

# 房地产估价报告

估价项目名称：李凤武所拥有的位于木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：木兰县人民法院

房地产估价机构：黑龙江天策土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张丽丽 2320100027 王鹏 1120000062

估价报告出具日期：2022年06月30日

估价报告编号：黑天策房估司鉴字〔2022〕第023号

## 致估价委托人函

木兰县人民法院：

受贵方委托，本公司根据《房地产估价规范》的要求对位于木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号住宅用途房地产市场价格，在价值时点2022年05月25日进行了客观、公正的评估，为贵方确定财产处置价值提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，综合考虑影响房地产的各项因素，并进行认真的分析，采用比较法和收益法进行测算，确定在满足估价对象的全部假设和限制条件下于价值时点2022年05月25日的估价结果：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	李凤武	木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号	75.4	1/4	3485.00	262,769.00

估价对象房地产市场价格总价：262,769.00元

大写(人民币)：贰拾陆万贰仟柒佰陆拾玖元整

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1. 市场价值为估价对象在满足全部限制条件下于价值时点的公开市场价值；
2. 本估价结果仅为案件承办单位办理此次案件提供价值参考，不应作为处置涉案房屋可实现价格的保证；
3. 本估价报告的使用期限自出具之日起一年内有效。

估价的详细内容及有关说明，详见《估价结果报告》。

黑龙江天策土地房地产评估有限公司

法定代表人：程雷

2022年06月30日



# 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、基本情况	4
二、基本案情	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10

## 附件

1. 委托书
2. 估价对象产权证明文件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象照片
5. 估价机构营业执照
6. 估价机构资质证书
7. 估价人员资格证书

## 估价师声明

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和相关法律法规等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们公司注册房地产估价师张丽丽、王鹏已于2022年05月25日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。
6. 我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。
7. 委托方提供的估价资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，委托方对提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任，因该资料失实造成评估结果有误，估价机构和估价人员不承担相应的责任，估价报告无效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张丽丽	2320100027	 张丽丽	2022年6月30日
王鹏	1120000062	 王鹏	2022年6月30日

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 本次估价对由委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查且未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设上述资料是合法、真实、准确和完整的；

(2) 本次估价我们对房屋安全、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，委托方未请相应的专业机构进行鉴定、检测，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，本次估价假设估价对象不存在安全隐患，并对此假设前提不承担相应责任。

(3) 本次估价结果是以估价对象在现状下和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价值影响因素的作用，为委托方提供估价对象房地产客观合理的市场价值意见。

(4) 本次估价假定在市场上交易的房地产或拟在市场上交易的房地产，房地产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对房地产的功能、用途及其交易价值等做出理智的判断。

(5) 本次估价假设估价对象房地产可以按现行用途继续使用或转换用途使用。

(6) 本次估价结果不包含估价对象房地产转让所需缴纳的税费、手续费及各项费用，如涉及转让需按国家相关规定的收费标准缴纳。

(7) 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象的评估价值均产生一定的影响，本次估价未考虑上述风险对估价对象房地产评估价

值的影响，如发生上述风险，估价结果需做相应调整。

(8) 本报告没有考虑未来通货膨胀、国家政策变化及其他不可抗力因素的影响。如有上述因素发生，本估价报告的结论将会受到影响，届时估价结果应作相应调整甚至重估。

## 2. 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## 3. 背离事实假设

涉执房地产鉴定评估结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

## 4. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## 5. 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(2) 本估价报告的有效期，自完成之日起一年有效，即2022年06月30日至2023年06月29日期间内估价结果有效。

# 房地产估价结果报告

## 一、基本情况

委托人：木兰县人民法院

承办人：徐冰迪

委托事项：评估位于木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号住宅用途房地产市场价值。

受理日期：2022年03月10日

案件号：（2022）黑0127执恢47号

## 二、基本案情

原告黑龙江木兰农村商业银行股份有限公司与被告李凤武、郭树华借款合同纠纷一案。

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象界定及基本状况

#### （1）名称、坐落和概况

估价对象位于木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号住宅用途房地产，所有权人为李凤武，建筑面积75.4平方米。

#### （2）估价范围界定

本次估价的范围仅限于估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用权，不包括其他可能存在的动产、债权债务等。

