

黑龙江省黑河市中级人民法院用于涉案房地产项目

房地产估价报告

黑嘉评字[2022]S003号

委 托 方：黑龙江省黑河市中级人民法院

估 价 方：黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司

估 价 人 员：杨智若、康立明

估价作业日期：二〇二二年一月十一日至一月二十八日



目 录

一、 致委托方函	1
二、 估价师声明	3
三、 估价的假设和限制条件	5
四、 估价结果报告	7
(一)、 委托机构	7
(二)、 估价机构	7
(三)、 估价对象	7
(四)、 估价目的	9
(五)、 价值时点	9
(六)、 价值定义	9
(七)、 估价依据	10
(八)、 估价原则	10
(九)、 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一)、 估价人员	12
(十二)、 估价作业日期	13
(十三)、 估价报告应用的有效期	13
五、 附件	14-27



致委托方函

黑龙江省黑河市中级人民法院：

受贵单位委托，本公司秉着客观、公正、独立的原则，对位于黑龙江省北安市兆麟区南京路瑞馨大厦 5 宗房屋及和平区和平街金瑞名苑 1 号楼 1 宗房屋进行了评估，评估物建筑面积合计 6359.87 平方米。

价值时点：二〇二二年一月十一日。

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本项评估在合法、最高最佳使用、替代、价值时点等原则基础上，采用科学的评估方法，遵循严谨的评估程序，经过测算，结合评估对象房地产市场状况和评估经验得出委托评估的房地产在价值时点的市场参考价值为(人民币)：陆仟壹佰贰拾壹万贰仟叁佰肆拾叁元整，¥：61,212,343.00 元。

房地产价格一览表

编号	房屋位置	产权人	用途	结构	层次	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	兆麟区瑞馨大厦 00-105 室	周永生	商场	混合	-1/4 (-1)	987.07	14563	14374700
2	兆麟区瑞馨大厦 00-106 室	周永生	商场	混合	-1/4 (-1)	1076.13	14563	15671681
3	兆麟区瑞馨大厦 00-101 室	周明辉	停车厂	混合	-1/4 (-1)	1882.20	4983	9379003
4	兆麟区瑞馨大厦 00-102 室	周明辉	停车厂	混合	-1/4 (-1)	2028.16	4983	10106321

5	兆麟区瑞馨大厦 000124室	周明辉	门市	混合	1-2/4(-1)	261.15	36134	9436394
6	和平区金瑞名苑 1号楼第13户	周明辉	门市	混合	1/6	125.16	17931	2244244
合计		/	/	/	/	6359.87	/	61212343

提示：1、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象
处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、估价结果不含租户装修装饰价格。



黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司



法人代表：



二〇二二年一月二十八日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 估价报告中估价人员陈述的事实是真实和准确的；
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是估价人员公正的专业分析、意见和结论。但受到估价报告中说明的假设和限制条件的限制；
- 3、 估价人员与估价对象没有利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4、 估价人员是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，撰写估价报告；
- 5、 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但评估人员对评估标的物的勘察限于标的物的外观，不承担对评估标的物(含装修) 建筑质量进行调查的责任，查勘人员：康立明、杨智若；
- 6、 估价人员在办案法官指定时间到达现场，但未能全部入户对法院依法查封房屋进行勘查，使估价结果依据不足，本评估公司不承担相应责任。
- 7、 因当事人不配合或故意隐瞒真实情况等原因产生的不良后果，本评估公司和估价人员概不负责。

8、评估人员：

杨智若(签章)：



康立明(签章)：



估价的假设和限制条件

一、 估价假设条件：

1、 土地以合法方式取得土地使用权。

2、 委托方提供查封房地产的产权资料，估价人员未对房屋进行面积测量，以提供资料为准，如与实际不符可调。

3、 除非报告中特殊说明，否则对于现存的危害性物质，不论它们现在是否出现在该不动产上，均被视为过去未被注意到，且评估师在调查时也未注意到，由于评估师无资格探测这些物质，所以评估报告中的真实价格结论是以假设没有此类物质为基础的，否则，可能造成价格折损。

4、 由于法院未提供欠缴税金及相关费用证据，因此假定评估对象不欠缴税金及相关费用，如欠缴以上费用，可从财产处置价款中扣除。

二、 估价限制条件：

1、 本评估按既定目的提供给委托方使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；若改变评估目的，需向本评估公司咨询后作必要修正或重新评估；

2、 报告中的评估结论及观点应用的有效期为自评估报告出具之日起一年内有效，并且所提出的评估金额按照评估时点人民币计算，精确到元。随着时间推移，评估对象市场价值将发生

相应变化，评估结果也需做相应调整；

3、 本评估报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化并对评估对象的价格产生明显影响时，不能直接使用本评估结论；

4、 未经我公司书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表；

5、 交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，未考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式对评估结论的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对评估结论的影响；

