

# 房地产评估报告书



辽阳中天房地产评估事务所  
LIAOYANGZHONGTIANFANGDICHANPINGGUSHIWUSUO

## 致估价委托人函

辽宁省辽阳市中级人民法院技术处：

受贵处委托，根据《司法技术鉴定委托书》提出鉴定要求：对被执行人赵裕刚名下位于沙岭镇后青堆村 360m<sup>2</sup>、70.5 m<sup>2</sup> 房产进行评估作价。我所估价人员依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等及国家和辽宁省、辽阳市有关法律、法规政策规定，按照必要的估价程序，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，对坐落在辽阳市太子河区沙岭镇后青堆村的房地产进行了房地产市场价格价值评估。

### 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

估价对象坐落在辽阳市太子河区沙岭镇后青堆村，建筑面积 70.5 平方米的住宅，建筑面积 360 平方米的加工厂。

### 三、价值时点

2021 年 11 月 16 日

### 四、价值类型

市场价值。



## 五、估价方法

本次估价采用成本法进行估价。

## 六、估价结果

我所估价人员根据估价目的，按照必要的估价程序，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，审核了贵方提供的有关产权资料，实地查勘了有关物业，运用适宜的估价方法，考虑了影响房地产价格的因素，测算出估价对象房地产在价值时点 2021 年 11 月 16 日的估价结果为：

1、币 种：人民币

2、评估总建筑面积：430.50m<sup>2</sup>

3、估价对象市场价值为人民币（大写）叁拾贰万柒仟玖佰贰拾伍元整（327,925.00 元）

详见《房地产市场价格评估结果汇总表》及附后的《房地产估价结果报告》。

### 房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	评估值（元）	备注
1	太子河区沙岭镇后青堆村赵裕刚所有的房地产	327,925.00	

注：本次评估范围为：四周院墙内的不动产。

## 七、特别提示

- 1、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用作其他目的。
- 2、本评估报告的使用应结合国家法律、法规对办理执行司法案件的规定及当地或相关行业制定的有关实施办法、细则和其他有关规定。

辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）



法定代表人：



二〇二一年十一月十七日

## 目 录

### 附件

- 1、房地产估价司法技术鉴定委托书复印件；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、估价对象照片复印件；
- 4、估价对象位置图；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资格证书复印件；
- 7、国家注册房地产估价师注册登记证书复印件。



## 估价师声明

- 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说明的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国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 5050899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、我所注册房地产估价师等相关估价人员已于 2021 年 11 月 16 日对估价对象进行了实地查勘。一同进行实地查勘的还有本次鉴定被申请人的母亲、太子河区人民法院办案法官。勘察仅限于外观和目前使用状况，因鉴定申请人所提供的资料有限，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行的估价，估价委托人对所提供资料的真实性负责。我们不承担对估价对象建筑结构、质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难以接触到的部分

进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加估价的注册房地产估价师。

注册房地产估价师	注册号	印章
许国辉	2119970058	
刘未	2120070173	



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

- 1、本次估价对象相关信息以估价委托人提供的《司法鉴定评估委托书》【(2021)辽10委字第01587号】及《辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表》复印件、《房屋所有权证》复印件、《情况说明》复印件记载为准。
- 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、注册房地产估价师未对估价对象进行专业测量,估价对象面积以《司法鉴定评估委托书》【(2021)辽10委字第01587号】及《辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表》复印件、《房屋所有权证》复印件、《情况说明》复印件记载的内容为准。
- 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;交易双方处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、估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值,并为未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值,不考虑受快速变现等因素的影响,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。



## 二、未定事项假设

由于估价委托人未提供土地使用的相关信息，经估价人员实地走访和调查，按照房地合一原则，设定土地用途为宅基地。故本报告存在未定事项假设。

## 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

根据估价委托人提供《情况说明》复印件：沙岭镇后青堆村村委会出具的《情况说明》，土地使用面积以赵裕刚粮谷加工厂四周院墙为准。本次评估范围内的土地以此《情况说明》为准。故本报存在依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。而且本评估报告的使用应结合国家法律、法规对办理执行司法案件的规定及当地或相关行业制定的有关实施办法、细则和其他有关规定。

