# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 辽隆房估字[2022]1955号

估价项目名称： 沈阳市东陵区上木366号101的一套住宅房地产市场价值司法评估

估价委托人： 沈阳市和平区人民法院

房地产估价机构： 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师： 银硕(2120190067) 杨露（2120070110）

估价报告出具日期： 二〇二二年九月六日

# 致估价委托人函

**沈阳市和平区人民法院：**

依据《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽 0102 执恢 803 号】，2022 年 7 月 8 日至 2022 年 9 月 6 日我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对位于沈阳市东陵区上木 366 号 101 的一套住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**为沈阳市和平区人民法院执行招商银行股份有限公司沈阳分行与胡克刚、胡洋、李小丽借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**本次估价对象位于沈阳市东陵区上木 366 号 101，证载建筑面积 273.38 m²，所有权人胡克刚；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

**价值时点：**2022 年 7 月 8 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**2,033,127 元，大写金额为人民币贰佰零叁万叁仟壹佰贰拾柒元整（估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：

**房地产评估结果汇总表**

币种：人民币

| 估价对象 \ 估价结果 | 面积(m²) | 比较法单价(元/m²) | 评估总价(元) |
|---|---|---|---|
| 沈阳市东陵区上木 366 号 101 | 273.38 | 7437 | 2,033,127 |

**特别提示：**本估价报告自提交之日即 2022 年 9 月 6 日起在 1 年内应用有效。

特此函告。

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：[illegible]

二〇二二年九月六日

# 目 录

**估价师声明** ..... 1
**估价的假设和限制条件** ..... 2
**房地产估价结果报告** ..... 4
一、估价委托人 ..... 4
二、估价机构 ..... 4
三、估价目的 ..... 4
四、估价对象 ..... 4
五、价值类型 ..... 5
六、价值时点 ..... 6
七、估价原则 ..... 6
八、估价依据 ..... 6
九、估价方法 ..... 7
十、估价结果 ..... 7
十一、注册房地产估价师 ..... 7
十二、实地查勘期 ..... 8
十三、估价作业期 ..... 8
**附件** ..... 9
一、《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽0102执恢803号】复印件10
二、估价对象位置图 ..... 12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 ..... 13
四、《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件 ..... 14
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件 ..... 15
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件 ..... 17

# 估价师声明

**我们郑重声明：**

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按照中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 本次估价是以估价对象能够按照《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件载明的用途继续使用为假设前提。

2. 本次估价假设在价值时点时的房地产市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰，手续齐全，在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象有必要的专业知识。

3. 本次估价假设估价对象可享有合理占用的公共配套设施和水、电、道路交通、土地使用的权益。

4. 估价委托人为本次估价提供了估价对象的《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件等相关文件，本次估价假设估价对象权属完整且无产权纠纷。

5. 估价委托人为本次估价提供了《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件等资料，我公司已对这些资料进行了查验；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

6. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为按照相关法律规定承担。

7. 我们已对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其能够正常安全使用。

8. 在价值时点，估价委托人未提供有关估价对象拖欠税费的相关资料，本次以产权人若有任何有关估价对象的应缴而未缴税费，应按照规定缴纳为假设前提进行估价。

9. 本次估价价值时点设定为实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

在本次估价中，无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据《不动产电子登记（簿）查询证明》记载：估价对象有抵押登记、司法查封登记，本次估价未考虑上述因素对房地产价值的影响。

## 四、不相一致假设

在本次估价中，无不相一致假设。



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

**五、依据不足假设**

在本次估价中，无依据不足假设。

**六、本估价报告使用的限制条件**

1.应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本报告。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.本估价报告仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

3.本次估价结果为估价对象的市场价值，该价值包括房屋所有权价值和分摊的土地使用权价值，未考虑未来国家宏观政策、市场供求关系、市场结构变化和遇有自然力、不可抗力等因素对估价对象价值的影响。估价结果也没考虑未来处置风险。

4.本次估价为涉执房地产处置司法估价，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5.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估价对象状况、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。

6.本估价报告自出具之日 2022 年 9 月 6 日开始有效期为一年，超过期限本估价报告失效。

7.估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

8.在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9.当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内（收到估价报告 5 日）向法院提出复议申请。

10.本估价报告专为估价委托人使用，未经本公司书面许可，估价委托人不得把本报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构不承担责任。



