



# 房地产估价报告

估价项目名称：徐辉、赵文君共同共有的位于沈阳市于洪区新岭南路 37-2 号（40 门）车库房地产市场价格评估

估价委托人：沈阳市于洪区人民法院

房地产估价机构：辽宁信达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王 南（注册证号：2120050084）

黄丽芳（注册证号：2120140059）

估价报告出具日期：2019 年 6 月 10 日

估价报告编号：辽信达 房 字（2019）第 062 号

# 致估价委托人函

沈阳市于洪区人民法院:

辽宁信达房地产土地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, 认真对贵院委托的《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》[登记号:(2019)辽01评估鉴执452号]涉及的位于沈阳市于洪区新岭南路37-2号(40门)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: 为核定房地产市场价格提供参考而评估房地产市场价格。

(二) 估价对象: 本次估价对象是位于沈阳市于洪区新岭南路37-2号(40门)车库。房屋所有权人为徐辉、赵文君; 共有情况为共同共有; 房屋所有权证号为沈房权证于洪字第N090138670-1、2号; 规划用途为车库; 总层数为6层, 估价对象所在层数为1层; 建筑面积为25.35平方米。估价范围包含与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及分摊的土地使用权。

(三) 价值时点: 2019年5月30日。

(四) 价值类型: 房地产市场价格。

(五) 估价方法: 采用比较法。

(六) 估价结果: 18.71万元(大写: 人民币壹拾捌万柒仟壹佰元整)。

(详见下页房地产估价结果汇总表)。

特别提示: 使用估价报告、估价结果详见估价结果报告。

## 房地产估价结果汇总表

相关结果及结果		估价方法及结果		测算结果	估价结果
				比较法	
估价对象	总价 (万元)			18.71	18.71
	单价 (元/平方米)			7380	7380
汇总评估价值	总值 (万元)			18.71	
人民币大写：壹拾捌万柒仟壹佰元整					

注：本估价结果包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值。

辽宁信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月十日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 估价依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 协助估价的人员.....	12
(十三) 实地查勘期.....	12
(十四) 估价作业期.....	13
附 件.....	14
(一) 司法鉴定委托书复印件.....	14
(二) 估价对象位置示意图.....	14
(三) 估价对象外观和内部状况照片.....	14
(四) 估价对象《房屋所有权证》复印件.....	14
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	14
(六) 房地产估价机构备案证书复印件.....	14
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	14



## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师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）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。

（三）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。

（四）我们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。

（五）我机构估价人员王南、黄丽芳已于2019年5月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王南	2120050084		
黄丽芳	2120140059		

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对委托方提供的房地产权属证明等资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，故假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为估价前提。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 房地产权清晰，权属无纠纷，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、抵押等处分为假设前提。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

5. 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；

6. 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。

7. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按规划用途持续使用。



## （二）未定事项假设

截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，本次估价未考虑估价对象是否拖欠税费对估价结果的影响。

## （三）背离事实假设

无。

## （四）不相一致假设

无。

## （五）估价依据不足假设

无。

## （六）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人核定估价对象在本次估价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，于估价时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，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，不能直接用于本估价报告的评估结论。

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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构书面同意，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. 估价报告使用有效限为壹年。即自 2019 年 6 月 10 日起至 2020 年 6 月 9 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或重新估价。

6. 本估价结果是包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值和建筑物有关的结构、安装及装修工程价值，不包括室内可移动的家具及电器等物品价值，提醒报告使用者注意。

7. 未考虑标的物的未来损益和短期内强制性处置标的物所造成的非正常市场买卖风险。





# 估价结果报告

## （一）估价委托人

估价委托人：沈阳市于洪区人民法院

经办法官：姜磊

## （二）房地产估价机构

机构名称：辽宁信达房地产土地评估有限公司

机构住所：沈阳市沈河区奉天街 346 号 B 座（1-13-3 室）

法定代表人：孙菲

统一社会信用代码：912101030571983377

证书编号：第 000010106 号

备案等级：贰级

有效期限：2017 年 6 月 22 日至 2020 年 6 月 21 日止。

联系电话：024-22853369

## （三）估价目的

为核定房地产市场价格提供参考而评估房地产市场价格。

## （四）估价对象

### 1. 评估范围

本次估价对象及其范围由估价委托人确定，本次估价对象位于沈阳市于洪区新岭南路 37-2 号（40 门）车库。房屋所有权人为徐辉、赵文君；共有情况为共同共有；房屋所有权证号为沈房权证于洪字第 N090138670-1、2 号；规划用途为车库；总层数为 6 层，估价对象所在层数为 1 层；建筑面积为 25.35 平方米。估价范围包含与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及分摊的土地使用权。我公司估价人员于 2019 年 5 月 30 日与估价委托人及相关方共同参加了现场勘察。

## 2. 物质实体状况

(1) 名称: 车库;

(2) 房屋所有权人: 徐辉、赵文君;

(3) 坐落: 沈阳市于洪区新岭南路 37-2 号 (40 门);

(4) 面积: 建筑面积为 25.35 平方米;

(5) 层数: 住宅总层数为 6 层, 估价对象所在层数为 1 层;

(6) 建筑结构: 混合;

(7) 所在小区四至: 东向住宅小区、西向规划路、南向沙岭路、北向沙岭公园;

(8) 装修状况: 估价对象所在小区为“金沙水木城典”, 所在建筑物总层数为 6 层, 估价对象位于第 1 层, 整个建筑外墙贴外墙砖; 估价对象为南朝向, 车库内地面为水泥, 墙面和顶棚刮大白, 通电和上、下水, 有暖气, 车库门为电动卷帘门, 但是电动系统已损坏。

