

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黑瑞宸〔2022〕房估司鉴字 19 号

估价项目名称：哈尔滨市木兰县东兴镇西南街 507 栋 4 单元 3 层 2 号
住宅用途与木兰县东兴镇西南街 507 栋 1 层 10 号商业
服务用途两处房地产的市场价值评估

估价委托人：木兰县人民法院

委托书案件号：（2022）黑 0127 执 211 号

房地产估价机构：黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄德方 注册证号 2320070012

曹海兰 注册证号 2320140013

估价报告出具日期：2022 年 6 月 8 日

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

致估价委托人函

木兰县人民法院：

承蒙委托，我公司委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价，有关内容如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据贵院委托书和委托评估材料，本次评估位于哈尔滨市木兰县东兴镇西南街 507 栋 4 单元 3 层 2 号住宅用途与木兰县东兴镇西南街 507 栋 1 层 10 号商业服务用途两处房地产。财产范围包括建筑物、装饰装修和分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；总建筑面积 148.99 平方米（住宅建筑面积 84.79 m²、商服 64.20 m²）；房屋用途为住宅和商业服务；建筑结构为混合结构；房屋权利人：郝连生。

价值时点：2022 年 5 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：见下表，明细详见第 12 页。

估价对象市场价值评估结果

项目	估价结果（元）
估价对象市场价值	500,900.00 (人民币伍拾万零玖佰元整)

特别提示：（1）估价结果已包含估价对象装饰装修和分摊的土地使用权价值。（2）估价结果不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

特此函告

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

估价机构法定代表人（签章）：

2022 年 6 月 8 日



黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263



Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

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. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价对象委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 我们（注册房地产估价师黄德方、注册房地产估价师曹海兰）于 2022 年 5 月 26 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘、记录。
7. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

姓名	注册号	签名 盖章
黄德方	2320070012	
曹海兰	2320140013	

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

估价假设和限制条件

一、一般假设

（一）估价委托人提供了估价对象资料和《不动产权证》的复印件，我们给予了必要关注，设定估价对象的所有资料是真实和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

（二）估价人员在本次估价中对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

（三）设定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（四）由于人民法院未明确存在欠缴税费及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（五）由于人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过调查后未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价目的和《房地产估价规范》，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、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

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即 2022 年 6 月 8 日至 2023 年 6 月 7 日有效。报告使用人应在上述期限内使用本报告。估价报告超过一年未被使用，需要重新进行评估；价值时点后，在估价报告有效期内估价对象质量或房地产市场状况等

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

条件发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

（三）本次估价结果包含估价对象所占分摊的土地使用权价值。

（四）估价对象作为处置财产的合法性，应由估价委托人负责审查、核准，本估价报告不作为任何替代审查作用。

（五）估价对象的评估价值，是指通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格，实际上是对估价对象的某种特定价值或价格的一个估计值。强制处置和快速变现等因素都可能对房地产价值产生不利影响，在短期强制处置或快速变现等情况下，房地产的交易价格通常会低于房地产的正常市场价格。人民法院可根据有关规定在本报告评估价值的基础上进行适当减价确定。

（六）估价委托人发现本估价报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

（七）本估价报告须待房地产估价机构及注册房地产估价师签字盖章后方为有效。未经本房地产估价机构同意，任何单位或个人不得将估价报告的全部或任何一部分内容公开发表于任何通告、报告、媒体等。

七、估价报告结果使用特别提示

（一）由于人民法院未明确价值时点，本次估价以房地产估价师实地查勘完成之日作为价值时点。

（二）因财产拍卖（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才可使用。

（三）在估价报告使用期限或估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用前，如果估价对象状况或者房地产市场状况等发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

（四）委托人或者估价报告使用人应以估价假设和限制条件为前提，按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

（五）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，不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

（六）本次估价估价结果未扣除可能存在的欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

及其滞纳金。

（七）本次估价估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

（八）由于人民法院未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价估价对象估价结果对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定。

