

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：庆鼎瑞估字【2022】第 030 号

估价项目名称：绥化市北林区龙谷大厦3号楼4单元201室房地产
市场价值评估

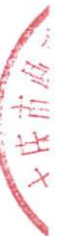
估价委托人：绥化市北林区人民法院

房地产估价机构：大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 谢孔德 注册号： 2320060076

李淑梅 注册号： 2320100031

估价报告出具日期： 2022年4月25日



致估价委托人函

绥化市北林区人民法院：

受贵法院委托，我公司估价人员于 2022 年 4 月 13 日在法官丛开林、申请执行人代表张绍红的陪同下，对坐落于绥化市北林区龙谷大厦 3 号楼 4 单元 201 室房地产进行了现场查勘，并对其房地产的市场价值进行评估。现简要报告如下：

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

根据估价委托人提供的《绥化市不动产查档证明》，估价对象坐落于绥化市北林区龙谷大厦 3 号楼 4 单元 201 室，《不动产权证书》为黑(2017)绥化市不动产权第 0011772 号；建筑面积 104.43 平方米，房屋用途为住宅；土地分摊面积为 14.92 平方米，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地；权利人为王永仁。

本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及其所分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共有设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益。

三、价值时点

2022 年 4 月 13 日（实地查勘完成日）。

四、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

五、估价方法

本次估价采用比较法。

六、估价结果

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法、替代、最高最佳利用等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的估价结果如下：

市场价值为¥365,505.00 元（大写人民币叁拾陆万伍仟伍佰零伍元整）。

估价结果明细表

序号	坐落	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	市场价值(元)
1	绥化市北林区龙谷大厦3号楼4单元201室	104.43	3,500.00	365,505.00

七、特别提示

（一）使用本报告前，请全文阅读本估价报告，特别是“估价假设和限制条件”，以免使用不当；本报告有效期为一年；

（二）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限和使用范围等使用估价报告。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；

（三）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当视为对估价对象处置成交价格的保证；

（四）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后后方可使用；

（五）在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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方可使用；

（六）当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司



法定代表人：谢孔德



谢孔德

二〇二二年四月二十五日

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
四、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	11
(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	14
(十三) 估价作业期	14
五、附件	15

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：

一、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；

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《绥化市不动产查档证明》，我们对该证明上记载的权属、面积、用途等状况进行了审慎检查，但未向政府有关部门予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 估价人员未对估价对象进行专业测量，建筑面积以估价委托人提供的资料上所记载为评估依据；若实际面积与本次评估所依据的面积不符，则需相应调整评估价值。

(四) 本次评估以估价对象可按现状持续使用为前提。

(五) 估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，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、检测情况下，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常、安全使用。

(六) 根据相关规定，应考虑司法拍卖房地产原有的租赁权和用益物权的影响，但因估价委托人未提供相关情况具体信息，估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假定估价对象未设立租赁权和用益物权。

(七) 估价人员对估价对象是否拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金进行了关注，但受到相关部门限制，未能掌握相关具体情况。本次评估假设不存在欠缴税金及相关费用。并假定估价对象至价值时点止无相关国有土地使用权出让金及其相关税费应缴未缴情况。

(八) 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. 交易双方是自愿地进行交易的；
2. 交易双方是出于利己动机进行交易的；
3. 交易双方精明、谨慎，并且了解交易对象、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。

(九) 报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大变更。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

房地产司法拍卖评估的价值类型一般为房地产的市场价值。因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭、查封因拍卖而解除，故视为未被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价人员于 2022 年 4 月 13 日在法官丛开林、申请执行人代表张绍红的陪同下，对坐落于绥化市北林区龙谷大厦 3 号楼 4 单元 201 室房地产进行了现场查勘。因被执行人原因，估价人员未能进入室内查勘。经现场征询法官意见，本次估价按普通装修评估。

六、本估价报告使用的限制条件

(一) 本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

(二) 本估价报告产权状况以估价委托人提供的相关产权资料记载为

准。委托人对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，本估价机构及估价人员不对估价对象的产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

（三）估价人员未考虑未来遇有自然力和其他不可抗力的影响。

（四）估价人员关注了评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，并提请报告使用者注意。

（五）估价人员关注了估价对象短期强制处分、被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

（六）未经本估价机构和估价人员书面同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的任何单位和个人提供本估价报告。

（七）未经本估价机构和估价人员书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

（八）本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

（九）本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

（十）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

（十一）本估价报告自出具之日起一年内有效。如使用期间估价对象的价格影响因素发生变化或设定因素、假定条件及房地产市场发生重大改变，则估价结果需做出相应调整后方可使用。超过一年，需重新进行评估。

