

π

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

涉执房地产处置

# 司法评估报告

统一社会信用代码 91230203769226316B

π

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价评估报告编号	黑吉司鉴字[2021]第 052-4 号
估价项目名称	位于讷河市兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 08 单元 07 层 03 号，为住宅用途房地产市场价值评估
估价委托人	天津市第三中级人民法院
房地产估价机构	黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司
注册房地产评估师	刘洪飞（注册号：2320140016） 赵 玲（注册号：2320140065）
估价报告出具日期	2021 年 8 月 30 日

# 致委托方函

委托人：天津市第三中级人民法院

我公司于 2021 年 7 月 5 日接到贵院委托，根据案件承办人提供的《人民法院鉴定（评估）委托书》及《房地产权登记信息》，对坐落于讷河市兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 08 单元 07 层 03 号，为住宅用途房产进行房地产价格评估。建筑面积是 51.59 平方米，价值时点是：2021 年 7 月 30 日。价值类型：市场价值，估价目的：为人民法院确定涉案房地产处置参考价而评估其房地产市场价值。

在整个过程中，注册房地产估价师根据《资产评估法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》等有关房地产估价的规定，本着独立客观、公正、合法的原则，对估价对象进行了实地查看，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法和收益法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的价值为 113,498.00 元（人民币大写：壹拾壹万叁仟肆佰玖拾捌元整）。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失，估价详细结果，及过程说明请见附后的《估价结果报告》。

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：



2021 年 8 月 30 日

## 目 录

一、致委托方函 .....	3
二、估价师声明 .....	5
三、估价假设和限制条件 .....	6
四、估价结果报告 .....	8
(一)、估价委托人 .....	8
(二)、房地产估价机构 .....	8
(三)、估价目的 .....	8
(四)、估价对象 .....	8
(五)、价值时点 .....	10
(六)、价值类型 .....	10
(七)、估价原则 .....	10
(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 .....	14
(十二)、实地查勘日期 .....	14
(十三)、估价作业期 .....	14
(十四) 估价报告应用有效期.....	14
附件 1、估价对象位置示意图、相关照片	
附件 2、委托书、其它材料及估价机构资质等	

## 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）、我们在本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）、本估价报告的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

（五）我公司注册房地产估价师刘洪飞已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的实地查勘仅限于其表面特征。估价人员不承担对估价对象建筑结构等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

（六）、没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

注册证书号

签章

刘洪飞

2320140016

赵玲

2320140065



2021年8月30日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的相关权属资料，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检验，但未予以核实，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合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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。

### 二、未定事项假设

未定事项假设，对估价所需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告对估价对象价值的确定，是相对于价值时点下的市场状况而言，未考虑未来通货膨胀，国家宏观经济政策变化，市场结构转变以及自然力等不可抗力因素对房地产价值的影响。当上述情况发生时，估价结果也会改变，则应及时进行房地产市场价值再评估。

### 三、背离事实假设

背离事实假设，因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理

假定。

本次估价对象并无背离事实假设

#### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

#### 六、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为本次委托方人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据，不作其它任何用途使用。

2、本报告使用的有效期为一年（即 2021 年 8 月 30 日—2022 年 8 月 29 日）。即估价目的在报告提交后的一年内实现，估价结果可做估价对象的市场价格参考，超过一年，需要重新进行估价。

3、本报告专为委托方所使用，未经本公司同意，不得向委托和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

# 房地产估价结果报告书

黑吉司鉴字[2021]第 052-4 号

一、估价委托人：天津市第三中级人民法院

住址：天津市空港经济区含章路 16 号

二、房地产估价机构

估价机构：黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

住 所：黑龙江省齐齐哈尔市建华区东路小区 21 号楼

00 单元 01 层 08-2 号

法定代表人：刘洪飞

营业执照注册号：91230203769226316B

资质等级：壹级

资质证书编号：23020115

三、估价目的：为人民法院确定涉案房地产处置参考价而评估其房地产市场价值。

司法鉴定机构黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司组成鉴定组，于 2021 年 7 月 30 日在委托人和当事人的参与下完成了现场勘察。

申请执行人与被执行人（2021）津 03 执恢 21 号一案中，需确定讷河市城市投资有限公司坐落在讷河市兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 08 单元 07 层 03 号的处置参考价。现天津市第三中级人民法院委托我公司对以上房屋进行评估鉴定给出处置参考价。

四、估价对象概况：

（一）估价对象范围

估价对象为房地产，不包括动产（设备）、债权债务等其他



财产或权益。

## （二）估价对象基本状况

1、名称：“讷河市兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 08 单元 07 层 03 号”讷河市城市投资有限公司涉执房地产处置项目。

2、坐落：讷河市兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 08 单元 07 层 03 号。

3、规模：建筑面积是 51.59 平方米。

4、用途：用途为住宅。

5、权属：讷河市城市投资有限公司。

## （三）土地基本状况

1、形状：近似矩形。

2、开发程度：宗地实际开发程度为宗地外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、通气），宗地内基础设施达到“七通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、通气及场地平整）。