6、 本报告未扣除评估费、拍卖费、律师费、诉讼费等财产处置费用。

7、 评估人员保留对本报告进一步修正的权利，当有其他的资料或更加可靠的数据可用时，评估人员可以对报告中提出的评估金额进行修正。报告的解释权为本评估公司所有。

8、 如发现本评估报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

9、 本评估报告分为“房地产评估结果报告”和“房地产评估技术报告”两种，“房地产评估结果报告”提供给委托方，“房地产评估技术报告”根据有关规定存档备案。

估价结果报告

一、委托方：黑龙江省黑河市中级人民法院

二、估价方：黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司

法人代表：杨智若

住 所：尖山区九阳路 25 号

资格等级：贰级

三、估价对象：

1、区位环境

估价对象位于黑龙江省北安市兆麟区南京路(步行街)瑞馨大厦及和平区和平街金瑞名苑，该区域道路通畅，人流量多，商业环境好，市政基础配套设施齐全。

2、房地产权益

估价对象房屋所有权人周永生、周明辉，共 6 宗房屋。

(1)、兆麟区瑞馨大厦 00-105 室，产权证号：房权证第 S2015030074 号，-1/4(-1)层，产权人：周永生，建筑面积 987.07 平方米；

(2)、兆麟区瑞馨大厦 00-106 室，产权证号：房权证第 S2015030076 号，-1/4(-1)层，产权人：周永生，建筑面积 1076.13 平方米；

(3)、兆麟区瑞馨大厦 00-101 室，产权证号：房权证第 S2015030079 号，-1/4(-1)层，产权人：周明辉，建筑面积 1882.20 平方米；

(4)、兆麟区瑞馨大厦 00-102 室，产权证号：房权证第 S2015030078 号，-1/4(-1)层，产权人：周明辉，建筑面积 2028.16 平方米；

(5)、兆麟区瑞馨大厦 000124 室，产权证号：房权证第 S2015090477 号，1-2/4(-1)层，产权人：周明辉，建筑面积 261.15 平方米；

(6)、和平区金瑞名苑 1 号楼第 13 户，产权证号：房权证第 S2015070394 号，1/6 层，产权人：周明辉，建筑面积 125.16 平方米；

3、估价对象状况如下：

评估物总建筑面积：6359.87 平方米，正常营业使用，按普通装修计算，由租户投资装修装饰、归租户所有和使用，不在计算范围内。

具体情况见下表：

序号	产权人	房屋坐落	估价对象概况
1	周永生	瑞馨大厦 00-105 室	框架结构，内墙涂料，地砖地面，地下负一层，为华辰超市部分用房，超市设有 4 部自动扶梯通向商场正一层，设有集中供暖，电照，上下水，卫生间、中央空调、烟感自动喷淋系统、消火栓等。

2	周永生	瑞馨大厦 00-106室	框架结构,内墙涂料,地砖地面,地下负一层,为华辰超市部分用房,超市设有4部自动扶梯通向商场正一层,设有集中供暖,电照,上下水,卫生间、中央空调、烟感自动喷淋系统、消火栓等。
3	周明辉	瑞馨大厦 00-101室	框架结构,内墙抹灰,水泥地面,地下负一层,为瑞馨大厦地下停车厂部分用房。
4	周明辉	瑞馨大厦 00-102室	框架结构,内墙抹灰,水泥地面,地下负一层,为瑞馨大厦地下停车厂部分用房。
5	周明辉	瑞馨大厦 000124室	框架结构,外墙理石面和装饰板,进户钛金门,地砖地面,石膏板吊顶,内墙装饰板和墙砖,室内楼梯上2层,地面地砖,装饰扣板等装修,设有集中供暖,通风、烟感自动喷淋、电照,上下水,卫生间、消火栓等设施。
6	周明辉	金瑞名苑1号 楼第13户	混合结构,外墙贴墙砖,进户铜门,内墙涂料,岩棉板吊顶,地板地面,设有集中供暖、电照、消火栓等设施。

四、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点:二〇二二年一月十一日;

六、房地产价值定义:

1、用途:门市、商场、停车厂;

2、涉案房屋为法院依法查封,所有权受到一定限制房屋;

3、评估目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据;

4、评估日期:二〇二二年一月十一日至一月二十八日;

5、币种:人民币。

本次评估为符合以上条件的情况下对估价对象的公开市场价值的估价。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《房地产估价规范》 GB/T 50291-2015；
- 4、《中华人民共和国民法典》第二编，2020年5月28日；
- 4、估价人员进行的市场调查和实地勘察所获取的有关资料；
- 5、委托方提供的相关资料及本公司掌握的相关资料。

八、估价原则：

本评估报告在遵循公平、公正、公开原则的前提下，结合评估目的对受托房地产价格进行评估，具体依据如下原则：

1、合法原则：

房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法处置为前提进行估价。

2、最高最佳利用原则：

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理认证，能使估价对象产生最高价值的利用。该估价对象位于北安市兆麟区南京路瑞馨大厦及和平区和平街金瑞名苑，用途为门市和商场、停车厂，本次评估按其设计用途进行评估，既是最高最佳利用。