2、本次估价交付给估价委托人的报告书，包括封面、致估价委托人函、目录、房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件共七部分。估价委托人必须将这七部分作为一个不可或缺的整体完整使用方为有效，而仅使用本报告中的部分内容导致的后果，我所概不承担责任。

3、本估价报告的全部或部分内容未经本评估报告的估价方的书面同意，不得复制，不得转载，不得发表于任何公开媒体上，也不得向与本次评估无关的任何单位和个人提供。本评估报告的最终解释权归本评估所拥有。

4、本估价报告有效期为一年，自估价报告出具之日起计，超过估价报告使用期限，需重新进行估价。如在一年中本地房地产市场发生重大变化、国家宏观经济政策或政府有关房地产政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等影响房地产价值的因素出现，本估价报告的估价结果及估价对象的价值应作相应调整或重新评估，本评估报告的有效期限也应随之调整。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：辽宁省辽阳市中级人民法院技术处

## 二、估价机构

估价机构：辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）

单位地址：辽阳市白塔区阳光小区6号楼452号

统一社会信用代码：91211002774610427T

资质证书编号：第000010102号

资质等级：贰级

法定代表人：许国辉

联系人：李东平

联系电话：0419-3226060

经营范围：房地产评估，房地产咨询，土地调查评估服务

## 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

估价对象为坐落在辽阳市太子河区沙岭镇后青堆村的房地产，估价范



围包括赵裕刚所有的粮谷加工厂四周院墙内的不动产,不包括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。

## 2、估价对象基本状况

### (1) 住宅

后青堆村房字第 20520560 号。房屋所有权人:赵裕刚。所有权性质:私有。房屋座落:沙岭镇后青堆村。建筑结构:砖瓦。层次:1。建筑面积 ( $m^2$ ):70.5。使用性质:住宅。

估价对象外墙涂料罩面。塑钢窗。入户铝合金门。室内瓷砖地面,大白墙面,扣板顶棚。厨房:瓷砖墙面,瓷砖地面。日光灯照明。

其他配套设施情况:供电设施完好。

### (2) 加工厂

卷号:20520426。房屋所有权人:赵裕刚。所有权性质:私有。房屋座落:沙岭镇后青堆村。建筑结构:砖瓦。层次:1。建筑面积 ( $m^2$ ):360。使用性质:加工厂。

估价对象外墙涂料罩面。铁门。室内水泥地面,水泥墙面,彩钢板顶棚。日光灯照明。

其他配套设施情况:供电设施完好。

### (三) 位置及交通状况

估价对象位于辽阳市太子河区沙岭镇后青堆村,西临兵西线,东距 202 国道约 6 公里,交通较便利。

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为估价对象实地查勘之日 2021 年 11 月 16 日。

## 六、价值类型

本次估价对象采用市场价值标准。估价对象处于合法产权假设前提下的市场价值，并为未设置抵押、担保等其他权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

## 七、估价原则

按照估价规范的规定，本次估价遵循以下估价原则：

- 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。最高最佳利用是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《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》；
- 8、《房地产估价规范》；
- 9、《房地产估价基本术语标准》；
- 10、《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》；
- 11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
- 12、《人民法院委托评估工作规范》；
- 13、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；
- 14、《司法鉴定评估委托书》复印件；
- 15、《辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表》复印件；



- 16、《房屋所有权证》复印件；
- 17、《情况说明》复印件；
- 18、其它有关法律、法规及估价委托人提供的资料；
- 19、估价人员实地查勘、调研所获得。

