

房地产估价报告

估价报告编号：辽宁天亿房鉴估字[2021]第 37 号

估价项目名称：辽阳市中级人民法院司法处置辽阳县小北河镇小
北河村徐桂华房地产价值估价

估价委托人：辽阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘曼曼（注册号：2120070179）

李 杰（注册号：2120080042）

估价报告出具日期：2021 年 10 月 26 日

致估价委托人函

辽阳市中级人民法院：

辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司接受贵院的委托，本着独立客观公正的原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，对委估的房地产认真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：本次估价是为委托方司法处置房地产行为提供房地产价值参考。

二、估价方法：成本法。

三、估价对象：位于辽阳县小北河镇小北河村徐桂华房地产一处。

四、价值时点：2021年10月14日。

五、价值类型：房地产市场价格。

六、估价结果：162,000.00元，人民币大写：壹拾陆万贰仟元整。

七、使用估价报告、估价结果特别提示。

鉴定申请人及对方当事人对本次房地产估价报告有异议的，可根据法释（2018）15号规定，自收到报告之日起5日内向法院提出书面异议，逾期提出异议我公司将不予受理。

以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本次评估项目的全部情况，应认真阅读估价报告书全文。

需要说明的是本估价报告自提交之日（即 2021 年 10 月 26 日）起 1 年内应用有效。

特此函告。

辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年十月二十六日



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	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价依据	6
八、估价原则	7
九、估价方法	8
十、估价结果	10
十一、估价人员	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	11

- 附件：**
- 1、司法鉴定评估委托书复印件；
 - 2、评估对象状况照片；
 - 3、评估对象权属证明复印件；
 - 4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
 - 5、注册房地产估价师注册证书复印件。

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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自己公正的专业分析、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益关系，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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师刘曼曼和李杰于2021年10月14日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

估价假设条件和限制条件是估价所必须的、但尚不能肯定、而又必须予以明确的前提条件，以及由估价目的决定的评估的估价对象状况与估价对象现状不同之处。为了形成客观、科学、合理的估价结论，本报告在预测、估价中进行了一些必要的假设。同时为保证正确使用估价报告，特别是报告中的估价结论，我们也对报告使用条件进行了必要的限制。估价委托人以及为估价利害关系人应当对我们下面所分析说明的内容保持必要的谨慎态度。

一、估价的假设条件

本报告估价分析中依据的假设条件包括以下内容：

1、市场价值假设。本报告对估价对象假定未设立法定优先受偿权下的市场价值的估价采用了市场价值假设，即假定在估价时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，市场价值是在该市场中通过公开方式，遵守公开、平等、自愿原则形成的。

2、我们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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。

3、除已说明内容外，本估价报告不对估价对象的权益状况是否合法进行分析与评估。根据估价委托人辽阳市中级人民法院（2021）辽10委字第01617号《司法鉴定评估委托书》列示受托鉴定事项，本次估价中假设任何有关估价对象的取得方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、假设估价对象的应缴税费均已全额缴纳。

5、本报告估价结果以估价对象不改变用途并能保持目前的使用环境和条件为前提。

6、估价师在对估价对象的实地查勘中对房屋安全、环境等影响污染估价对象价值或价格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监督、检测的情况下，估价中假定估价对象是安全的。

二、估价报告应用的限制条件

除已载明的其他使用限制条件外，还应在下列限制条件下合理使用本估价报告：

1、本估价报告估价结果仅为估价委托人在本估价报告中说明的估价目的——司法处置房地产目的下使用，不得用作其他用途。

2、本估价报告必须在已经载明的使用期限内使用，估价师及估

价机构不承担因超过使用期限使用估价报告造成的相关责任。

3、估价时点后，估价报告使用期限内，估价对象所处区域规划限制条件、内外部环境等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响。若估价报告使用期限内，估价对象市场价值因其而产生明显变化时，应对估价结论给予必要的调整。

4、估价委托人以及其他估价利害关系人应完整使用本估价报告，并应合理理解本估价报告已经说明的事实，估价师及估价机构不承担因忽视本估价报告已说明的相关事实使用估价报告所引起的相关法律责任。