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

# 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

承办人：卢溪阳

联系人：程法官

联系电话：024-83219579

## 二、估价机构

机构名称：辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：刘颖

住所：沈阳市皇姑区北陵大街 26 甲 2 号

统一社会信用代码：912101057196412049

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]080 号

有效期限：2021 年 5 月 13 日至 2024 年 5 月 12 日

联系电话：024-86843345　86843346

## 三、估价目的

依据《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽 0102 执恢 803 号】，为沈阳市和平区人民法院执行招商银行股份有限公司沈阳分行与胡克刚、胡洋、李小丽借款合同纠纷一案，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

本次估价对象为位于沈阳市东陵区上木 366 号 101 的 1 套住宅房地产；估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内装修和配套设施；但不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

### (二)估价对象基本状况

2022 年 7 月 8 日，估价委托人代表、被执行人、估价人员共同进行了实地查勘，情况如下：

#### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于沈阳市东陵区上木 366 号 101，为“凤荷居”小区内住宅，所在楼



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

位于小区中心位置；该小区东临无名小路，西临空地，南临空地，北临假日蔚蓝；周围住宅小区有假日蔚蓝等，地理位置一般。估价对象周围路网交通较为便利，森林路、观棋路等主次干道，道路通达程度较好；附近有 168 路、观光一线路等多条公交线路经过，另有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷；园区内可停车，停车方便。附近有沈阳森林动物园、棋盘上风景区等公共配套设施；周围市政配套设施已达“七通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通煤气，基本生活设施条件完善。

**2. 估价对象实物状况**

估价对象位于沈阳市东陵区上木 366 号 101，所在小区为“凤荷居”，小区物业、绿化、卫生情况一般。

估价对象为独栋别墅，所在楼外墙面刷涂料，总层数为 2 层，房号为 101，南北朝向，不临街，证载建筑面积为 273.38 ㎡平方米，现场勘查时处于闲置状态。

估价对象进户门为防盗门，塑钢窗；室内户型为 5 室 2 厅 2 卫；卧室墙面为大白、顶棚为大白、地板地面、木门；厅墙面为大白、顶棚为大白、地砖地面；卫生间墙面墙砖、地面地砖、顶棚为 PVC、木门；餐厅及厨房墙面墙砖、地面地砖、顶棚 PVC 板；阳台封闭，室内有车库；室内水（水泵未连接无法测试室内是否有水）、电配套设施齐全（电表有电，未对室内用电器测试）（非市政供水，从距离房屋 10 米处井中引水；非市政直接供电，与其他用户共用变压器），挂式和立式空调共 7 个，中央空调供暖。实地查勘时，估价对象房屋维护状况一般，新旧程度一般。

**3. 估价对象权属状况**

据《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件记载：

房屋基本信息：房屋坐落沈阳市东陵区上木 366 号，幢号 366 号，单元间号 101，建筑结构混合结构，总层数 2，所在层 1-2，规划用途住宅，建筑面积为 273.38 ㎡。

简要权利信息：有所有权登记，有抵押登记，有司法查封登记。

房屋所有权利信息：所有权人胡克刚，证件号码为 210104195709244639，不动产证 35503 号，共有方式单独所有，登记日期 2008-07-29，旧档案号 20-10-散-31055，新档案号 6-2-0317192。

抵押权登记：抵押权人招商银行股份有限公司沈阳分行，抵押人李小丽，胡克刚，他项权证 13099250 号，登记日期 2013-11-22，主债权数额为 2200000，债务履行期限 2013-11-19 至 2023-11-19，最高债权额是。



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

## 五、价值类型

本次估价结果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。

## 六、价值时点

2022 年 7 月 8 日，即为实地查勘日期。

本次估价价值时点依据本次估价目的确定，并经估价委托人确认。

## 七、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等原则。

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：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

### (一) 国家和地方的法律法规和政策

1.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

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三十二号）[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过发布，2020 年 1 月 1 日起执行]；

3.《中华人民共和国民事诉讼法》[1991 年 4 月 9 日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正；

4.《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）[2016 年 7



地址：中国-沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

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]；

5.最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(2007年9月1日)；

6.《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）（2018年12月10日）；

7.《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）（2018年9月1日起施行）；

8.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

**(二)估价标准**

1.《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年12月1日起执行]；

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2014年2月1日实施]。

3.关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号）。

**(三)估价委托人提供的资料**

1.《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽0102执恢803号】；

2.《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件；

3.估价委托人提供的其他材料。

**(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集估价所需资料**

1.房地产估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的房地产开发、销售、租赁等方面资料；

2.估价机构调查和掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估采用比较法。

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后的得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据评估目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点2022年7月8日的估价结果为2,033,127元，大写金额为人民币贰佰零叁万叁仟壹佰贰拾柒元整(估价结果包含分摊的国有土地使用权价值），详见下表：