## 2. 估价对象区位状况

### (1) 位置

估价对象位于木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号，临支路，周边有餐饮、超市、卫生院等。

### (2) 交通

估价对象距离木兰县客运站约11公里，交通条件较差。

### (3) 周围环境和景观

估价对象所在区域自然环境和景观一般。

### (4) 配套设施

估价对象所在区域基础设施较齐全，道路、供电、上水、供暖、通讯、有线等设施完备。医院有大贵中心卫生院；学校有大贵镇中学、大贵镇中心小学；公共服务设施完善度较差。

## 3. 估价对象实物状况

经现场查勘估价对象位于木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号，估价对象主体结构为混合结构，总层数4层，所在层数1层，证载用途为住宅，实际可作为商服使用，外墙粉刷涂料，进户门为卷帘门，塑钢窗，室内地面铺地砖（已破损），内墙粉刷涂料、天棚粉刷涂料。具备上水、通电、通讯、供暖等设备设施，经现场勘查，上述房产主体结构基本完好，内外部维护状况较差，现闲置，综合判断该房产的成新度为八成新。

## 4. 估价对象权益状况



根据委托方提供的《不动产权证》记载，估价对象的权益状况见下表：

估价对象权益状况表

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/ 总层数	用途
1	李凤武	黑(2018)木兰 县不动产权第 0000020号	木兰县大贵镇大贵村大贵 屯64栋1层3号	75.4	1/4	住宅

## 五、价值时点

以现场查勘之日2022年05月25日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告所提供的房地产市场价值为估价对象在满足全部限制条件下于价值时点的公开市场价值。

## 七、估价原则

根据国家有关法律，本次估价我们遵循独立、客观、公正的工作原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则等技术性原则：

1. 独立、客观、公正原则：是房地产估价的最高行为准则，要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3. 价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，

同一宗房地产往往具有不同的价值水平，本报告对委估房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

4. 替代原则：房地产价值遵循替代规律，有相同使用价值或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

5. 最高最佳使用原则：最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；

(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）；

(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）；

(4) 《中华人民共和国民法典第二编》（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）；

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

(6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

2. 本次估价的行为依据：

《木兰县人民法院委托书》（2022）黑 0127 执恢 47 号；

3. 本次估价的产权依据：

(1) 《不动产权证》；

4. 本次估价的取价依据：

(1) 《黑龙江省房屋新旧程度评定标准》；

(2) 木兰县大贵镇房地产市场调查资料；

(3) 周边同类房地产市场调查资料；

(4) 本公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘查、调查所获得的其它资料。

## 九、估价方法

1. 估价方法的选择：

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，

(1) 比较法：比较法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，估价对象用途为住宅，在同一供求范围内可以找到多个与估价对象类似的比较案例，因此比较法适用于本次估价；

(2) 成本法：成本法是求取估价对象在价值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。该方法适用于新开发的房地产、在建工程、期房，以及很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，因此不适用于本次估价；

(3) 收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，该方法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，由于在同一供求范围内可以找到多个与

估价对象类似的租金案例，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，因此还可以采用收益法测算其收益价格。因此收益法适用于本次估价；

(4) 假设开发法：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产，明显不适用于本次估价；

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价目的及估价对象的状况，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员经验，确定采用比较法和收益法进行评估。

## 2. 估价方法的简介：

### (1) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

### (2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，该方法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

## 十、估价结果

我们对木兰县人民法院委托评估的位于木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号住宅用途房地产，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，综合考虑影响房地产的各



项因素，并进行认真的分析，采用比较法和收益法进行测算，确定在满足估价对象的全部假设和限制条件下于价值时点2022年05月25日的估价结果：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	李凤武	木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号	75.4	1/4	3485.00	262,769.00

估价对象房地产市场价格总价：262,769.00元

大写(人民币)：贰拾陆万贰仟柒佰陆拾玖元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张丽丽	2320100027	 张丽丽	2022年6月30日
王鹏	1120000062	 王鹏	2022年6月30日

### 十二、实地查勘期

2022年05月25日

### 十三、估价作业期

2022年05月25日至2022年06月30日

# 木兰县人民法院

## 委托书

(2022)黑 0127 执恢 47 号

黑龙江天策土地房地产评估有限公司：

我院在执行黑龙江木兰农村商业银行股份有限公司与李凤武、郭树华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大贵镇大贵村大贵屯 64 栋 1 层 3 号。

2022 年 03 月 10 日

承 办 人：徐冰迪 联系电话：

联 系 人：徐冰迪 联系电话：**15245089604**

本院地址：

# 黑龙江省木兰县人民法院

## 执行裁定书

(2022)黑 0127 执恢 47 号之二

申请执行人：黑龙江木兰农村商业银行股份有限公司，  
住所地黑龙江省哈尔滨市木兰县。

法定代表人：李乾才。职务：理事长

被执行人：李凤武，男，1964 年 05 月 29 日出生，汉族，  
住哈尔滨市木兰县大贵镇大贵村。

被执行人：郭树华，女，1965 年 06 月 01 日出生，汉族，  
住哈尔滨市木兰县大贵镇大贵村。

本院依据已经发生法律效力木兰县人民法院作出的判决，责令被执行人履行上述法律文书确定的义务。但被执行人李凤武至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人李凤武所有的位于木兰县大贵镇大贵村 64 栋 1 层 3 号，建筑面积 75.40 平方米，不动产权证：黑（2018）木兰县不动产权第 0000020 号房屋。查封期限三年。