（九）实地查勘时，双方当事人到达现场签字盖章，办案法官已在实地查勘记录上对相关情况进行了确认。

（十）估价报告结果总价精确到百位（对十位四舍五入）。

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

估价结果报告

一、估价委托人

名称：木兰县人民法院

二、房地产估价机构

名称：黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

法定代表人姓名：黄德方

统一社会信用代码：912301997386269230

备案等级：壹级

备案证书编号：23010046

联系电话：0451-82289263

三、估价目的

本次估价目的是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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、装饰装修和分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

1. 坐落：哈尔滨市木兰县东兴镇西南街 507 栋 4 单元 3 层 2 号住宅用途、木兰县东兴镇西南街 507 栋 1 层 10 号商业服务用途。

2. 权属：权利人均均为郝连生。

3. 规模：总建筑面积 148.99 平方米。

4. 用途：住宅和商业服务。

5. 总层数：4 层，所在层数 3 层和 1 层。

6. 房屋结构：混合结构。

7. 不动产单元号：230127001039GB00383F00010002、230127001039GB00383F00010003。

（三）权益状况

1. 不动产权益登记状况

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

序号	权利人	不动产权证书号	坐落	权利类型	权利性质	用途	结构	所在层/总层数	面积
1	郝连生	黑（2017）木兰县不动产权第0004181号	木兰县东兴镇西南街507栋4单元3层2号	房屋所有权	市场化商品房	住宅	混合	3/4	房屋建筑面积 84.79 m ²
				国有建设用地使用权	国有土地租赁	城镇住宅用地	----	----	共有宗地面积 1069.9 m ²
				国有建设用地使用权 2017 年 07 月 01 日起至 2021 年 06 月 30 日止、分摊 土地使用权面积 31.81 m ²					
2	郝连生	黑（2017）木兰县不动产权第0004214号	木兰县东兴镇西南街507栋1层10号	房屋所有权	自建房	商业服务	混合	1/4	房屋建筑面积 64.20 m ²
				国有建设用地使用权	出让	商业用地	----	----	共有宗地面积 1069.9 m ²
				国有建设用地使用权 2011 年 06 月 30 日起至 2051 年 06 月 29 日止、分摊 土地使用权面积 24.08 m ²					

2. 其他权益状况

截止价值时点，估价对象其他权益状况如下：

- (1) 共有情况：单独所有。
- (2) 租赁或占用情况：无。
- (3) 担保物权设立情况：已抵押。
- (4) 查封等形式限制权利情况：已查封。

(四) 实物状况

1. 建筑物状况

房屋坐落	估价对象装修和维护情况
木兰县东兴镇西南街507栋4单元3层2号	估价对象主体结构为混合结构。楼体外墙贴防冻外墙砖、塑钢窗、单元门为电子防盗门；从室外楼梯直上三楼，楼道内地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚粉刷涂料；楼梯理石踏步、不锈钢扶手；进户门防盗门。室内大厅及卧室地面铺地板、墙面贴壁纸、天棚石膏吊顶粉刷涂料、窗台理石台面；厨房地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚为扣板；卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚为扣板、复合门；总层数4层所在3层，暖气取暖、南北西朝向。主体结构保持完好，没有倾斜变形和裂缝情况，非主体结构保持完好，各类配套设施和设备齐全使用正常，维护保养状况较好。
木兰县东兴镇西南街507栋1层10号	估价对象主体结构为混合结构。楼体外墙贴防冻外墙砖、塑钢窗、进入门为合金玻璃门；现为东祥帝都宾馆，已与1层11号改造打通使用、需从1层11号进入1层10室内。室内为三个客房、客房地面铺地板、墙面装饰板贴壁纸、天棚石膏吊顶粉刷涂料布有射灯；每个客房内的卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚为扣板；木质门。总层数4层所在1层，暖气取暖、南北朝向。主体结构保持完好，没有倾斜变形和裂缝情况，非主体结构保持完好，各类配套设施和设备齐全使用正常，维护保养状况较好。

