，即 2022 年 8 月 25 日至 2023 年 8 月 24 日

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

2022年8月25日

致估价委托人函

辽丰房估 2022-1-23-88

沈阳市沈河区人民法院:

受贵方委托,本估价机构委派注册房地产估价师刘伟(注册号:2119960048)、丁淼(注册号:2120170030)对估价对象进行了估价,有关内容报告如下:

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象:根据贵单位提供的估价委托书及《房屋信息查询结果》(查询号:718418830),估价对象为位于大连市甘井子区燕南园1号1单元9层4号房地产,建筑面积为136.11 m²,登记总层数为12层,估价对象位于9层,房屋用途为住宅,权利人为聂俊,尚未办理不动产登记,商品房备案合同编号为0509505。

本次估价对象范围包含不动产登记面积房地产以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。

价值时点:2022年8月5日。

价值类型:市场价格。

估价方法:比较法。

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,根据有关房地产估价规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法对估价对象的价值进行了测算,最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为人民币417.15万元,大写金额:肆佰壹拾柒万壹仟伍佰元整,单位建筑面积价格为30648元/m²。

特别提示:(1)本次评估结果以总价为准,单价为总价除以建筑面积保留至元。(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。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:刘伟

二〇二二年八月二十五日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件.....	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	9
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14
一、估价对象位置图及行政号	
二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片	
三、沈阳市沈河区人民法院委托书	
四、《房屋信息查询结果》(查询号: 718418830)	
五、估价机构备案证书复印件	
六、估价机构营业执照复印件	
七、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：

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。

四、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。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50151.619-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司注册房地产估价师：刘伟、丁淼于 2022 年 8 月 5 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助，参与撰写本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力，并根据我公司掌握的相关资料进行评估测算。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(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. 本次估价以委托人提供的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的影响。
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. 估价人员根据当事人、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。
9. 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。
10. 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。

11. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施后能够合法、持续、合理使用。本估价报告估价结果是不考虑产权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

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（沈阳市沈河区人民法院），估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3、估价对象作为司法鉴定对象，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作任何替代审查作用。

4、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及估价人员签字后方可有效。

6、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。

三、估价报告使用的特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状

况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

估价结果报告

一、估价委托人

沈阳市沈河区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构全称：辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

住 所：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

法定代表人：刘伟

备案等级：一级

备案证书编号：建住房许（2012）091 建房估证字[2012]011 号

注册资金：贰佰万元整（人民币）

统一社会信用代码：91210202732783290Q

企业类型：有限责任公司

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象范围包含不动产登记面积房地产以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。

（二）估价对象基本状况

估价委托人提供了《房屋信息查询结果》（查询号：718418830），估价对象坐落于大连市甘井子区燕南园 1 号 1 单元 9 层 4 号，估价对象为住宅房地产，建筑面积为 136.11 m²，所在建筑物登记总层数 12 层，估价对象位于 9 层，权利人为聂俊，尚未办理不动产登记，商品房备案合同编号为 0509505。

经实地查勘，估价对象位于“东方圣克拉”小区内，房屋结构为钢混；估价对象位于 9 层，南北朝向，实际用途为住宅。估价对象所在小区建成于 2010 年，

结合估价对象的使用年限及自身的维护及保养状况，并结合估价人员经验，确定该估价对象房屋的综合成新率为九成新。

(三) 土地基本状况

1、《房屋信息查询结果》未登记估价对象土地信息。根据现场查勘，估价对象所在小区位于软件园路与燕南街交叉路口西北侧。

2、土地使用权类型及土地使用期限：无相关记载。

3、规划条件：估价对象所在小区已建设完成并投入使用数年，符合城市规划设计条件要求，并已按规划条件完成建设。

4、开发程度：已建成，宗地内外基础设施均达到“七通”（通道路、通供水、通排水、通电力、通电信、通热力、通燃气）水平，及宗地内场地平整。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 1

建筑结构	钢混
设施设备	水、电、暖、燃气、通讯、消防等相关配套设施齐全
装饰装修	外墙面贴面砖，入户门为防盗门，室内精装修，详见表 2
建成时间	约 2010 年
使用及维护状况	使用正常，维护较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	估价对象建筑面积为 136.11 平方米
户型	3 室 2 厅 1 厨 1 卫
层高	估价对象层高约为 3 米
楼幢位置	位于小区南部，楼幢位置较好
朝向	南北朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为 12 层，估价对象位于第 9 层