(9) 周围环境: 估价对象位于沈阳市于洪区新岭南路 37-2 号 (40 门), 附近有便利店、小型超市等; 学校有沈阳市于洪区沙岭中心小学、沈阳市第五十七中学; 医院有于洪区第三人民医院; 银行有中国邮政储蓄银行 (沙岭支行)、沈阳农村商业银行(沙岭分理处)等, 公共配套设施一般;

(10) 基础设施完备程度: 小区内基础设施完备;

(11) 地形、地势、地质: 地形较规则、地势较平坦、地基承载力和稳定性良好, 无不良地质现象;

(12) 规划限制条件、利用状况: 宗地现已完成开发, 无开发利用空间, 在现状条件下无其他规划限制。

(13) 设施设备: 市政配套设施齐备, 水、电、供暖等设施齐全, 维护性较好;

(14) 建筑物其他状况: 现场勘查时, 估价对象现状为正常使用中。

## 3. 权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载：房屋所有权证号：沈房权证于洪字第 N090138670-1、2 号；房屋所有权人：徐辉、赵文君；共有情况：共同共有；房屋坐落：于洪区新岭南路 37-2 号（40 门）；登记时间：2015-02-02；规划用途：车库；总层数：6；建筑面积：25.35 平方米。

#### 4. 区位状况描述

**（1）位置状况：**估价对象位于沈阳市于洪区新岭南路 37-2 号（40 门），小区东向住宅小区、西向规划路、南向沙岭路、北向沙岭公园；距离沈阳站火车站约 18 公里，距离于洪广场商业圈约 11 公里。

**（2）道路和交通状况：**估价对象位于沈阳市于洪区新岭南路 37-2 号（40 门），附近有沙岭路、新岭路，道路通达程度较好。附近有 186 路、501 路、501 路区间等公交线路，另外有出租车等交通工具连接市内各区，内外交通便利程度一般。

**（3）基础设施条件、环境质量：**估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气。

估价对象区域空气污染和噪音污染均处于沈阳市的中等水平，绿化覆盖率处于沈阳市平均绿化水平。

**（4）外部配套设施状况：**估价对象附近有便利店、小型超市等；学校有沈阳市于洪区沙岭中心小学、沈阳市第五十七中学；医院有于洪区第三人民医院；银行有中国邮政储蓄银行（沙岭支行）、沈阳农村商业银行（沙岭分理处）等，公共配套设施一般。

#### （五）价值时点

2019 年 5 月 30 日。

确定价值时点的理由或成立的条件：

1. 委托方与受托方以勘查日时点为准，双方协商后确定；
2. 选择与现场勘察相近的日期作为估价时点能更好地把握估价对象的实际情况；

3. 实施本项目评估计划标准是遵循估价时点原则。

本次估价价值时点按现场勘查日 2019 年 5 月 30 日设定。

## （六）价值类型

1. 价格内涵：本次评估的价值标准采用公开市场价值标准，是正常市场条件下、最佳使用状态下的评估对象房地产公允价值。

2. 本次所评估的公开市场价值是评估对象在估价时点为 2019 年 5 月 30 日建筑物为价值时点现状，混合结构、包含房屋建筑物内部水、电、暖、消防、通风等配套设施及房屋建筑物所分摊土地使用权的房地产价值。

## （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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议；《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

(2) 《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)[2004年8月28日公布并施行]；

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行]；

(4) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号)[中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，自1995年10月1日起施行]；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(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)。

### 2. 部门规章

(1) 最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日)；

(2) 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》；

(3) 《沈阳市中级人民法院司法评估对外委托操作规程》(经2014年3月6日院审判委员会会议通过)。

### 3. 技术标准

(1) 《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日起执行]。

#### 4. 产权依据

- (1) 估价对象权属证明复印件资料;
- (2) 委托方提供的其它有关资料。

#### 5. 委托估价人提供的资料

《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》[登记号: (2019)辽01评估鉴执452号]。

#### 6. 评估人员现场勘察及收集的有关资料;

#### 7. 其他有关法律、法规及规范等。

### (九) 估价方法

房地产估价中常用的估价方法主要有: 比较法、收益法、假设开发法、成本法。

估价对象用途为车库。估价对象类似的房地产市场交易量较多, 在公开市场上容易找到交易实例, 适宜采用比较法。根据估价对象的用途, 其周边区域多为商业、住宅用房聚集地, 商业、住宅用房占有很大的比例, 出租市场也比较活跃, 由于其租金水平不易把握, 同时其收益期也很难测算, 因此不适宜采用收益法。假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价, 如在建工程、待开发利用土地等。估价对象不属于该类房地产, 不适宜采用假设开发法进行估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价, 是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象不属于该类房地产, 不适宜采用成本法进行估价。故本次评估采用比较法。

比较法是将估价对象房地产与发生交易的类似房地产加以比较对照, 从已经



发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。  
公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

### （十）估价结果

本估价机构根据估价目的，按照估价程序，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，经过评估测算，委估房地产在价值时点 2019 年 5 月 30 日的评估结果为：18.71 万元（大写：人民币壹拾捌万柒仟壹佰元整）；详见（房地产估价结果汇总表）。

### （十一）注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 南	2120050084		
黄丽芳	2120140059		

### （十二）协助估价的人员

姓 名	相关资格或职称	签 名	签名日期

### （十三）实地查勘期

本次估价的起止查勘日期为 2019 年 5 月 30 日—2019 年 5 月 30 日，共计 1



天。

#### (十四) 估价作业期

本估价报告作业期从2019年5月30日到2019年6月10日。





---

## 附 件

- (一) 司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象外观和内部状况照片
- (四) 估价对象《房屋所有权证》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件