2. 土地状况

宗地实际开发程度为宗地外基础设施达到“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

供暖），宗地内基础设施达到“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及场地平整）条件，地势平坦。

（五）区位状况

木兰县位于黑龙江省中南部，松花江中游北岸，哈尔滨市辖区的东北部，县城经 333 国道至省会哈尔滨市 128 公里，经 1101 国道至哈尔滨市 152 公里，距佳木斯市 234 公里，是“中蒙俄经济走廊”黑龙江陆海丝绸之路经济带上的重要节点。木兰松花江公路大桥与 1101 国道相连，是“十二五”时期国家规划建设的莫延公路的关键枢纽，是连接蒙、黑、吉三省区的一条重要通道。全县幅员面积 3600 平方公里，2020 年，总人口 177200，全县辖 6 镇 2 乡 1 个开发区，有满、蒙、回、鲜等 10 个少数民族，是全国农业生态县、全国造林绿化先进县、全国生态环境建设示范县、国家绿色优质水稻生产基地、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国主食加工产业发展试点县。新常态下，新一届木兰县委、县政府在谋发展、惠民生工作中，正在举全县之力扎实推进“4+1+1”发展战略，即改造城区、打造园区、做强农区、开发景区“四区”联动+精准脱贫+电子商务同步发展战略。木兰县取名于境内木兰达河，木兰原于满语“围场”之意。县境内有大小山峰 50 座，小兴安岭余脉从东北入境，蒙古山脉从西入境。北部为山区，东南部为丘陵，西南部为平原，大体呈北高南低的地势走向。境内有大小河流 29 条，均属松花江水系。主要河流有：流长 110 公里的木兰达河和流长 58 公里的白杨木河。全境三面环山，一面靠水，构成“六山一水一草二分田”的自然地貌。气候属中温带大陆性季风气候。年平均温度为 1--3 摄氏度，极端最高温度 35.5 摄氏度，极端最低温度-42 摄氏度。年平均降雨量为 596.2 毫米，无霜期 127 天。木兰县工业资源丰富。主要有原煤、珍珠岩、角闪岩、花岗岩、硅石、石墨、膨润土、矿泉水以及铁、沙金等。木兰县地处半区，森林面积 252 万亩，占全县总面积的 46.7%，蓄积量 1245 万立方米。主要有松、柞、槐、椴、杨、榆、水曲柳等 20 余种树种。木兰县属水丰区，有中小型水库 21 座，其中香磨山中型水库蓄水量为 9700 万立方米，灌溉面积 15 万亩，成为全国水利百面红旗之一。全县有天然水资源 9.69 亿立方米，已利用 3.2 亿立方米，利用率居全省前列。木兰县产业经济近年来，木兰县以生态、绿色、环保为发展方向，坚持把优化产业结构和开展技术创新作为经济发展的首要任务和根本措施，做足绿色放心食品和生态资源开发两篇文章。中国农科院农产品加工研究所主食加工技术研究院落户木兰园区，初步形成了木兰主食技术研发、产品研制、检验检测服务、技术培训、人才培养等优势，

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

开创了国家级食品科研团队与地方食品加工产业良好互动的新模式，有效推动农业产业链条的拉长、延伸和一二三产业融合发展。初步形成了食品、工艺品、化工、能源、生物制药及装备制造等产业多元促动发展格局。其中，主食加工业、工艺品产业等已初具规模。截至 2017 年底，达到规模以上的企业 20 家，规上工业增加值 6.4 亿元，同比增长 10.43%。[交通和旅游]木兰县南有松花江水路运输线，过境 74.4 公里；北有森林铁路，过境 46 公里；哈（尔滨）—萝（北）省级公路横穿东西，过境 59.8 公里；木（兰）—庆（安）县级公路纵贯南北，过境 90 公里；全县有乡级公路 159 公里。