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

## 房地产评估结果汇总表

币种：人民币

| 估价对象 \ 估价结果 | 面积(㎡) | 比较法单价(元/㎡) | 评估总价(元) |
|---|---|---|---|
| 沈阳市东陵区上木 366 号 101 | 273.38 | 7437 | 2,033,127 |

## 十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名/日期 | 盖章 |
|---|---|---|---|
| 银 硕 | 2120190067 | 2022 年 9 月 6 日 | 中国注册房地产估价师 银 硕 沈估1442 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司 注册号 2120190067 |
| 杨 露 | 2120070110 | 2022 年 9 月 6 日 | 中国注册房地产估价师 杨 露 沈估0450 辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司 注册号 2120070110 |

## 十二、实地查勘期

本次实地查勘期为二〇二二年七月八日。

## 十三、估价作业期

估价工作自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2022 年 7 月 8 日至 2022 年 9 月 6 日。



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

# 附 件

一、《沈阳市和平区人民法院委托书》【（2022）辽 0102 执恢 803 号】复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

四、《不动产电子登记（簿）查询证明》复印件

五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

六、注册房地产估价师估价资格证书复印件



地址：中国·沈阳市皇姑区北陵大街26甲2 | 电话：024-86843335 / 024-86852827 | E-mail：1403181882@qq.com | www.appraise.com.cn

# 沈阳市和平区人民法院

# 委托书

（2022）辽0102执恢803号

辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司：

我院在执行招商银行股份有限公司沈阳分行与胡克刚,胡洋,李小丽 借款合同纠纷一案中，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：