室内装修一览表

表 2

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地板	刮大白、刷乳胶漆	石膏板吊顶	
卧室	地板	刮大白、刷乳胶漆	石膏线	
厨房	地砖	墙砖	扣板吊顶	
卫生间	地砖	墙砖	扣板吊顶	抽水马桶、洗面台、淋浴设施
其他	安装塑钢窗；入户门为防盗门；水、电、供暖、燃气等配套设施齐全			

办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号

联系电话：0411-82952297 82952087 87935295

邮 编：116001 传 真：0411-82950387 87535295

Email：dafenggujia@126.com 9

（五）区位条件概况

估价对象位于中山区“东方圣克拉”小区，小区位于软件园路与燕南街交叉路口西北侧，区域位置较好。估价对象附近有软件园路、燕南街等道路，路况较好，对外交通方便程度较好。区域内有 901 路、26 路、3 路等多条公交线路经过并设有站点，公共交通状况较好。估价对象周边公共及商服配套设施较完善，有庙岭小学、大连理工大学附属学校（圣克拉校区）、大连理工大学、东北财经大学等教育机构；有社区医疗服务中心等医疗机构；有临街便利店、饭店、农贸市场等商服设施，商业繁华程度一般。所处区域内供水、排水、电力、供暖、通讯等配套设施齐全。

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即 2022 年 8 月 5 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格：估价对象类似房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 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。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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。要求估价结果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

(一) 有关法律、法规及文件依据

1. 国家法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国民法典》;
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (5) 《中华人民共和国城市维护建设税法》;
- (6) 《司法鉴定程序通则》;
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (8) 《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》;
- (9) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;
- (10) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》;
- (11) 《征收教育费附加的暂行规定》;
- (12) 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》。

2. 省市法律、法规和政策性文件

(1) 国家税务总局大连市税务局关于转让旧房及建筑物土地增值税征收管理有关问题的公告(国家税务总局大连市税务局公告2019年第4号);

(2) 辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知(辽政发[2011]4号)。

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50151.619-2013);
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、沈阳市沈河区人民法院委托书;
- 2、《房屋信息查询结果》复印件(查询号: 718418830);
- 3、估价委托人提供的其它相关资料。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料。
- 4、大连市建筑工程造价信息及其他当地市场调查和搜集的有关资料等。
- 5、估价机构搜集掌握的其它相关资料。

九、估价方法

本次选用比较法进行估算。

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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

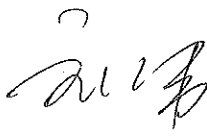
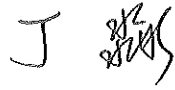
十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年8月5日）的房地产评估总价为417.15万元；人民币大写金额（取整至百元）：肆佰壹拾柒万壹仟伍佰元整。单位建筑面积价格为30648元/m²。

估价结果内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下包含不动产登记面积房地产以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；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘伟	2119960048		2022年8月5日
丁森	2120170030		2022年8月5日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年8月5日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年6月28日至2022年8月25日。