东兴镇，隶属于黑龙江省哈尔滨市木兰县，地处木兰县北部，东与通河县凤山镇接壤，南与新民镇相连，西与巴彦县洼兴镇、黑山镇毗邻、北与庆安县大罗镇、向阳林场交界。东兴镇地处木兰县北部低洼山区，地势起伏不平，内有山间盆地。东兴镇境内巴木通森林铁路横贯东西，有森林小火车站 1 个。木庆路纵贯境内南北。长途公路客运站 1 个，日发班车 25 次，有直达哈尔滨、绥化、佳木斯和附近地区的往返客车运输线路 8 条，年客运总量 18 万人次，年货运总量 280 万吨。东兴镇属温带季风气候，其特点是四季分明，春季干旱多风少雨；夏季短暂炎热多雨；秋季短暂清新凉爽；冬季气候漫长、寒冷、干燥：多年平均气温 2.8°，1 月平均气温 -23°，极端最低气温 -38°；7 月平均气温 23°，极端最高气温 35.5°。无霜期年平均 127 天，最短 118 天，年平均日照时数 2630 小时，年平均降水量 596.2 毫米。

估价对象房地产坐落于哈尔滨市木兰县东兴镇西南街 507 栋 4 单元 3 层 2 号与木兰县东兴镇西南街 507 栋 1 层 10 号，两处房地产均位于东兴镇西南街 507 栋、距庆木公路（供销社）路口西行约 60 米附近。距离东兴客运站约 0.30 公里，周围有中国农业银行、金龙商店、黑天鹅家电家具广场、大连果蔬超市、镇供销社、一商店、家得乐超市、木兰县东兴镇中学、小博士幼儿园等，基础设施配套较完善，公共服务配套齐全，可满足附近居民日常生活需要。道路通达度较好，路网较密集，交通较便捷。周边区域绿化覆盖率一般，环境景观一般。

五、价值时点

2022 年 5 月 26 日（依据估价目的和估价对象实地查勘日期确定）

六、价值类型

（一）价值类型名称

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是估价对象经适当的营销后，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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、维持房屋正常使用的设备设施、土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（二）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。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

（四）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。

（五）最高最佳使用原则

要求估价结果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）法律、法规及部门规章文件依据

1. 《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）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）

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，自2016年12月1日起施行）

6. 《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》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）

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》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 《委托书》

2. 《执行裁定书》

3. 《不动产权证》

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件

2. 实地查勘资料、市场调查资料

3. 本估价机构搜集的房地产市场行情及相关资料

九、估价方法

本次估价住宅与商服两处房地产均选用比较法进行估价

（一）不选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅与商服价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅与商服房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2. 不选用收益法的理由

估价对象住宅与商服房地产，虽然能查阅到与估价对象类似的房地产租赁交易实例，但非房地产部分的收益难以较准确地剥离，故不适合选用收益法。

3. 不选用假设开发法的理由

估价对象为非待开发的房地产，不产生后续开发成本，估价对象已建成正常使用的房屋，目前为使用性质下最佳使用状态，故不适合选用假设开发法。

（二）选用的估价方法及理由

选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故适合选用比较法。

（三）估价方法介绍

比较法是指选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值或价格的方法。

公式：比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（四）估价技术路线

比较法

1. 搜集交易实例。
2. 选取 3 个可比实例。
3. 对可比实例的实际成交价格进行适当处理。
4. 求取估价对象比较价值。

十、估价结果

我公司受木兰县人民法院的委托，遵照有关的法律法规，以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则和估价程序，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：(0451) 53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：(0451) 82289185

设和限制条件下，确定坐落于哈尔滨市木兰县东兴镇西南街 507 栋 4 单元 3 层 2 号住宅用途与木兰县东兴镇西南街 507 栋 1 层 10 号商业服务用途两处房地产于价值时点 2022 年 5 月 26 日的市场价值如下：


