

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黑中守业涉执字【2022】第033号

估价项目名称：高维松所有的坐落于哈尔滨市南岗区南开街

201-5号鸿朗花园一期A5栋9单元7-跃层3号住

宅用途房地产市场价格价值评估报告

估价委托方：木兰县人民法院

房地产估价机构：黑龙江中守业房地产估价有限公司

注册房地产估价师：孙 巍（2320200014）

虞春阳（2320080024）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十九日

致委托方函

木兰县人民法院：

受贵方委托，我们委派注册房地产估价师对高维松所有的坐落于哈尔滨市南岗区南开街 201-5 号鸿朗花园一期 A5 栋 9 单元 7-跃层 3 号，建筑面积 179.32 平方米住宅用途房地产进行了评估。估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规，以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等标准，按照估价程序，遵循独立、客观、公正的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算、判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 06 月 28 日，在满足估价假设限制条件下的估价结果为（人民币）：

单价：3,330.00 元/平方米·建筑面积

总价：3,330.00×179.32=597,140.00 元

总价大写：伍拾玖万柒仟壹佰肆拾元整。

特别提示：

1、本次估价结果以满足“估价的假设和限制条件”为前提，如该假设和限制条件发生变化，估价结果应进行相应调整，提请报告使用者注意。

2、本次估价结果未包括各项交易税费。

黑龙江中守业房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年六月二十九日

目 录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
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、价值定义:	6
七、估价原则:	6
八、估价依据:	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业日期	9
十四、估价报告有效期	9
附件	10
1、《木兰县人民法院委托书》复印件	
2、相关权属证明材料复印件	
3、估价对象位置图	
4、估价对象照片	
5、估价机构营业执照复印件	
6、估价机构资质证书复印件	
7、估价人员资质证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、 本次估价的范围以（2022）黑 0127 执恢 278 号《木兰县人民法院委托书》确定的范围为限。
- 6、 本评估机构及评估师提示该评估报告使用人应当正确理解评估结论，报告中估价结果仅为案件承办单位办理案件提供参考，不应作为处置涉案标的物可实现价格的保证，案件承办单位及案件承办人应在估价结果的基础上，结合处置时的房屋状况和市场状况等因素进行合理决策。
- 7、 该估价对象报告中估价对象的物理状况如有隐蔽之处而无法核实，按照通常状态下即所能观察到的房屋状况下进行客观价值评估。如因此对估价结果有异议的，请在收到报告后的三个工作日内提出。
- 8、 本估价报告书必须整体使用，分割使用及复印件无效，如报告书内文字、数字或图片印校有误时，请告知本公司。
- 9、 本次估价报告结果中未包括各项交易税费（如不包含估价对象转让所需缴纳的税费、手续费、相关费用以及可能存在的欠费），若转让需按有关管理部门规定进行交纳。

估价的假设和限制条件

（一）、本次估价的各项估价假设

1、一般假设

（1）、对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）、假设估价对象拟进入的市场是公开市场，能在公开市场上自由转让。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，对交易对象具有必要的专业知识，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行，不考虑特殊买家的附加出价。

（3）、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，未能确定房屋有无结构性损坏，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估价及检测的情况下，本次评估假设估价对象无结构性安全等问题，并能正常安全使用。

（4）、本次评估结果未考虑未来处置风险，国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对评估结果的影响。

（5）、涉执房地产处置日期在价值时点之后，评估对象状况及房地产市场状况可能发生变化；本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）房地产之日的评估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。

（6）、根据人民法院提供的委托材料，在无理由怀疑评估对象存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）状况下，本次评估假定评

估对象不存在欠缴税费情况。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无未定事项假设。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

(二)、估价报告使用限制

1、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。

2、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、未经本估价机构书面同意，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。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：木兰县人民法院

编号：（2022）黑0127执恢278号

二、房地产估价机构

估价机构名称：黑龙江中守业房地产估价有限公司

法定代表人姓名：虞春阳

住所：黑龙江省哈尔滨市道外区嵩山小区2栋2、3、4号（住宅）

统一社会信用代码：91230103718462001B

备案等级：贰级

证书编号：23010141

三、估价目的

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）估价对象范围

本次评估的估价对象范围为房屋所有权及相应的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）、房地产基本状况

产权人：高维松，共有情况：单独所有，坐落：哈尔滨市南岗区南开街201-5号鸿朗花园一期 A5栋9单元7-跃层3号；总层数7层，估价对象所在7层至阁楼，建筑面积179.32平方米，住宅用途。