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司

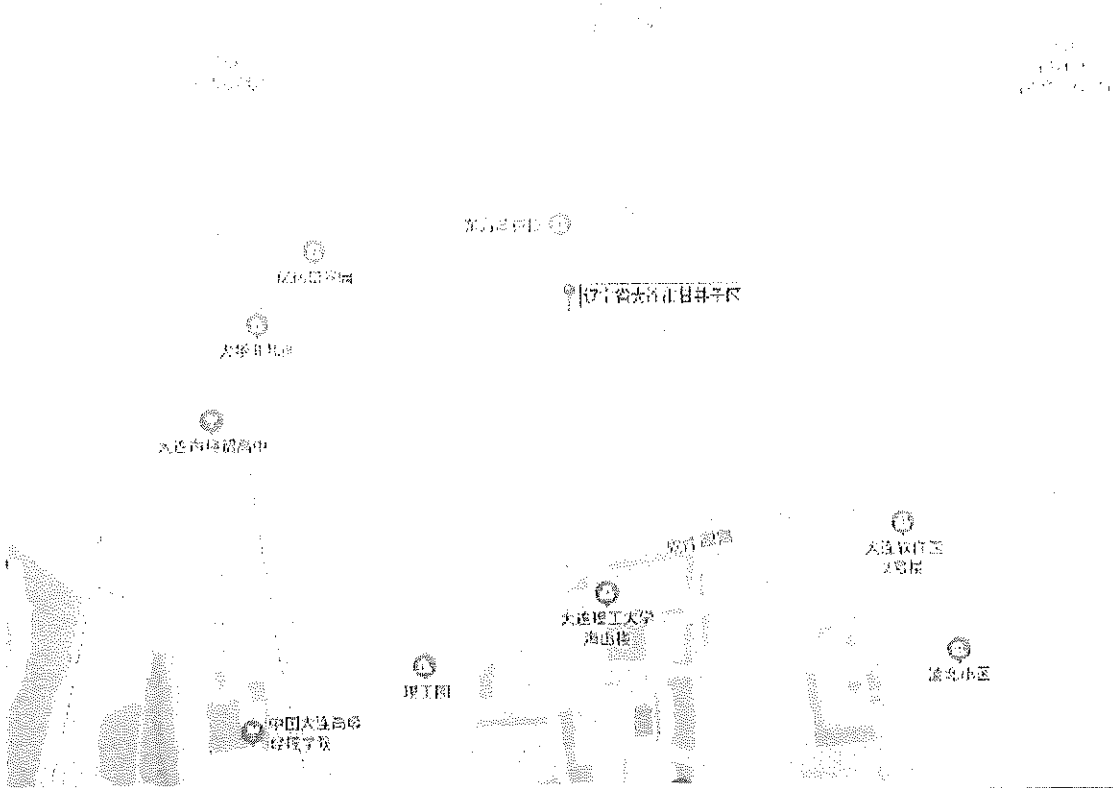


附 件

(附件目录)


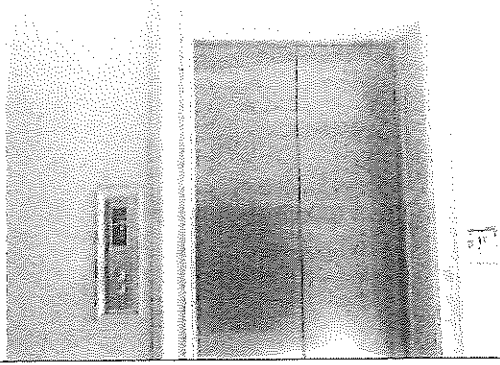

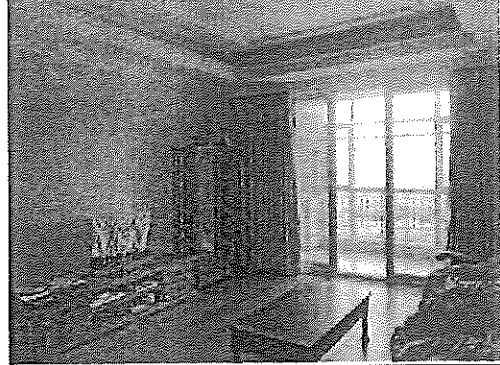

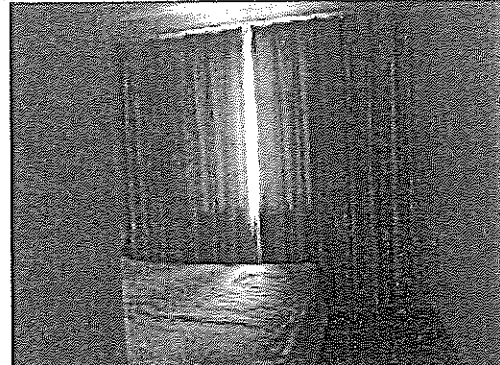

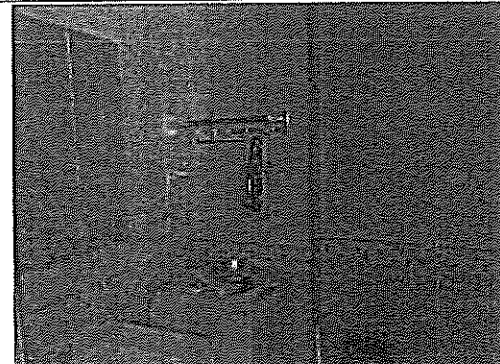
- 一、估价对象位置图及行政号
- 二、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 三、沈阳市沈河区人民法院委托书
- 四、《房屋信息查询结果》(查询号: 718418830)
- 五、估价机构备案证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图及行政号



办公地址：大连市中山区长江东路 56 号 1 单元 50 层 1 号
联系电话：0411-82952297 82952087 87935295
邮 编：116001 传 真：0411-82950387 87535295
Email：dafengujia@126.com