## 九、估价方法

估价方法选用：估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际，决定选取成本法作为估价方法。

成本法：是指以价值时点的建筑材料、建筑技术与工艺等，重新建造与旧有建筑物具有等同效用的新建筑物的成本。

房地价值=土地重新购建价格+建筑物重新够建价格-建筑物折旧

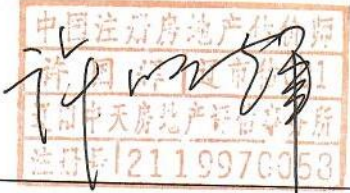

## 十、估价结果

我所估价人员根据估价目的，按照必要的估价程序，遵循独立、客观、公正、谨慎的估价原则，审核了贵方提供的有关产权资料，实地查勘了有关物业，运用适宜的估价方法，考虑了影响房地产价格的因素，测算出估价对象房地产在价值时点 2021 年 11 月 16 日的估价结果为：

- 1、币 种：人民币
- 2、评估总建筑面积：430.50m<sup>2</sup>
- 3、估价对象市场价值为人民币（大写）叁拾贰万柒仟玖佰贰拾伍元整（327,925.00 元）

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	印章
许国辉	2119970058	
刘未	2120070173	

## 十二、实地查勘期

2021年11月16日

## 十三、估价作业期

2021年11月16日—2021年11月17日



## 鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）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，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、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（本人）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（人）：（签名）

年 月 日



# 辽宁增值税普通发票

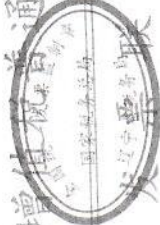
## No 46593015

021002000404  
46593015

开票日期: 2021年11月16日

### 021002000404

校验码 56069 93291 40646 75320



名称: 赵普林等

纳税人识别号:

地址、电话:

开户行及账号:

货物或服务名称、服务名称  
\*鉴证咨询服务\*房地产价格咨询、评估

购买方名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
赵普林等		件	1	6435.64	6435.64	1%	64.36
合计					¥6435.64		¥64.36

价税合计(大写) 陆仟伍佰圆整 (小写) ¥6500.00

名称: 辽阳中天房地产评估事务所(普通合伙)

纳税人识别号: 91211002774610427T

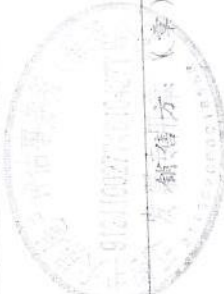
地址、电话: 辽宁省辽阳市白塔区阳光小区6号楼452号 0419-3226060

开户行及账号: 交通银行辽阳分行营业部251006000018170539188

收款人: 李东平

复核: 李东平


开票人: 李东平



第二联: 发票联 购买方记账凭证

# 司法鉴定评估委托书

(2021)辽 10 委字第 01587 号

受委托单位	辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）				
委托时间	2021年9月14日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	赵春林		联系电话	15804203466	
对方当事人及代理人	赵裕刚		联系电话	13274190777	
委托要求	对被执行人赵裕刚名下位于沙岭镇后青堆村 360 m <sup>2</sup> 、70.5 m <sup>2</sup> 房产进行评估作价				
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	郭计	联系电话	15902479766	
	领导批示	<div style="text-align: right; margin-right: 50px;">                     年 月 日 (公章)                 </div> 			



根据中华人民共和国宪法规定精神，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房屋，经审查属实，特发此证。



卷号

所有权人 (单位)	赵裕刚		所有权 性质	私有
共有人 (单位)				
房屋座落	新址: 沙岭镇后青堆村			
	旧址:			
栋号	建筑结构	层次	间数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
	砖瓦	1		70.5
使用 性质	住宅		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

填发机关:  
填发日期: 98年5月19日

582

根据中华人民共和国宪法规定精神，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房屋，经审查属实，特发此证。



卷号 20520426

所有权人 (单位)	赵裕刚		所有权 性质	私有
共有人 (单位)				
房屋座落	新址: 沙岭镇后青堆村			
	旧址:			
栋号	建筑结构	层次	间数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
	砖瓦	1		360
使用 性质	加工		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