（十二）本报告由大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司负责最终解释。

估价结果报告

庆鼎瑞估字[2022]第 030 号

一、估价委托人

名称：绥化市北林区人民法院

住所：绥化市北林区新兴街

承办人：范忠林

联系人：丛开林

联系电话：18697088771

二、房地产估价机构

名称：大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

住所：黑龙江省大庆高新区火炬新街 24 号金鹰国际写字楼 2-608

法定代表人：谢孔德

备案等级：贰级

备案证书编号：2305005

有效期：2023-07-04

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

(一)估价对象基本状况：根据估价委托人提供的《绥化市不动产查档证明》，估价对象坐落于绥化市北林区龙谷大厦 3 号楼 4 单元 201 室，《不动产权证书》为黑(2017)绥化市不动产权第 0011772 号；建筑面积 104.43 平方米，房屋用途为住宅；土地分摊面积为 14.92 平方米，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地；权利人为王永仁。

(二)土地基本状况：估价对象所在的龙谷小区东临小路、南临中兴东大街、西临靖宇胡同、北临小路。估价对象土地分摊面积为 14.92 平方米，

权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地；土地开发程度为宗地红线内六通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）。土地平整，地势平坦，地基承载力较好，无不良地质现象。

（三）建筑物基本状况：估价对象坐落于绥化市北林区龙谷大厦3号楼4单元201室。建筑结构为砖混结构，房屋用途为住宅，建筑面积为104.43平方米。总层数为7层，估价对象所在层为第2层。外墙刷涂料，塑钢窗。室内按简单装修评估。供水、排水、供电、供暖、通讯等设施设备齐全。

（四）估价对象区位状况

1. 位置状况

坐落于绥化市北林区龙谷大厦3号楼4单元201室，建筑总层数7层，估价对象所在层为2层，南北朝向，通透、采光好，不把山。位于绥化市北林区中部，紧邻绥化市靖宇小学，距离绥化市人民医院约800米。

2. 交通状况

附近有双向四车道中兴东大街，距离绥化公路客运枢纽站约500米，道路通达度及交通便捷度较好，周边道路无交通管制。

3. 外部配套设施状况

估价对象周边拥有交通运输机构绥化公路客运枢纽站；教育资源绥化市靖宇小学；医疗机构绥化市人民医院；金融机构中国工商银行。供水、排水、供电、供暖、通讯、消防等基础设施齐全。

4. 周围环境状况

周边无其他自然景观，小区内环境一般。

五、价值时点

价值时点为2022年4月13日。

因委托人未明确价值时点，故以完成估价对象实地查勘之日作为价值时点。

(一) 价值名称：市场价值。

(二) 定义：估价对象由掌握必要市场信息，谨慎且不受强迫交易的双方，在了解估价对象实际情况后，于价值时点，在公开市场上最有可能形成的价格。

七、估价原则

本估价报告遵循的房地产估价原则有：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。

(一) 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

评估价值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应在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策性文件依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（[2016]第46号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年通过）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（2021年）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；

6. 《城市房地产抵押管理办法》（2021年修正）；
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）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1. 《绥化市北林区人民法院委托书》（2022）黑 1202 执恢 30 号；
2. 《绥化市不动产查档证明》受理编号：20171228091733501。

（四）估价人员收集的资料

1. 估价对象现状照片；
2. 估价对象位置图；
3. 估价人员实地查勘记录。

九、估价方法

（一）根据《房地产估价规范》，估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地查勘后，根据估价对象所在地的房地产市场状况，结合估价对象实际情况，采用了比较法进行评估。

（二）比较法是针对估价对象，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较。根据其间的差异，对可比实例成交价格进行修正得到估价对象价值或价格的方法。

（三）计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

P--估价对象的房地产市场价格

n--选取的可比实例个数

n —选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

(四)比较法估价的步骤:

- 1.收集交易实例;
- 2.选取可比实例;
- 3.建立比较基础;
- 4.进行交易情况修正;
- 5.进行市场状况调整;
- 6.进行房地产状况调整;
- 7.计算比较价值。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,结合估价经验和对影响因素的具体分析,最终确定估价对象在价值时点的市场价值为¥365,505.00元(大写人民币叁拾陆万伍仟伍佰零伍元整)。

房地产估价结果明细表

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	绥化市北林区龙谷大厦 3 号楼 4 单元 201 室	104.43	3,500.00	365,505.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谢孔德	2320060076		2022年4月25日
李淑梅	2320100031		2022年4月25日