5、报告使用者：辽宁省辽阳市中级人民法院及司法处置机构。

6、本估价报告自提交之日（即2021年10月26日）起1年内应用有效。

7、本估价报告解释权为本估价机构所有。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

(1) 委托方：辽宁省辽阳市中级人民法院；

住 所：辽阳市南郊路。

(2) 房地产占有方：徐桂华。

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

住 所：辽阳市白塔区西水塔委（西顺城路 14 号）

法定代表人：樊长英

估价资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010103 号

三、估价目的：

本次评估是为委托方司法处置房地产行为提供房地产价值参考。

四、估价对象：

1、估价对象的范围及基本情况

估价对象房证号为 203091402，位于辽阳县小北河镇小北河村，使用性质为厂房，建筑结构为砖混，建于 2004 年，为单层，房证载建筑面积为 135.00 平方米，外墙前脸镶白色条型墙砖，塑钢窗，3 个卷帘门、室内水泥地面，墙面抹灰刮白，PVC 板吊棚等。



2、房地产利用现状

估价对象现用途为库房。

3、估价对象的区位条件

估价房地产位于辽阳县小北河镇小北河村。估价对象所在区域公共交通条件较好，通达度较高。区域内超市、学校、医院、休闲等配套齐全，区域内基础设施齐备，商业环境良好。

五、价值时点

2021年10月14日。

本报告估价时点是估价师完成对估价对象实地查勘的日期，并经估价委托人认可后设定的。

六、价值类型

房地产市场价值。

估价对象经适当经营后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

- 1、辽阳市中级人民法院出具的（2021）辽10委字第01617号《司法鉴定评估委托书》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；



4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

5、估价委托人提供的资料,包括:

(1)《司法鉴定评估委托书》[(2021)辽10委字第01617号];

(2)《房屋所有权证》(房产证号:203091402);

6、估价师实地查勘取得的估价对象实物、权益和区位相关资料;

7、本估价机构掌握的房地产市场交易情况资料。

八、估价原则

本报告在估价分析中遵守独立、客观、公正的基本原则,遵循合法原则、估价时点原则、替代原则、最高最佳利用原则以及谨慎原则等技术原则。

1、独立、客观、公正原则:要求估价机构和估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则:要求估价结果是在依法制定的估价对象状况下特别是权益状况下的价值。

3、估价时点原则:要求估价结果应是估价对象在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4、替代原则:要求估价结果不得有合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种使用。

6、谨慎原则：要求存在不确定因素的情况下需作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

九、估价方法

本报告采用重置成本法进行估价。

重置成本法：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。采用成本法对房地产进行估价需要具备两个条件，一是自由竞争，二是该种房地产本身可以大量重复生产。

建筑物现值=建筑物重置价格-建筑物折旧

=建筑物重置价格×成新率

$$V=C-(C-S)^{1/n} \dots\dots\dots (1)$$

$$V=Cq \dots\dots\dots (2)$$

V：建筑物现值（元，元/m²）

C: 建筑物重置价格或重建价格 (元, 元/m²)

S: 建筑物预计净残值 (元, 元/m²)

t: 建筑物已使用年限 (年);

n: 建筑物耐用年限 (年);

q: 建筑物成新率 (%)。

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, 采用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密的测算, 并考虑各种影响房地产价格的因素, 确定委估房地产在满足估价的假设和限制条件下, 于估价基准日 2021 年 10 月 14 日的评估结果:

162,000.00 元, 人民币大写: 壹拾陆万贰仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘曼曼	2120070179		2021年10月26日
李杰	2120080042		2021年10月26日

十二、实地查勘期

2021 年 10 月 14 日

十三、估价作业期

2021年10月14日至2021年10月26日。



附 件

- 1、司法鉴定评估委托书复印件；
- 2、评估对象状况照片；
- 3、评估对象权属证明复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件。

鉴定机构承诺书

本机构接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉案材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构：辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司
二〇二一年十月二十六日