填发机关:  
填发日期: 2000年10月29日



房屋所有权证存根

01

青唯村房字第20520560号 卷号

所有权人(单位): 赵裕刚 所有权性质: 私有

共有人(单位):

房屋座落: 新址: 沙岭镇青唯村 旧址:

号	建筑结构	层次	间数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
	砖瓦	1		70.5	

用途: 住宅 附记:

使用土地情况

用土面积	平方米	土地使用证号	字第 号

证人: 校对人对人:

证人签章: 领证日期: 98年5月19日

02

验收所有权登记表

2011年9月11日

青唯村

面积: 70.5m<sup>2</sup> 结构: 砖瓦 产权来源: 自建

所有权性质	使用性质
私有	住宅

所记内容与房屋产权人的房屋现状相符, 证明人、证明单位甘愿法律责任, 特此

助理签字:

镇长签字:

镇人民政府公章



单位

2011年9月11日

年 月 日

年 月 日

审核

业务经办人审查意见:

县村镇办公章:

211021197802050012



# 辽阳县村镇房屋丈测核实竣工验收所有权登记表

01

2011年9月5日

权利人(单位): <u>赵 徐刚</u>		共有人:		
身份证号: <u>211021197802050012</u>		详细地址: <u>沙岭镇后青堆村</u>		
房屋 产权 情况	长:	宽:	总建筑面积: <u>360 m<sup>2</sup></u>	结构: <u>砖瓦</u>
	间数:	层数: <u>1</u>	使用土地面积:	产权来源: <u>自建</u>
	土地批复号	产权证号	契约书号	所有权性质
		<u>20520426</u>		<u>私有</u>
				<u>加建</u>

证明  
人丈  
测验  
收人  
签字

丈测人、证明人、证明单位声明: 经丈测核实, 此表所记内容与房屋产权人的房屋现状相符, 翔实无误, 此房屋产权确属该人。上記各项尚有不实之处, 证明人、证明单位甘负法律责任, 特此声明。

丈测核实竣工验收人签字:

村镇建设助理签字:

村委会主任签字:

主管乡(镇)长签字:

证明  
单位

村委会公章



2011年9月5日

镇村镇办公章



日

镇人民政府公章



日

审核  
单

业务经办人审查意见:

县村镇办业务主管主任批示意见:

县村镇办公章:

公民身份证号码 211021197802050012



## 情况说明

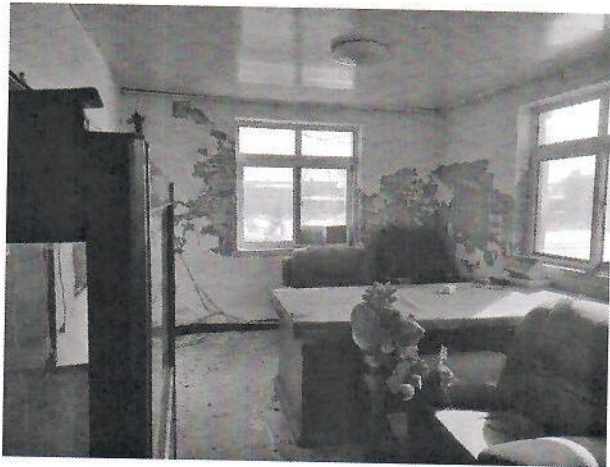
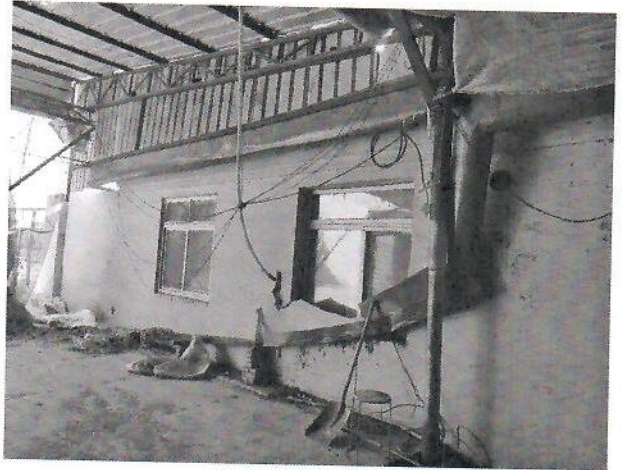
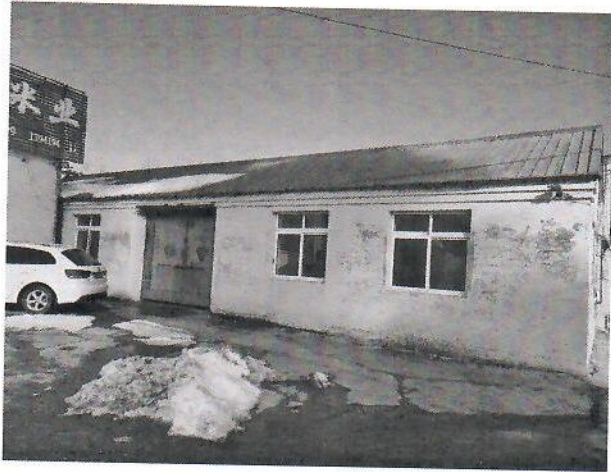
赵裕刚现在的粮食加工厂地属于西村村民赵德满的宅基地。后来卖给赵裕刚后，经过翻建，建成了粮食加工厂。赵德满家原房基地面积为房前31.8米，房后18.7米，南宽16.6米，北宽19米，计算后大约为960m<sup>2</sup>（不算原房屋面积）。后来赵裕刚加工厂再次扩建为本村村民赵仁春的地一次性买来11米，其余面积为扩建的村集体荒地。现在赵裕刚粮食加工厂使用面积以四周院墙为准，土地使用期限为长期使用。特此说明。





# LYZT

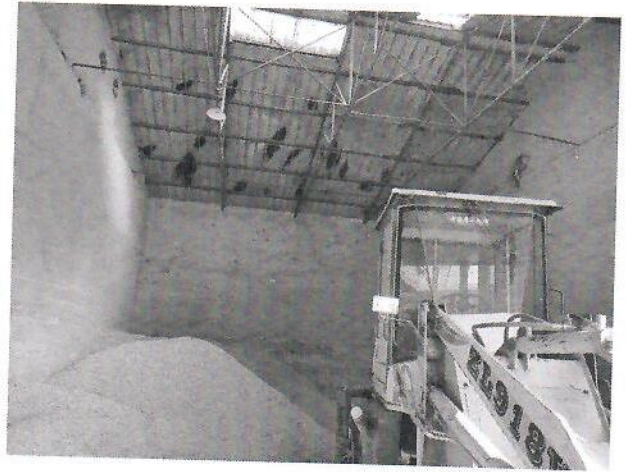
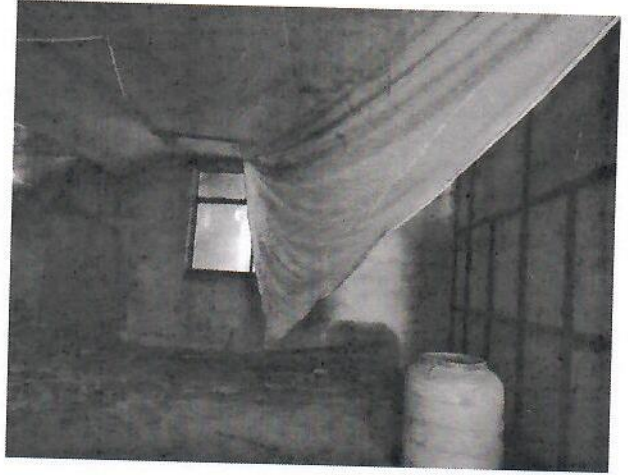
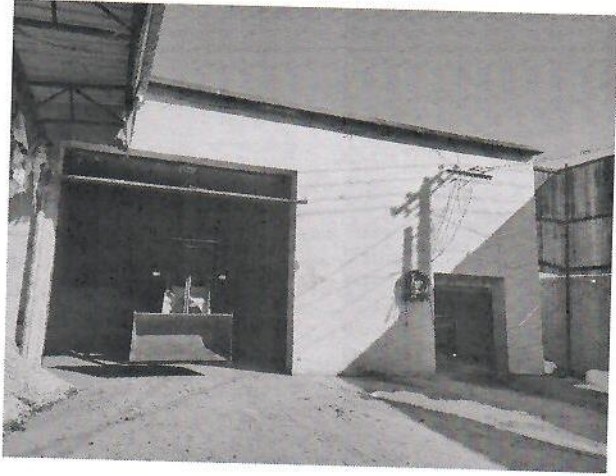
辽阳中天房地产评估事务所  
Liaoyang zhongtian real estate appraisal office