十二、实地查勘期

2022年4月13日起至2022年4月13日止。

十三、估价作业期

2022年3月21日起至2022年4月25日止。

附 件

- 一、估价对象位置图；
- 二、估价对象实地查勘照片；
- 三、估价委托书；
- 四、《绥化市不动产查档证明》；
- 五、估价机构营业执照；
- 六、房地产估价备案证书；
- 七、房地产估价师注册证书；
- 八、《准予变更登记通知书》。

绥化市北林区人民法院

委托书

(2022)黑1202执恢30号

大庆市鼎瑞房地产评估有限公司：

我院在执行绥化市旺农科技信息服务有限公司与王永仁，王凤华，王永海，王耀刚，雷秋芬 追偿权纠纷一案中，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：

房屋 1。



2022年03月21日

估价对象位置:



估价对象照片：



绥化市不动产查档证明

受理编号：20171228091733501

查询单位（个人）：

单位：平方米、万元

不动产单元号		231202003033GB00008F00030002		房屋编码				
权利人	王永仁	证件号	232301197203123430	产权证号	黑(2017)绥化市不动产权第0011772号	共有比例		
共有权利人		证件号		产权证号		共有比例		
义务人		申请类型	遗失补发登记（挂失）	原产权证号	绥房权证城字第210384号/绥国用(2013)第8106号			
坐落	绥化市北林区龙谷大厦3号楼4单元201室							
登记日期	2018-01-04							
面积	104.43		土地使用期限	1996-10-17 —— 2016-10-16				
权利性质		权利类型		用途		土地分摊面积		
出让		国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		城镇住宅用地		14.92		
房屋用途		总层数		所在层				
住宅		7		2				
各类登记情况	是否登记		是否预告		是否查封		是否异议	
	是		否		是		否	
查封信息	查封类型	查封	查封文件	黑龙江省绥化市北林区人民法院民事裁定书、黑龙江省绥化市北林区人民法院协助执行通知书		查封文号	(2020)黑1202财保116号	
	查封机关	黑龙江省绥化市北林区人民法院	查封期限	2020-07-17	--	2023-07-16		
查封信息	查封类型	轮候查封	查封文件	黑龙江省绥化市北林区人民法院民事裁定书、黑龙江省绥化市北林区人民法院协助执行通知书		查封文号	(2020)黑1202民初2464号	
	查封机关	黑龙江省绥化市北林区人民法院	查封期限	2020-08-21	--	2022-08-20		
抵押信息	申请类型	房屋（构筑物）最高额抵押权首次登记	抵押方式	最高额抵押	抵押金额		13	
	抵押权人	绥化市北林区农村信用合作联社太平川信用社	抵押期限	2017-12-05	--	2020-12-04		





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91230607772636252L

(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 大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 谢孔德

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2005年06月22日

营业期限 长期

住所 黑龙江省大庆高新区火炬新街24号金鹰国际写字楼2-608



登记机关



2021年09月01日



房地产估价机构备案证书

证书编号: 2305005

企业名称: 大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91230607772636252L

法定代表人: 谢孔德

注册地址: 黑龙江省大庆高新区火炬新街24号金鹰国际写字楼2-608

有效期: 2023-07-04

备案等级: 贰级

原件与原件相符

再次复印无效



扫描二维码进入黑龙江省住房和城乡建设政务服务管理信息系统查询证书信息

发证机关: 黑龙江省住房和城乡建设厅

发证日期: 2021年9月16日



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. 00257958

姓名 / Full name

谢孔德

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230222196808164315

注册号 / Registration No.

2320060076

执业机构 / Employer

大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-10

持证人签名 / Bearer's signature

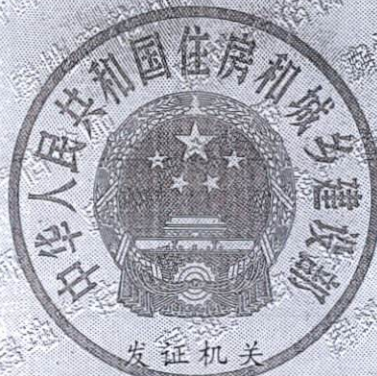


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00257588

姓名 / Full name

李淑梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230604196805071040

注册号 / Registration No.

2320100031

执业机构 / Employer

大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-07

持证人签名 / Bearer's signature



准予变更登记通知书

(庆高市监) 登记内变字[2021]第 1796 号

大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称大庆市鼎瑞房地产评估有限公司），变更后名称 大庆市鼎瑞房地产资产评估有限公司 登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。



（本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记，企业凭此通知书办理有关手续，登记机关不再出具企业名称变更登记证明）