## （四）建筑物基本状况

### 1、建筑结构及现状：

坐落为讷河市兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 08 单元 07 层 03 号，不动产权证书号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004518 号，用途为住宅，建筑面积为 51.59 平方米，混合结构，估价对象总层数为 7 层，估价对象所在层为 7 层。

该房屋是一梯三户的西侧户型，两室一厅一厨一卫。进门是暗厅，北侧是厨房，西边是卫生间，卫生间的南、北各一个卧室。

此房是阁楼设计结构，屋顶中间高两侧低，南侧室内净高约

0.883 米，北侧室内净高约 1.967 米，中间最高约 3.729 米。

未进入室内，房屋内部结构按与之相同户型描述。

2、设施设备：基础设施齐全。

3、装饰装修：毛坯。

4、使用及维护状况：主体结构保持完好，没有倾斜变形和裂缝情况，各类配套设施和设备齐全。

五、价值时点：本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，确定价值时点为 2021 年 7 月 30 日。

六、价值类型：

(一) 价值类型

依据估价目的确定本报告中的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，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。

七、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的原则。该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

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的原则。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方

面，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

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的原则。由于房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感，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，所以房地产估价结果具有很强的时效性，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

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偏差在合理范围内的原则。替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、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。

## 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修正）

2、《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修正)

3、《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,自2016年12月1日起施行)

## (二) 估价标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2、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)

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

## (三) 委托方提供的有关资料

(1)、《人民法院评估委托书》、《委托评估财产清单》

(2)、委托方提供的其他相关资料

## (四) 房地产估价机构及估价师掌握和搜集的有关资料依据

1、估价对象所在地房地产市场调查资料

2、周边同类房地产市场调查资料

3、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:

### (一) 估价方法的选择

按照《房地产估价规范》的规定,结合估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象房地产具体特点,待估房屋市场交易及出售活跃,应采用比较法和收益法;对自建处应采用成本法和收益法。本次估价选取比较法和收益法。

## （二）估价方法的简介

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，根据其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。

3、成本法：成本法一般适用新开土地的估价，特别适用于房地产土地市场不发育，房地产成交实例不多，无法利用比较法等方法进行房地产的估价。

成本法是依据开发或建造待估不动产或类似不动产所需要的各项必要正常费用，包括正常的利润、利息和税费，而评估待估对象价格的方法。

4、假设开发法：是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法。具体地说，它是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价格类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2021 年 7 月

30 日的市场价值为：

$$2,200.00 \text{ 元/m}^2 \times 51.59 \text{ m}^2 = 113,498.00 \text{ 元}$$

即：坐落于讷河市兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 08 单元 07 层 03 号，用途为住宅，建筑面积是 51.59 平方米，价值时点 2021 年 7 月 30 日的市场价值是 113,498.00 元（人民币壹拾壹万叁仟肆佰玖拾捌元整）。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
刘洪飞	2320140016		2021 年 8 月 30 日
赵玲	2320140065		2021 年 8 月 30 日

十二、实地勘察日期：2021 年 7 月 30 日

十三、估价作业日期：2021 年 7 月 30 日—2021 年 8 月 30 日

十四、估价报告的有效期：本估价报告的有效期为一年，即自 2021 年 8 月 30 日至 2022 年 8 月 29 日期间内估价结果有效。

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

2021 年 8 月 30 日



讷河市兴业社区021街坊(西南街五委)弘苑家园1号楼08单元07层03号  
权利人讷河市城市投资有限公司房屋位置图

HD 4G 信号 摄像头

85% 12:15

< 位置信息



讷河市第五中学(环城南路64号)

讷河市育才街



讷河市兴业社区021街坊（西南街五委）弘苑家园1号楼08单元07层03号  
权利人讷河市城市投资有限公司房屋照片

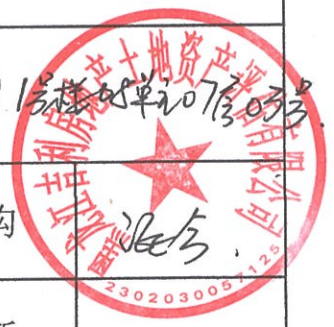




# 现场勘察房屋登记表

NO.