辽宁省沈阳市东陵区上木366号101。

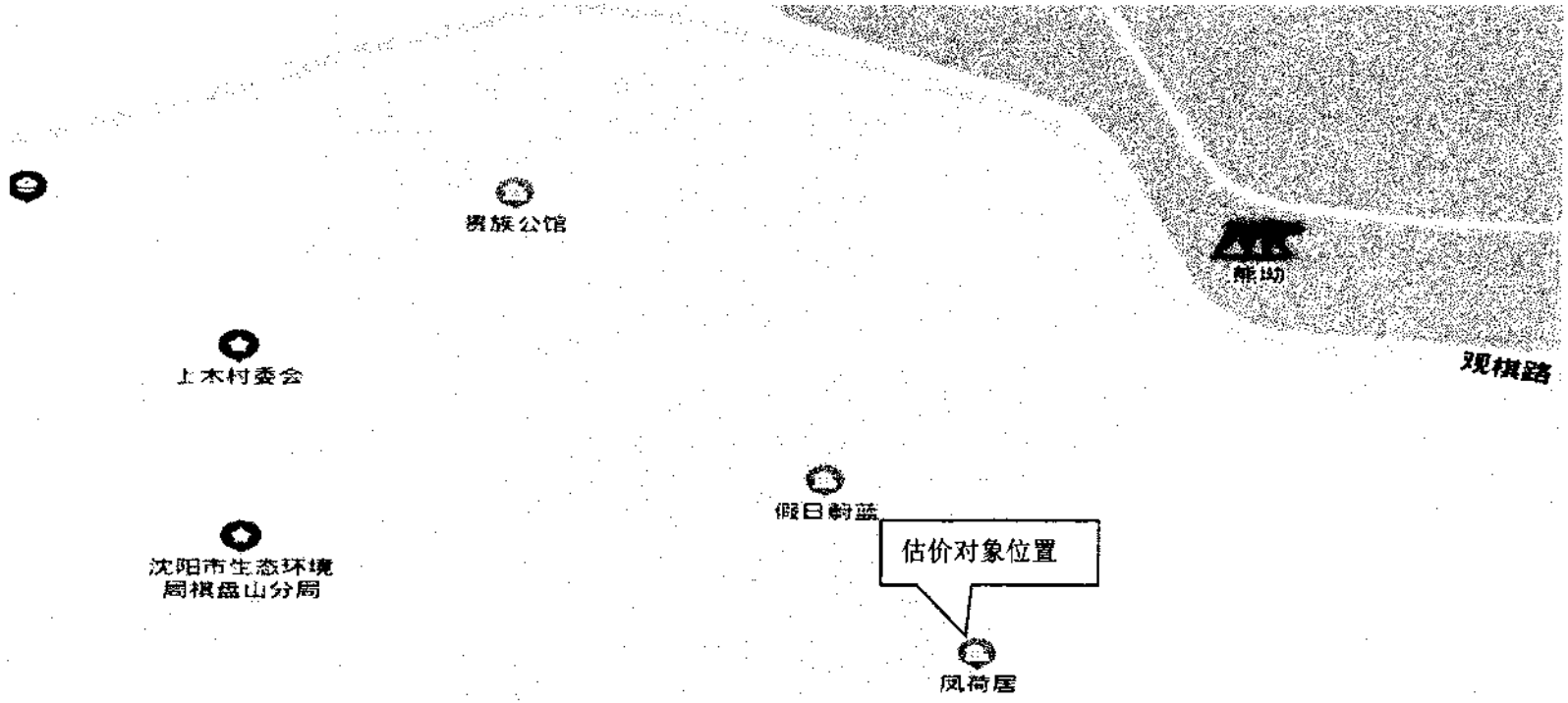
2022年07月06日

承 办 人：卢溪阳　　联系电话：

联 系 人：程法官　　联系电话：83219579

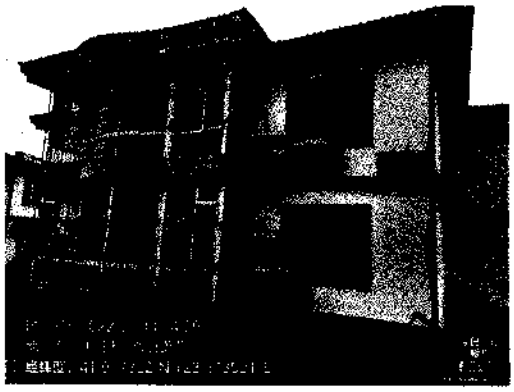
本院地址：

# 估价对象位置图



# 估价对象实地查勘情况及相关照片

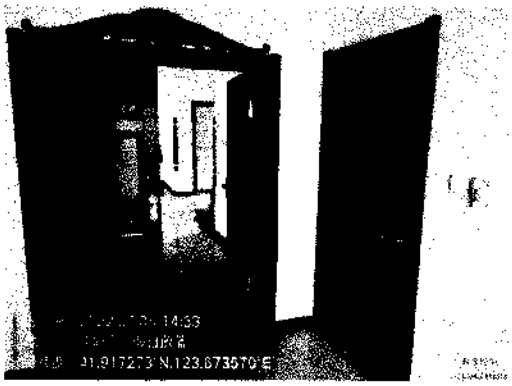
2022年7月8日 法官代表、被告以及估价人员修万龙、银硕对估价对象进行实地查勘



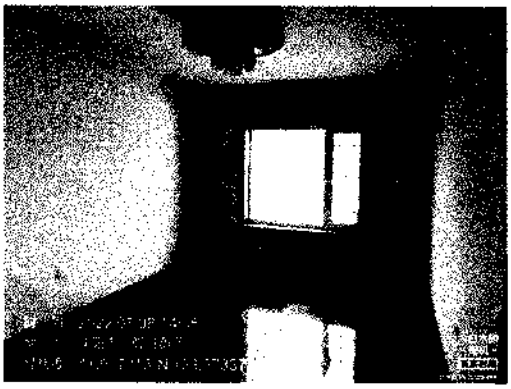
估价对象所在楼幢照片

估价对象入户门

估价对象室内 1



估价对象室内 2



估价对象室内 3

估价对象室内 4

估价对象室内 5

估价对象室内 6

# 不动产电子登记（簿）查询证明

编号：ZX-CDCZ20220819768

| 房屋基本信息 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 房屋坐落 | 东陵区上木366号 | | | | | |
| 幢号 | 单元间号 | 建筑结构 | 总层数 | 所在层 | 规划用途 | 建筑面积(m²) |
| 366 | 101 | 混合结构 | 2 | 1-2 | 住宅 | 273.38 |

**简要权利信息**

有 所有权登记； 有 抵押登记； 无 在建工程抵押登记； 无 发证预告登记； 无 抵押预告登记；
无 地役权登记； 无 异议登记； 无 合同备案； 有 司法查封登记； 无 预查封登记；无 更正登记；

**房屋所有权利信息**

| 所有权人 | 证件号码 | 不动产证号 | 共有方式 | 登记日期 | 旧档案号 | 新档案号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 胡克刚 | 210104195709244639 | 35503 | 单独所有 | 2008-07-29 | 20-10-散-31055 | 6-2-0317192 |

**土地使用权信息**

| 土地使用权人 | 土地使用证号 | 权利性质 | 使用权面积(m²) | 土地用途 | 房屋对应土地抵押情况 | 房屋对应土地查封情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 沈阳华亿房屋开发有限公司 | 棋盘山国用(2004)字第00012号 | 出让 | 10869.00 | 住宅用地 | 有 | 有 |

