



# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：张毅所有的位于营口市站前区东升路 8 号一处车库  
涉执房地产处置司法评估报告

估 价 委 托 人：辽宁省营口市中级人民法院

房 地 产 估 价 机 构：辽宁嘉信房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：孙晓莉（注册号：2120030052）

贾寻龙（注册号：2120080053）

估 价 报 告 出 具 日 期：2021 年 6 月 5 日

估 价 报 告 编 号：辽嘉估字[2021]N.623 号

# 致估价委托人函

辽宁省营口市中级人民法院：

受贵单位的委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的相关规定，注册房地产估价师秉着独立、客观、公正的原则，选用适宜的估价方法，对位于站前区东升路 8 号一处车库房地产进行了市场价值评估。

## 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

估价对象财产范围包括估价对象地上房屋及其分摊的土地使用权，不含构筑物、树木等，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，不含室内可移动设施设备，不含与其经营相关设施设备，不含室外牌匾。

名称：张毅所有的位于站前区东升路 8 号的一处车库房地产；

坐落：位于站前区东升路 8 号；

规模：房屋建筑面积为 536.62m<sup>2</sup>；

用途：车库；

权属：房屋所有权人为张毅，产别：私有房产。

估价对象详细描述见估价结果报告正文。

## 三、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 5 月 14 日（现场查勘日）

## 四、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。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。

## 五、估价方法

本次估价主要采用收益法和成本法进行评估。

## 六、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，并采用科学合理的估价方法，在充分考虑影响房地产价格因素的基础上，综合分析、测算和判断确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 2,253,804.00 元，人民币（大写）：贰佰贰拾伍万叁仟捌佰零肆元整，单价 4200 元/平方米。

## 七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

1、财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、本次估价不含室内可移动的设施设备价值，不含与其经营相关设施设备价值，不含室外牌匾价值。

6、本次估价结果包括估价对象所分摊的土地价值。

此致

辽宁嘉信房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：

2021 年 6 月 5 日

# 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
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 .....	9
七、 估价原则 .....	10
八、 估价依据 .....	10
九、 估价方法 .....	12
十、 估价结果 .....	13
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
附件一：估价委托书复印件	
附件二：估价对象位置图	
附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片 (包括估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境照片)	
附件四：估价对象权属证明复印件	
附件五：专业帮助情况和相关专业意见	
附件六：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件	

# 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、注册房地产估价师在本估价报告中对事实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、本估价报告中的分析、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，但受到本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国《民法典》、《城市房地产管理法》、《资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、总建筑面积数量准确性调查和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视责任。也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、没有其他机构或个人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、若当事人对估价结果有异议，可以在收到估价报告书之日起五日内，向辽宁省营口市中级人民法院技术处申请复核。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无正当理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无正当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，对其安全的合理假定。

本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价，估价人员实地查勘时，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

3、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，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，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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，既能满足如下条件：交易双方自愿地进行交易；交易双方出于利己动机进行交易；交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

6、估价报告价值时点为估价对象实地查勘之日，本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提，并以估价对象能够按照价值时点时完整的实物状况、权益状况及法定用途等持续使用，以估价对象所有的附属配套设施均能正常使用且没有拖欠相关费用为假设前提。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

估价对象已设定查封，本次估价不考虑拍卖财产上原有的他项权、担保物权、其他优先受偿权及查封因素对价格的影响。

### 四、不相一致假设

1、根据委托方提供资料，估价对象房产证权利人为张毅，土地使用证权利人为陈国兴，两者为买卖关系，土地使用权信息未变更，本次评估按照房地权利人等信息一致为假设前提。

2、根据权属资料显示房屋层数为 1 层，实际层数为 1-3 层，本次评估考虑实际层数对价值影响。

### 五、依据不足假设

无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，该结果未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对价格的影响。

2、本报告所涉及的估价对象范围由估价委托人限定，若估价对象有效期内估价对象房屋及装修等发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接用于估价结论。

3、估价报告使用期限：自估价报告出具之日起计算，估价报告使用期限不得超过壹年。

4、本估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两部分。《估价结果报告》提供给委托人，《估价技术报告》根据有关规定由估价机构存档和有关管理部门查阅。

5、本估价报告仅估价委托人所使用。未经本估价机构同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，不得用于征收补偿、抵押贷款、交易课税等其他用途使用。本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：辽宁省营口市中级人民法院

住 所：营口市西市区新联大街 147 号

法定代表人：王志文

## 二、房地产估价机构

估 价 机 构：辽宁嘉信房地产土地评估事务所有限公司

住 所：营口市站前区星辰街 2-甲 3 号

法定代表人：孙晓莉

备 案 等 级：贰级

证 书 编 号：第 000010807 号

## 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

### 1. 估价对象财产范围界定

本次估价范围包括估价对象地上房屋及其分摊的土地使用权，不含构筑物、树木等，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，不含室内可移动设施设备，不含与其经营相关设施设备，不含室外牌匾。

### 2. 估价对象基本状况

估价对象名称：张毅所有的位于站前区东升路 8 号一处车库房地产；

坐落：站前区东升路 8 号；

规模：房屋建筑面积为 536.62m<sup>2</sup>；

用途：车库；

权属：所有权人为张毅，产别：私有房产。

#### (1) 土地基本状况

四至：东临东升小区，西临东升路，南临园林路，北临东市北街；



形状：规则四边形；

开发程度：地上建筑物已建成，宗地外土地开发程度为“六通”（通上水、通下水、通电、通暖、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为“六通”（通上水、通下水、通电、通暖、通路、通讯）和场地平整；