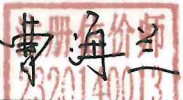
房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	项目名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
	木兰县东兴镇西南街 507 栋 4 单元 3 层 2 号	84.79	2250.00	190,800.00
	木兰县东兴镇西南街 507 栋 1 层 10 号	64.20	4830.00	310,100.00
	合计	148.99	-----	500,900.00

估价对象的市场价值为人民币伍拾万零玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名 盖章	签名日期
黄德方	2320070012		2022年6月8日
曹海兰	2320140013		2022年6月8日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 5 月 26 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 5 月 26 日至 2022 年 6 月 8 日。

黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

估价机构法定代表人（盖章）：

2022年6月8日



黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

Heilongjiang Province RuiChen Land Real Estate Assets Appraisal Co.Ltd

地址：哈尔滨市南岗区黄河路 158 号

电话：（0451）53905825 82289263

Add: No.158 HUANGHE Street Of NanGang Dis. In HarBin

传真：（0451）82289185

附件

- 1、委托书、执行裁定书
- 2、估价对象权属资料
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘照片
- 5、房地产估价机构营业执照（副本）复印件
- 6、准予变更登记通知书复印件（名称变更）
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件

木兰县人民法院 委托书

(2022)黑0127执211号

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司：

我院在执行黑龙江木兰农村商业银行股份有限公司与郝连生,郝宇晶 借款合同纠纷一案中，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：

黑龙江省哈尔滨市木兰县东兴镇西南街507栋4单元3层2号,黑龙江哈尔滨市木兰县东兴镇西南街507栋1层10号。

2022年05月19日



承 办 人：马云飞 联系电话：

联 系 人：马云飞 联系电话：13199450177

本院地址：

黑龙江省木兰县人民法院

执行裁定书

(2022)黑 0127 执 211 号

申请执行人：黑龙江木兰农村商业银行股份有限公司（原木兰县农村信用合作联社），住所地木兰县木兰镇木兰大街 80 号。

法定代表人：李乾才，职务董事长。

委托代理人：谢彦超，男，1990 年 10 月 21 日出生，住木兰县木兰镇，该行东兴支行副行长。

被执行人：郝宇晶，女，1994 年 3 月 11 日出生，汉族，无职业，住哈尔滨市南岗区盟科视界。

被执行人：郝连生，男，1973 年 5 月 5 日出生，汉族，无职业，住木兰县东兴镇西南街。

本院依据木兰县人民法院(2021)黑 0127 民初 1960 号民事判决书执行申请执行黑龙江木兰农村商业银行股份有限公司申请执行被执行人郝宇晶、郝连生借款合同纠纷一案，责令被执行人履行法律文书确定的义务，但被执行人未履行法律文书所确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人郝连生名下位于木兰县东兴镇西南街 507 栋

1层10号，建筑面积64.2平方米，房屋所有权证号：黑（2017）木兰县不动产权第0004214号的房产。

二、查封被执行人郝连生名下位于木兰县东兴镇西南街507栋4单元3层2号，建筑面积84.79平方米，房屋所有权证号：黑（2017）木兰县不动产权第0004181号的房产。

三、查封期间三年，需要续行查封的，申请人于查封期限届满前七日向本院提出续行查封的书面申请。

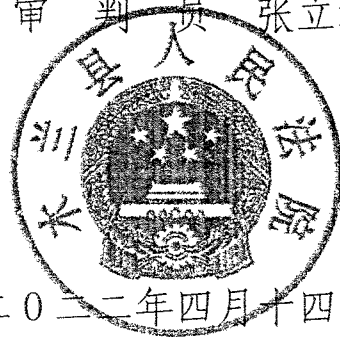
四、查封期间不得有擅自买卖、转让、抵押、或赠与等处置行为，由被执行人自行管理和使用。