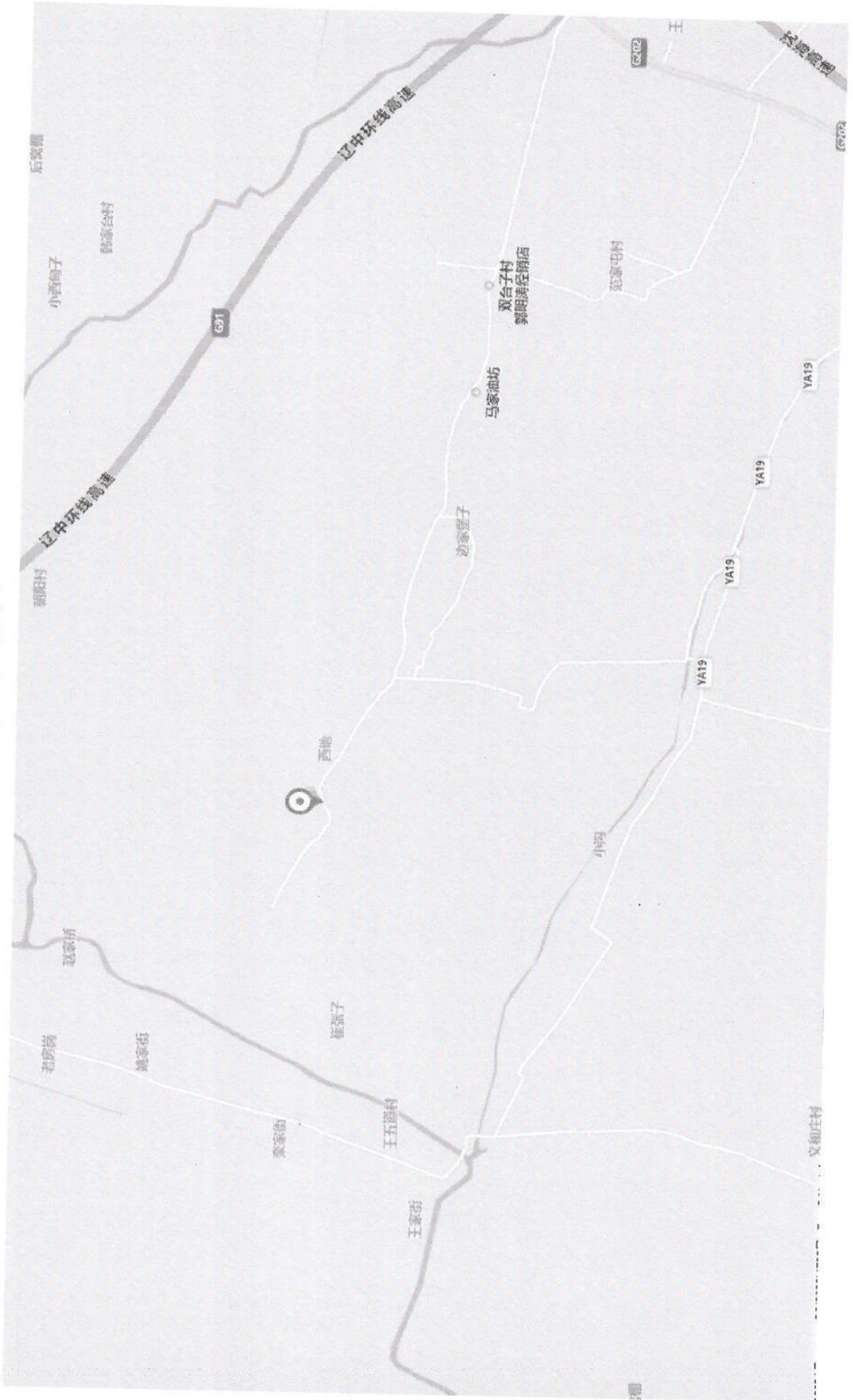
# LYZT

洛阳中天房地产评估事务所  
Liyang zhongtian real estate appraisal office





# 估价对象位置图







# 营业执照

统一社会信用代码  
91211002774610427T

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 辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人

成立日期 2005年05月19日

合伙期限 自2005年05月19日至长期

主要经营场所 辽宁省辽阳市白塔区阳光小区6号楼  
452号

经营范围 一般项目：房地产评估，房地产咨询，土地调查评估服务（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

2020年11月16日



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：辽阳中天房地产评估事务所（普通合伙）

许国辉

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

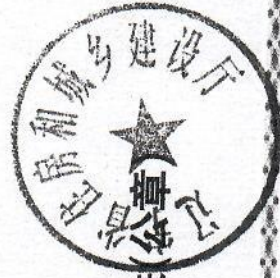
住所：辽阳市白塔区阳光小区6号楼452号

统一社会信用代码：91211002774610427T

备案等级：贰级

证书编号：第000010102号

有效期限：2020年11月11日至2023年11月10日止



发证机关



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.