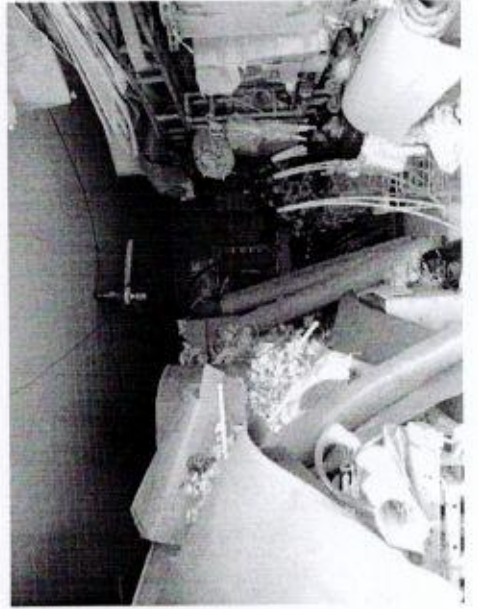
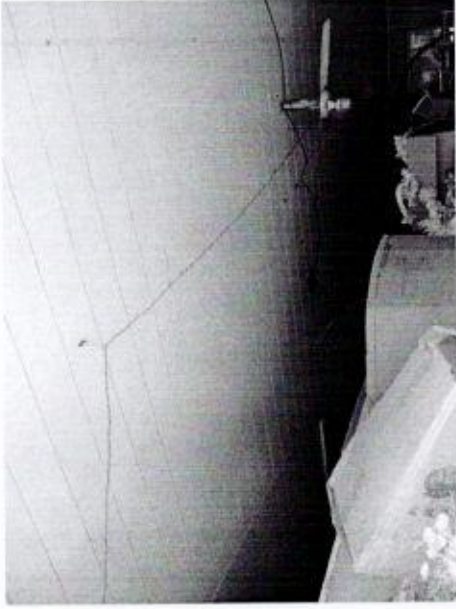
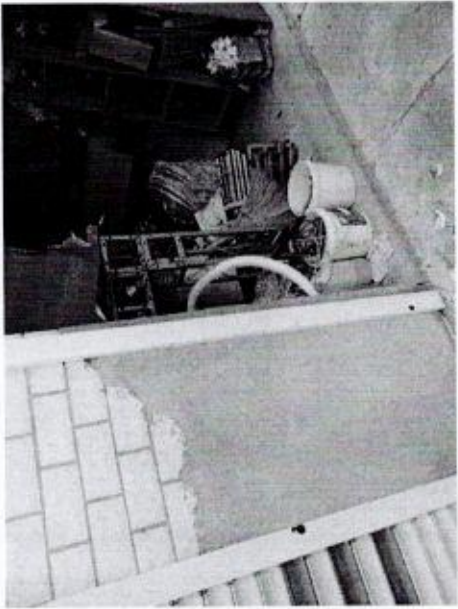
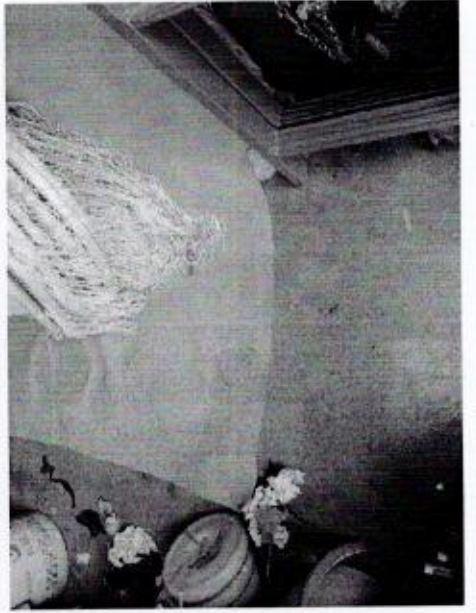
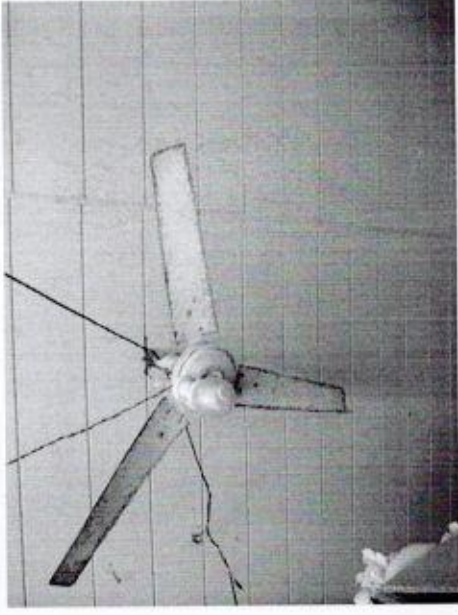
司法鉴定评估委托书