本裁定送达后立即生效。

审 判 长 马云飞

审 判 员 徐冰迪

审 判 员 张立波



二〇二二年四月十四日

本件与原本核对无异

书 记 员 关东旭

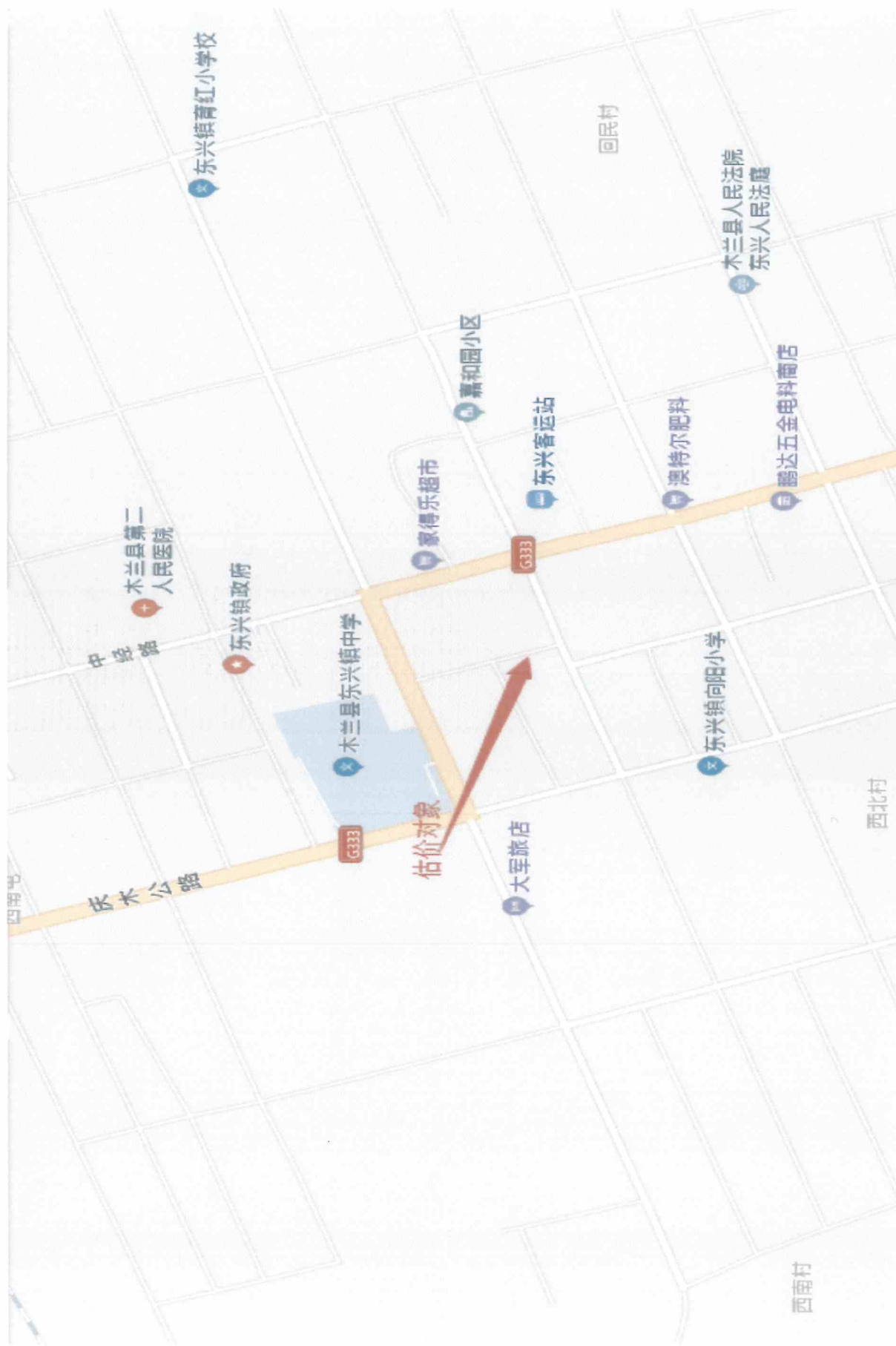
鄂 (2017) 木兰县 不动产权第 0004181 号

权利人	郝连生
共有情况	单独所有
坐落	东兴镇西南街507栋4单元3层2号
不动产单元号	230127 001039 GB00383 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	国有土地租赁/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积:1069.9m ² /房屋建筑面积:84.79m ²
使用期限	国有建设用地使用权2017年07月01日起至2021年06月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:31.81m ² 房屋结构:混合结构 房屋总层数:4层,所在层数:第3层 原不动产权证号:木房权证东南一字第00060911号 登记类型:土地及房屋权属证书补换证登记

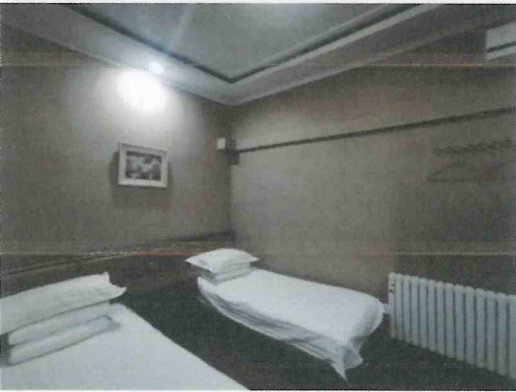
嘉 (2017) 木兰县 不动产权第 004214 号

权利人	郝连生
共有情况	单独所有
坐落	东兴镇西南街507栋1层10号
不动产单元号	230127 001039 GB00383 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积:1069.9m ² /房屋建筑面积: 64.2m ²
使用期限	国有建设用地使用权2011年06月30日起至2051年06月29日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 24.08m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 4层, 所在层数: 第1层 原不动产权证号: 木房权证东南一字第0060919号 登记类型: 土地及房屋权属证书补换证登记

木兰县东兴镇西南街 507 栋位置图



木兰县东兴镇西南街 507 栋 1 层 10 号商服照片



木兰县东兴镇西南街 507 栋 4 单元 3 层 2 号住宅照片





营业执照

(1-1)

(副本)

统一社会信用代码

912301997386269230



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 黑龙江省瑞宸土地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 黄德方