No. 00202661



姓名 / Full name

许国辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

11002196004241232

注册号 / Registration No.

119970058

执业机构 / Employer

沈阳中天房地产评估事务所（普通合伙）

有效期至 / Date of expiry

023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature





姓名 / Full name

刘梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210103197404141826

注册号 / Registration No.

2120070173

执业机构 / Employer

辽阳中天房地产评估事务所 (普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

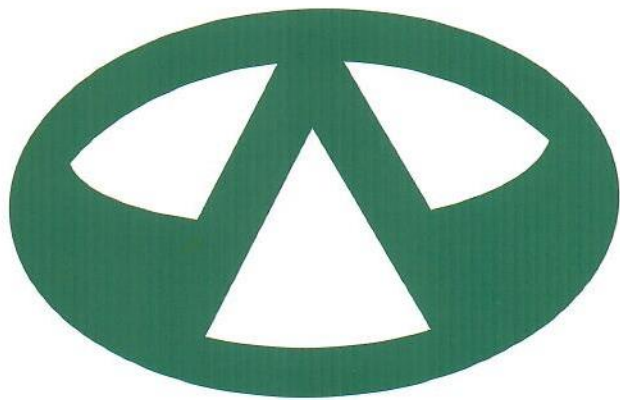
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

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.



No. 00197174



## 辽阳中天房地产评估事务所

LIAOYANGZHONGTIANFANGDICHANPINGGUSHIWUSUO

地址：辽阳市白塔区阳光小区6号楼452号（华兴交通岗南300米）

电话：0419-3226060

E-mail: zhongtianfangchan@aliyun.com

邮编：111000