（三）、房地产实物状况

估价对象建筑面积179.32平方米，所在建筑物为混合结构住宅楼。外立面釉面砖，室内棚顶扣板、石膏吊顶及涂料粉刷，墙面涂料粉刷及贴砖，地面地板及铺砖；进户门为防盗门，塑钢窗。供水、排水、供电、供暖、通信、燃气等基础设施完备。

估价对象四至均为巷道。宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），红线内场地平整。

（四）、区位状况

估价对象坐落于哈尔滨市南岗区南开街201-5号鸿朗花园一期A5栋9单元7-跃层3号，7层/7层至跃层；周边有多条公交线路通过，道路交通状况较好。所在区域属于城市地带，土地已开发为楼宇，原始地貌及自然环境已城市化，基础设施配套完备，公共服务设施配套完备，自然环境一般。

（五）、房地产权益状况

产权人：高维松，共有情况：单独所有，证号：黑（2018）哈尔滨市不动产权第0364141号，房屋用途：住宅。

根据现场勘查估价对象现自用中，无租约限制。

五、价值时点

2022年06月28日（现场查勘日）。

六、价值定义：

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

房地产估价严格执行国家的法律、法规和章程，做到客观公正、科学、

合理。本报告遵循合法原则、替代原则、估价时点原则、最高最佳使用原则、公平原则。

八、估价依据：

（一）有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，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》（主席令第29号，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第41号，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年7月2日第三次修订）
- 6、《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》（国务院令第55号，2020年11月29日修订施行）
- 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》（法释〔2018〕15号，2018年9月1日起施行）
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号，2018年12月10日起施行）

（二）估价标准

- 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）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《木兰县人民法院委托书》复印件

2、相关权属证明材料复印件

(四) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价对象照片

2、现场查勘资料

3、市场调查资料

九、估价方法

(一) 估价方法

根据本次估价目的，估价对象类型和其自身状况，依据《房地产估价规范》，确定以比较法、收益法对估价对象进行评估。

(二) 估价方法简介

1、比较法

选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规，以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，在满足本次估价假设和限制条件下，综合考虑影响房地产价格的因素，通过科学的分析、测算和判断，估价对象在价值时点的市场价值为(人民币)：

单价：3,330.00 元/平方米·建筑面积

总价：3,330.00×179.32=597,140.00 元

总价大写：伍拾玖万柒仟壹佰肆拾元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名册 中国注册 房地产估价师 2320200014	签名日期
孙巍	2320200014		2022年06月29日
虞春阳	2320080024	 虞春阳	2022年06月29日

十二、实地查勘期

2022年06月28日至2022年06月28日

十三、估价作业日期

估价作业日期为2022年06月28日至2022年06月29日。

十四、估价报告有效期

估价报告有效期为2022年06月29日至2023年06月28日。

黑龙江中守业房地产估价有限公司

二〇二二年六月二十九日

附 件

- 1、《木兰县人民法院委托书》复印件；
- 2、相关权属证明材料复印件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象照片；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价人员资质证书复印件。

木兰县人民法院

委托书

(2022)黑0127执恢278号

黑龙江中信兴业房地产资产评估有限公司：

我法院执行木兰县农村信用合作联社与冯永松、崔彦会合同纠纷一案中，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：

黑龙江省哈尔滨市南岗区南开街 201-5 号锦颐花园 1 期 A5 栋 9 单元 7-跃层 3 号。

2022年06月24日

档案查阅情况回执

查阅编号: 20220527005900331

徐冰迪同志:

档案查阅的档案记载情况如下:

产权人/共有人: 高维松

产权证号/共有权证号: 黑(2018)哈尔滨市不动产权第0364141号
南岗区南开街201-5号鸿朗花园一期A5栋9
单元7-跃层3号

建筑面积: 179.32m²

房屋用途: 住宅

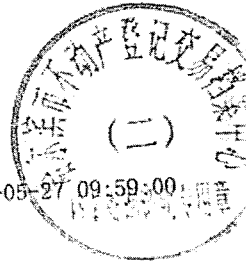
房屋权利状态: 现势

限制权利状态: 查封、抵押

备注:

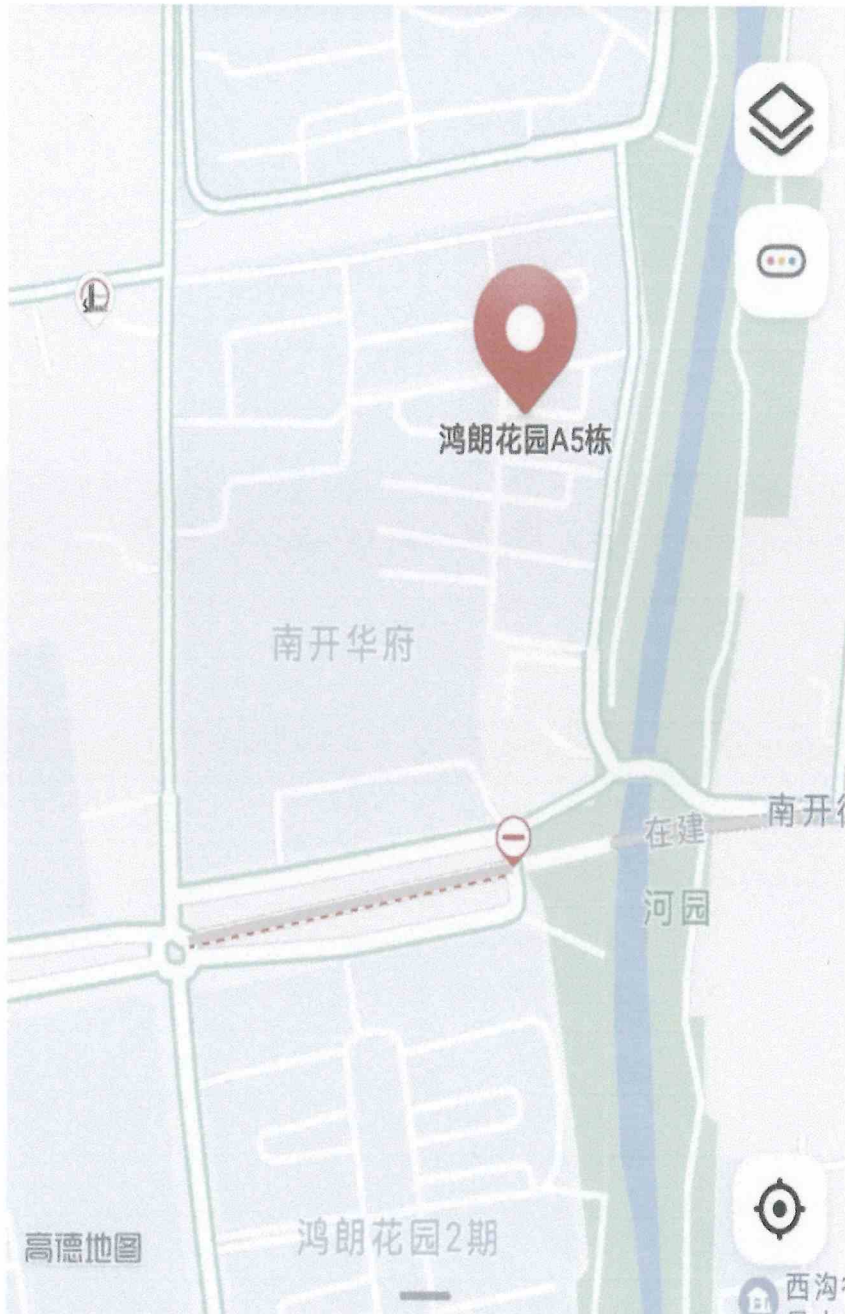
查档经办人:

受王颖哲
送三秋哲



2022-05-27 09:59:00

估价对象位置图



估价对象照片





营业执照

统一社会信用代码

91230103718462001B

(2-1)

(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。



名称	黑龙江中守业房地产估价有限公司	注册资本	壹佰柒拾万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月28日
法定代表人	虞春阳	营业期限	长期
经营范围	一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；房地产经纪；企业管理咨询；信息咨询；不动产信息咨询服务；不动产登记代理服务；资产评估；土地调查评估服务；许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
住所	黑龙江省哈尔滨市道外区高山小区2栋2、3、4号 (住宅)		



登记机关

2021年08月27日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号: 23010141

企业名称: 黑龙江中守业房地产估价有限公司

统一社会信用代码: 91230103718462001B

法定代表人: 虞春阳

注册地址: 哈尔滨市南岗区淮河小区2-8栋1-2层8号门市

有效期: 2022-07-01

备案等级: 贰级



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12月31日

准予变更登记通知书

(南岗市监)登记企变字[2020]第477号

黑龙江中信兴业房地产资产评估有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称黑龙江中信兴业房地产资产评估有限公司，变更后名称黑龙江中守业房地产估价有限公司）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1个工作日内通知你单位换领营业执照。



(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)

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. 00240388

姓名 / Full name

袁春阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

22092119820404011X

注册号 / Registration No.

2220080024

执业机构 / Employer

黑龙江中守业房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

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. 00203745

姓名 / Full name

孙巍

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230104198506281939

注册号 / Registration No.

2320200014

执业机构 / Employer

黑龙江中守业房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