二、查封期间由被执行人自行管理和使用，被执行人不得有擅自买卖、转让、抵押或赠与等处置行为。需要续行查



封的,应当在查封期限届满前十五日内向本院提出续行查封的书面申请;履行义务后可以申请解除查封。

本裁定立即执行。

审 判 员 徐冰迪

二〇二二年五月二十四日

书 记 员 李佳鹏

黑 ( 2018 ) 木兰县 不动产权第 0000020 号

权利人	李凤武
共有情况	单独所有
坐落	木兰县大贵镇大贵村大贵屯64栋1层3号
不动产单元号	230127 005065 GB00136 F00010001
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/自建房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：132m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：75.4m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2015年04月06日起至2021年04月04日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：33.66m <sup>2</sup> 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4，所在层数：第1层 原不动产权证号：黑（2016）木兰县不动产权第0000311号

北

2018



黑龙江省哈尔滨市木兰县

大贵中心卫生院

老渔翁铁锅炖

美洋洋

中通

中国移动

天地峰商店

大贵镇政府

麻辣烫

中、西、简餐

大强公路

顺康药店

乡村家常菜

食品超市

周勇家电

新起点咖啡厅

新华人寿保险

新日

晨光文具

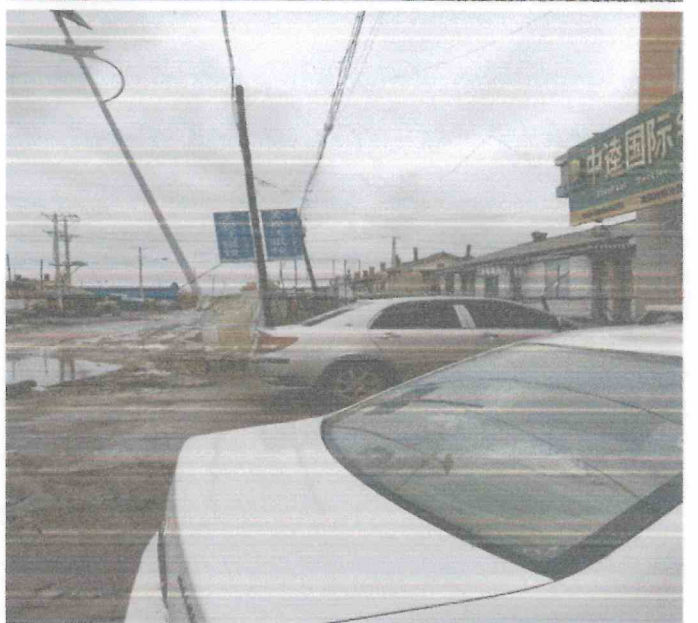
紫薇星

多元化便利店

麦乐迪

姐妹快餐





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

912301997563174031

(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 黑龙江天策土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 程雷

经营范围 按资质证书从事房地产价格评估、房地产估价(各案证书有效期至2023年03月17日);土地估价;房地产信息咨询;房地产经纪服务。(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

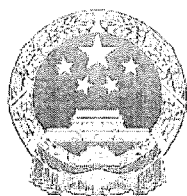
成立日期 2004年02月12日

营业期限 长期

住所 哈尔滨经开区南岗集中区隆顺街11号401室

登记机关

2020年10月15日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：23010161

企业名称：黑龙江天策土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：912301997563174031

法定代表人：程雷

注册地址：哈尔滨经开区南岗集中区隆顺街11号401室

有效期：2023-04-14

备案等级：壹级



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：2020年04月14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. 00182530

姓名 / Full name

张丽臣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

232125197807055221

注册号 / Registration No.

2320100027

执业机构 / Employer

黑龙江天策土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature

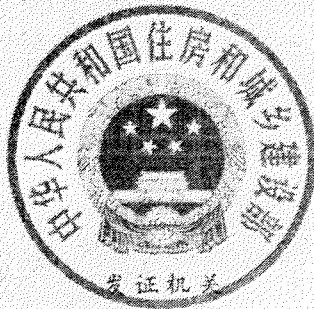


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00232670

姓名 / Full name

王博

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

23010219781207191X

注册号 / Registration No.

1120000052

执业机构 / Employer

黑龙江天策土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-21

持证人签名 / Bearer's signature