产权人(单位)名称: 汴河市城市投资有限公司					
房屋坐落	汴河市兴世社区22街坊(西南街正委)弘苑家园1号楼5单元207室03号				
产权证号	汴(2020)汴河市不动 产第0004518号	用途	住宅	结构	混合
建筑面积	51.59	所在层数	7	成新	
设备情况		朝向	正	建筑年代	
<p>备注: 一梯三户, 西侧户型。二室一厅一厨一卫。          进门暗厅, 北侧是阳台, 西边是卫生间, 卫生间南、北各作          卧室。          此房是阁楼设计结构, 层门及中间高两侧低, 室内净高: 南          侧约0.83米, 北侧约1.967米, 中间约3.729米          装修情况: 毛坯。</p>					
出访人员	金琛 刘浩飞				
出访时间	2021年7月30日				



# 天津市第三中级人民法院 鉴定（评估）委托书

（2021）津 03 执恢 21 号

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的（2021）津 03 执恢 21 号一案，根据案件需要，请对被执行人讷河市城市投资有限公司名下位于黑龙江省齐齐哈尔市讷河市 10 套住宅用房和 2 套商业用房进行评估。

其中的 10 套住宅用房信息如下：

兴业社区 021 街坊（西南街五委）弘苑家园 1 号楼 02 单元 07 层 01 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004520 号）、1 号楼 06 单元 07 层 01 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004521 号）、1 号楼 06 单元 07 层 02 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004519 号）、1 号楼 08 单元 07 层 03 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004518 号）、1 号楼 09 单元 07 层 01 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004501 号）、1 号楼 09 单元 07 层 02 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004522 号）、2 号楼 09 单元 07 层 03 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004515 号）、3 号楼 04 单元 07 层 03 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004511 号）、3 号楼 06 单元 07 层 03 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004514 号）、文化社

区 032 街坊（五一五区）华艺东旺小区 2 号楼 01 单元 01 层 01 号（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004566 号）；

其中的 2 套商业用房信息如下：

讷河市兴业社区 014 街坊（西南街二委）（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004377 号）、讷河市雨亭社区 017 街坊（东南街五委）（房产证号：黑（2020）讷河市不动产权第 0004302 号）。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附 1：《委托鉴定要求》

附 2：委托鉴定材料清单

承办人：王 越 联系电话：022-84969187

联系人：邵永哲 联系电话：022-84969047

本院地址：天津市空港经济区含章路 16 号执行局

此件与原件核对无异  
打印编码：20210705-150849-96DEF598C7B2E4F

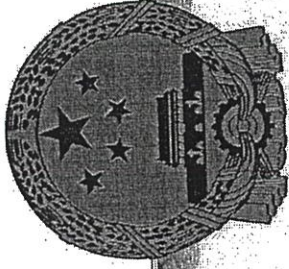


## 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 230281001027GB00218F00010035

房地坐落: 讷河市兴业社区021街坊(西南街五委)弘苑家园1号楼08单元07层03号

内容	业务号	2018017977	2020008380		
房屋所有权人		讷河市诚信房地产开发 有限公司	讷河市城市投资有限 公司		
证件种类		营业执照	营业执照		
证件号		91230281755319466T	912302817627180516		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		首次登记	转移登记		
登记原因		房屋首次登记	商品房买卖		
土地使用权人			讷河市城市投资有限 公司		
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )					
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )		6.48	6.48		
土地使用期限		2010年07月21日 起 2080年07月20日 止	2010年07月21日 2080年07月20日		
房地产交易价格 (万元)			86671.2		
规划用途		住宅	住宅		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		混合结构	混合结构		
所在层/总层数		7/7	7/7		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		51.59	51.59		
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )		42.04	42.04		
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )		9.55	9.55		
竣工时间					
不动产权证书号		黑(2018)讷河市不动 产权第0012917号	黑(2020)讷河市不动 产权第0004518号		
登记时间		2018年11月30日	2020年07月03日		
登簿人		白景伟	崔建立		
附记			商品房买卖		



# 营业执照

统一社会信用代码

91230203769226316B



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 黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘洪飞

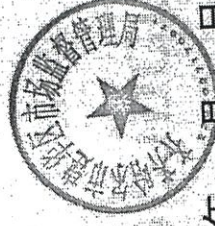
经营范围 房地产估价评估, 土地评估, 资产评估(不含证券业务)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年11月09日

营业期限 长期

住所 黑龙江省齐齐哈尔市建华区东路小区2-1号楼00单元01层08-2号



登记机关

2020年09月02日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号: 23020115

企业名称: 黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91230203769226316B

法定代表人: 刘洪飞

注册地址: 黑龙江省齐齐哈尔市建华区东路小区21号楼00单元01层08-2号

有效期: 2023-11-21

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11月21日





持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:  
File No.

姓名: 刘洪飞

Full Name

性别: 男

Sex

出生年月: 1970年06月

Date of Birth

专业类别:

Professional Type

批准日期:

Approval Date 2013年10月13日

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2014年5月8日

Issued on



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.



发证机关  
No. 00234556

姓名 / Full name

刘洪飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230203197006291238

注册号 / Registration No.

2320140016

执业机构 / Employer

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:  
File No.:

姓名: 赵玲  
Full Name  
性别: 女  
Sex  
出生年月: 1982年11月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2011年10月16日  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期: 2012年3月21日  
Issued on

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.



发证机关

No. 00235161

姓名 / Full name

赵玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230203198211080442

注册号 / Registration No.

2320140065

执业机构 / Employer

黑龙江吉利房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-9-7

持证人签名 / Bearer's signature