对象内部状况、外部状况及周围环境照片

	
楼栋外观	电梯
	
入户门	内部照片
	
内部照片	内部照片
	
内部照片	内部照片

沈阳市沈河区人民法院

委托书

(2022)辽0103执恢539号

辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行金黎黎与聂骏 离婚纠纷一案中，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：

辽宁省大连市甘井子区燕南园1号1单元9层4号及室内物品

2022年06月01日

承 办 人：蔡云 联系电话：

联 系 人：蔡云 联系电话：17341003216

本院地址：

沈阳市沈河区人民法院 函

(2022)辽0103执恢539号

辽宁大丰房地产土地资产有限公司：

我院在执行申请执行人金黎黎与被执行人聂骏离婚纠纷一案，委托你公司对被执行人聂骏名下大连市甘井子区燕南园1号1单元9层4号房屋进行评估。我院于2022年6月30日收到你公司《关于暂缓(2022)辽0103执恢539号司法鉴定评估的申请》，因本案申请执行人同意被执行人分期履行，故暂不对涉案房屋评估。现因被执行人未按约定分期履行，申请执行人向本院申请恢复执行，故本院再行启动评估程序，请你公司依照委托书要求，对案涉房产进行评估。

联系人：詹法官

联系电话：17341003170（詹）



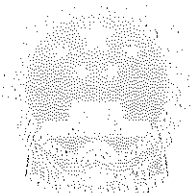
查询结果

(房屋信息查询)

查询号: 718418830

查询 条 件	申请查询人:	沈阳市沈河区人民法院			
	<input checked="" type="checkbox"/> 房屋坐落: 甘井子区燕南园1号1单元9层4号 <input type="checkbox"/> 权利人证书(证明)号码: <input type="checkbox"/> 被查询人姓名				
	姓名	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)】 未查询 【金普新区(不含保税区、普湾新区)】 未查询 【旅顺口区】 未查询 【普兰店区】 未查询 【保税区】 未查询 【高新园区】 坐落: 甘井子区燕南园1号1单元9层4号 【房屋自然状况】坐落: 甘井子区燕南园1号1单元9层4号 建筑面积: 136.11 总层数: 12 房屋用途: 住宅 房地号: 70-3-176 【权利登记信息】无登记信息记录。 【他项权登记信息】无登记信息记录。 【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: 沈阳市沈河区人民法院 案号: (2020)辽0103民初1031号之一 经办人: 钟延鑫 查封期限: 2020-05-09至2023-05-08查封登记: 房屋查封 【商品房合同备案信息】权利人: 聂骏身份证明号: 211021197204030011权利类型: 所有权合同编号: 0509505坐落: 甘井子区燕南园1号1单元9层4号 附记: 备案时间: 2010-07-06 【长兴岛】 未查询 【花园口】 未查询 【瓦房店市】 未查询 【庄河市】 未查询 【长海县】 未查询 【普湾新区】 未查询 =====以==下==空==白=====				
查询时点	2022年04月26日14时34分	经办人	陈洪泽	核对打印	陈洪泽
查询部门(印章): 2022年04月26日					

说明: 1、查询范围:大连市全域。
 2、领取查询结果后,应及时核对信息,如有不符应当即提出。
 3、上述信息为查询时点登记簿信息,查询时点之后的物权变动以变动当时登记簿记载为准。

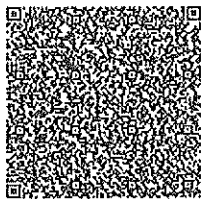


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210202732783290Q

名称 辽宁大丰房地产土地资产评估有限公司
 (副本号: 1-1)
 类型 有限责任公司
 住所 辽宁省大连市中山区长江东路56号1单元50层1号
 法定代表人 刘伟
 注册资本 人民币贰佰万元整
 成立日期 2002年02月05日
 营业期限 自2002年02月05日至长期
 经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 各类单项资产评估; 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; 评估咨询; 房地产项目策划; 房屋交易代理; 房地产信息咨询; 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)。



登记机关

2018



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

<http://ln.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：辽宁大丰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)

刘伟

住所：大连市中山区长江东路56号1单元50层1号

统一社会信用代码：91210202732783290Q

备案等级：一级

证书编号：建住房许(2012)091建房估证字(2012)011号

有效期：2020年10月23日至2023年10月22日止

发证机关(公章)