土地使用期限：2051年7月9日；

土地使用权人为陈国兴（已出售给张毅未更名），坐落于站前区跃进办东升里，为出让的交通用地，使用权面积为566.86平方米。

## （2）建筑物基本状况

建筑结构：钢筋混凝土；

设施设备：建筑内配有水、电、暖等基础设施，无电梯设备；

装饰装修：室内地砖地面，内墙刮大白，顶棚刮大白，理石楼梯踏步，白钢扶手、免漆门及口，卫生洁具等齐全；

新旧程度：估价对象约建于2001年，经估价人员实地查勘，确定其建筑物新旧程度为一般；

层数、层高：总层数为1层，估价对象为1层（实际为1-3/3层，局部3层），一层高约为2.7米，二层高约2.2-2.6米，三层高约1.8-2.2米；

外观：估价对象外墙水泥罩面，塑钢窗，钛金门等。

建筑物其他状况：估价对象现大部分未经营，闲置状态；一部分现已租赁经营‘百年御泉老酒坊’。

## 五、价值时点

2021年5月14日，即为房地产估价师实地查勘之日。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。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。

## 七、估价原则

本报告遵循的主要原则为：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点，替代原则，最高最佳利用原则等。具体为：

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）行为依据

估价委托人出具的《司法鉴定评估委托书》(2020)辽 08 委字第 00282 号；

### （二）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国第 72 号主席令，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过修正案，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国第

28 号主席令，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过修正案，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 256 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

6、《城市房地产转让管理规定》(建设部经 2001 年 8 月 12 日第 45 次常务会议审议通过，2001 年 8 月 15 日予以公布，自发布之日起施行)；

7、《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》(2005 年 2 月 28 日)；

8、营口市《关于公布 2020 年建筑工程单位平方米造价指标的通知》及《营口市城市基础设施配套费征收使用管理办法》(营政发【2013】12 号)。

9、2017 年《辽宁省建设工程计价依据、建设工程费用标准》及 2020 年《建筑与预算期刊》；

10、国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号)；

11、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号)；

12、其他有关法律、法规及政策文件。

### (三) 部门规章

1、《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号)；

2、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007 年 8 月 23 日，法办发[2007]5 号)；

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009 年 8 月 24 日，法释[2009]16 号)；

4、《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)；

5、《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定(试行)》(辽高法[2019]93号)；

6、《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日发布,2015年12月24日修订,司法部令第107号、132号)。

#### (四) 技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

#### (五) 估价委托人提供的估价所需资料

1、产权相关证明复印件；

2、估价委托人提供的其它相关资料；

#### (六) 注册房地产估价师调查收集的相关资料

1、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料；

2、估价对象所在区域的同类房地产市场状况及交易等数据资料；

3、估价人员实地查勘、调查获取的相关资料等；

## 九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员综合分析所掌握的资料并对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察后认为,估价对象所在区域租赁市场较为活跃,房地产出租实例较多,与估价对象比较具有相关性和替代性,类似房地产的客观收益较易获得,故可采用收益法进行评估。另外因为估价对象为车库类房地产,该类房地产可调查获取房地产开发费用明细,故可采用成本法进行评估。

本次报告采用收益法和成本法对估价对象进行评估。

收益法定义:是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

采用收益法测算的简要内容：1 选择具体估价方法；2 测算收益期或持有期；3 测算未来收益；4 确定报酬率或资本化率、收益乘数；5 计算收益价值。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

$$\begin{aligned} \text{成本法公式：} & \text{评估值} = \text{重置成本或重建成本} - \text{折旧} \\ & = \text{重置成本或重建成本} - \text{物质折旧} - \text{功能折旧} - \text{外部折旧} \end{aligned}$$

采用成本法测算的简要内容：1. 选择具体估价路径；2. 测算重置成本或重建成本；3. 测算折旧；4. 计算成本价值。

## 十、估价结果

经分析、测算，最终确定估价对象站前区东升路 8 号房地产在价值时点的市场价值为人民币 2,253,804.00 元，人民币（大写）：贰佰贰拾伍万叁仟捌佰零肆元整，单价 4200 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	签章	姓名	签章
孙晓莉		贾寻龙	
注册号		注册号	
2120030052		2120080053	

签名日期：2021 年 6 月 5 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 5 月 14 日～2021 年 5 月 14 日

## 十三、估价作业期

2021 年 5 月 14 日～2021 年 6 月 5 日

## 附 件

附件一：估价委托书复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片  
(包括估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境照片)

附件四：估价对象权属证明复印件

附件五：专业帮助情况和相关专业意见

附件六：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件二：估价对象位置图



### 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

我们于 2021 年 5 月 14 日进行了实地查勘，进行实地查勘的注册房地产估价师为：孙晓莉（注册号：2120030052）、贾寻龙（注册号：2120080053）。

估价对象相关照片具体如下：



房屋所有权人：张毅

建筑面积：S=536.62 平方米



附件五：专业帮助情况和相关专业意见

本估价项目没有专业帮助、未依据相关专业意见。