经营范围 资产评估；司法鉴定服务。房地产经纪；房地产经纪；房地产咨询；土地规划服务；土地调查评估服务；土地登记代理服务；计算机软硬件开发，系统集成、网络工程及技术咨询、技术服务；购销；计算机软硬件及辅助设备。（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）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2002年07月16日

营业期限 长期

住所 哈尔滨市南岗区黄河路158号吉星商住城4栋3单元3层1号

登记机关

2022年 04月 12日



准予变更登记通知书

(开发分局)登记企变字[2021]第24号

黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司:

经审查,提交的名称变更(原名称黑龙江省瑞宸土地房地产估价有限公司,变更后名称黑龙江省瑞宸土地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。我局将于当日工作日内通知你单位换领营业执照。

此页复印无效



(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)



房地产估价机构备案证书

证书编号：23010046

企业名称：黑龙江省瑞宸土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：912301997386269230

法定代表人：黄德方

注册地址：哈尔滨市南岗区黄河路158号吉星商住城4栋3单元3层1号

有效期：2024-03-12

备案等级：壹级

此页复印无效



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4月19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. 00247003

姓名 / Full name

曹海兰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230107196706071522

注册号 / Registration No.

2320140013

执业机构 / Employer

黑龙江省瑞震土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

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. 00257469

姓名 / Full name

黄德方

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230208197911240010

注册号 / Registration No.

2320070012

执业机构 / Employer

黑龙江省瑞震土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-12-29

持证人签名 / Bearer's signature



此页复印无效