**不动产他项权利登记信息**

**抵押权登记**

| 抵押权人 | 抵押人 | 他项权证号 | 登记日期 | 主债权数额 | 债务履行期限(债权确定期间) | 最高债权额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 招商银行股份有限公司沈阳分行 | 李小丽,胡克刚 | 13099250 | 2013-11-22 | 2200000 | 2013-11-19至2023-11-19 | 是 |

《查询证明》使用说明在背面，敬请仔细阅读。

查询时间：2022-08-19 15:14:40
沈阳市不动产登记中心

统一社会信用代码

91210105719641204 9

# 营业执照

（副 本）

（副本号：1-1）

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　辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　刘颖

经营范围　一般项目：房地产评估，资产评估，土地调查评估服务，信息技术咨询服务，软件开发，互联网数据服务，土地整治服务，社会稳定风险评估，企业管理咨询，社会经济咨询服务，运行效能评估服务，财政资金项目预算绩效评价服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币贰佰万元整

成立日期　2000年04月09日

营业期限　自2000年04月09日至长期

住　　所　沈阳市皇姑区北陵大街26甲2

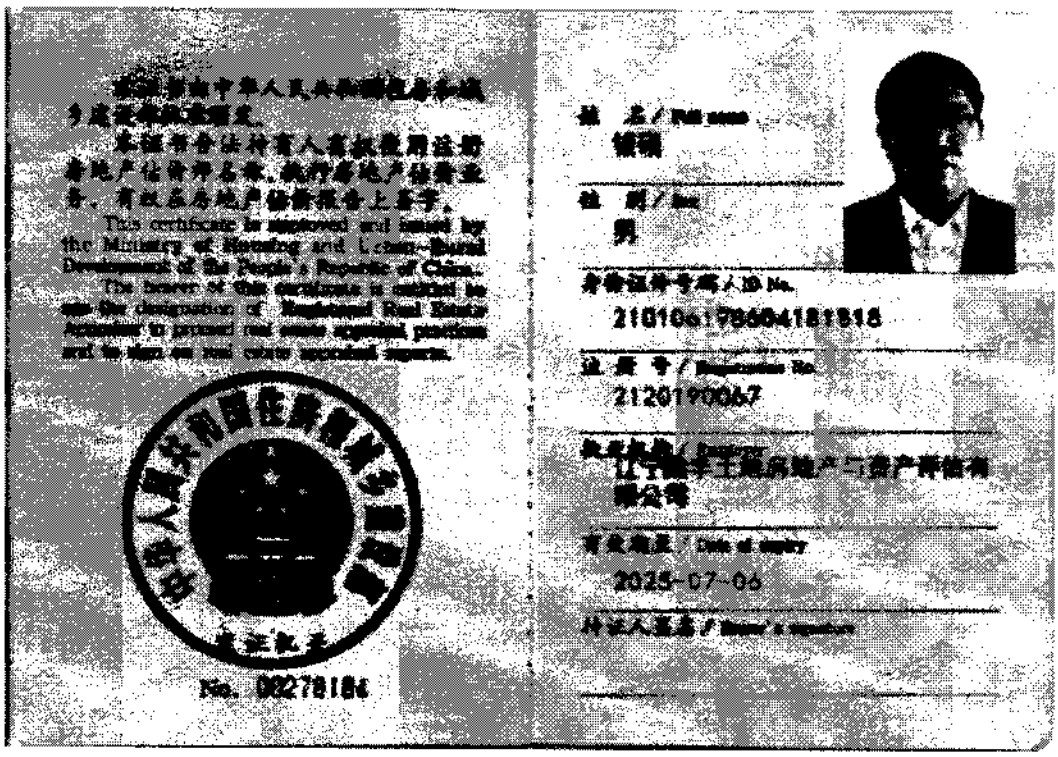
登记机关　沈阳市皇姑区市场监督管理局

2022年05月[illegible]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



姓 名 / Full name
[illegible]

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
210106[illegible]78604181818

证 书 号 / Registration No.
2120190067

执业机构 / Employer
辽宁瑞宇土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-07-06

持证人签名 / Holder's signature

No. 02278184

姓 名 / Full name
[illegible]

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
210105197[illegible]444

证 书 号 / Registration No.
2120070118

执业机构 / Employer
辽宁瑞宇土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-04-24

持证人签名 / Holder's signature

No. [illegible]1872