单位

辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

委托时间	2021年9月28日	类别	评估	标的
鉴定申请人及代理人	李成建	联系电话	13236963335	
对方当事人及代理人	徐桂华	联系电话		
委托要求	委托评估徐桂华名下位于辽阳市辽阳县小北河镇，面积135平方米，房产证号为203091402号房屋价值。			
委托单位	名称	辽宁省辽阳市中级人民法院技术处		
	主办人	王茜	联系电话	0419-2952237
	协办人		联系电话	
	原案承办人	李琳琳	联系电话	15140963535
	领导批示	<p style="text-align: right;">2021年9月28日</p>  <p style="text-align: right;">年 月 日 (公章)</p>		





房屋所有权证存根

203091202

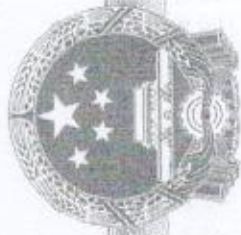
村房字第

号 03090402



经审查此件与原件一致
审查人: 张伟

所有权人 (单位)		徐松华			所有权 性质	私有
共有人 (单位)						
房屋座落		新址: 小北河			旧址:	
栋号	建筑结构	层次	间数	建筑面积(m ²)	备注	
	砖平		房	135.00		
使用 性质	房		附记			
使用土地情况						
使用土 地面积	平方米			土地使 用证号	字第 号	
鉴证人				校对入		
领证人签章	徐松华			领证日期	2004年9月10日	



营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码
91211000797678096A

(副本号: 1-1)

注册资本 人民币壹佰万元整

名称 辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司

成立日期 2007年03月02日

类型 有限责任公司

营业期限 自2007年03月02日至长期

法定代表人 樊长英

住所 辽阳市白塔区水塔委(西顺城路14号)

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, 信息咨询
服务(不含许可类信息咨询服务)(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)



登记机关

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： 辽宁天亿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) 樊长英
住所： 辽阳市白塔区水塔委（西顺城路14号）
统一社会信用代码： 91211000797678096A
备案等级： 贰级
证书编号： 第000010103号
有效期限： 2021年7月13日至2024年7月12日止





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00197146

姓名 / Full name

刘曼曼

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210902196710012523

注册号 / Registration No.

2120070179

执业机构 / Employer

辽宁天亿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关
No. 00239725

姓名 / Full name

李杰

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

211011197206295520

注册号 / Registration No.

2120080042

执业机构 / Employer

辽宁天亿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-5

持证人签名 / Bearer's signature

辽宁增值税专用发票

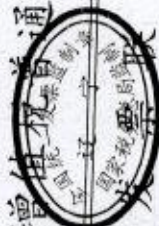
021001900105

No 21951519

021001900105
21951519

校验码 58763 26292 02939 71953

开票日期: 2021年10月26日



名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
货物或应税劳务、服务名称 *鉴证咨询服务*评估费	211021196404036413 辽宁省辽阳县柳壕镇西腰子村7-30	次	1	4653.4653465	4653.47	1%	46.53
合 计					¥4653.47		¥46.53
价税合计(大写)					(小写) ¥4700.00		
名称	辽宁天亿房地产土地资产评估有限公司						
纳税人识别号	91211000797678096A						
地址、电话	辽阳市白塔区西顺城路14号 0419-5782011						
开户行及账号	辽阳银行西小什支行 700033123202016						
收款人: 冯雨佳	开票人: 冯雨佳						
复核: 李艳君							