3、 价值时点原则：

估价结果必须是价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

4、 需求与供给原则：

商品价格受需求与供给关系的影响，同时房地产具有地理位置的固定性和差异性，使其需求和供给限于局部地区，适合于房地产市场是地区性市场的要求。

5、 替代原则：

房地产估价应遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

九、 估价方法：

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等多种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次评估目的是为人民法院确定涉案房屋的市场价格提供参考依据而评估房地产市场价值，评估对象是位于北安市兆麟区

南京路及和平区和平街金瑞名苑，选用比较法作为估价方法。

十、估价结果：

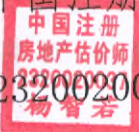
本次评估以掌握的有关标的物的信息资料为依据，根据估价目的，遵循评估程序，采用科学的方法，经过测算，并结合评估目的和评估经验得出委估房地产在价值时点的市场参考价值为（人民币）：陆仟壹佰贰拾壹万贰仟叁佰肆拾叁元整，¥：61,212,343.00 元。

房地产价格一览表

编号	房屋位置	产权人	用途	结构	层次	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	兆麟区瑞馨大厦 00-105 室	周永生	商场	混合	-1/4 (-1)	987.07	14563	14374700
2	兆麟区瑞馨大厦 00-106 室	周永生	商场	混合	-1/4 (-1)	1076.13	14563	15671681
3	兆麟区瑞馨大厦 00-101 室	周明辉	停车厂	混合	-1/4 (-1)	1882.20	4983	9379003
4	兆麟区瑞馨大厦 00-102 室	周明辉	停车厂	混合	-1/4 (-1)	2028.16	4983	10106321
5	兆麟区瑞馨大厦 000124 室	周明辉	门市	混合	1-2/4(-1)	261.15	36134	9436394
6	和平区金瑞名苑 1 号楼第 13 户	周明辉	门市	混合	1/6	125.16	17931	2244244
合 计		/	/	/	/	6359.87	/	61212343

十一、估价人员： 杨智若 中国注册房地产估价师

注册号： 2320020037



康立明 中国注册房地产评估师

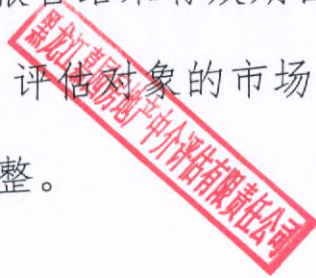
注册号： 2320050011



十二、估价作业日期：二〇二二年一月十一日至一月二十八日；

十三、估价报告应用的有效期：

按有关规定，本评估报告结果有效期自评估期日起一年内有效。随着时间的推移，评估对象的市场价值将发生变化，评估结果也需做相应的调整。



00
31
3
21
4
4
43

附 件

- 1、 评估机构资质证书及营业执照复印件；
- 2、 评估师证书复印件；
- 3、 房屋状况照片复印件；
- 4、 委托书复印件。



房地产估价机构备案证书

证书编号：2307004

企业名称：黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司

统一社会信用代码：91230500725340547N

法定代表人：杨智若

注册地址：黑龙江省双鸭山市尖山区文化路37号

有效期：2023-09-23

备案等级：贰级

再次复印无效

黑龙江省住房和城乡建设厅



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：2023年9月23日





营业执照

统一社会信用代码 91230500725340

名 称	黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	黑龙江省双鸭山市尖山区文化路37号
法定 代表 人	杨智若
注 册 资 本	壹佰伍拾万圆整
成 立 日 期	2001年01月08日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	房地产价格评估**级；土地估价服务***（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）

再次复印无效



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登陆全国企业信用信息公示系统（黑龙江）
gsxt.hl.jl.jc.gov.cn报送年度报告，逾期不报将列入经营异常名录。

2017 年 12 月 8 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. 00233975

姓名 / Full name

杨智若

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

23012319710122325X

注册号 / Registration No.

2320020037

执业机构 / Employer

黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

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. 00233973

姓名 / Full name

康立明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230502196811300016

注册号 / Registration No.

2320050011

执业机构 / Employer

黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

34054

批准

局监制

姓名	身份证号	产权证号	房屋地址	面积	单价	总价
周永生	31006	000960	1215-56-0	69.99		
周永生	39150	008326	1315-14-0	64.09		
周永生	200901000201	200900080	801311-0001-000055-000130	113.07		03-4-2-60
周永生	2015030060	23118119870425023X	北岗区 瑞馨大厦00-106室	1076.13		10-2-4-09
周永生	2015030059	23118119870425023X	北岗区 瑞馨大厦00-105室	987.07		10-2-4-58

黑龙江嘉园房地产评估有限责任公司



IMG_20220111_142048.jpg



IMG_20220111_142053.jpg



IMG_20220111_142109.jpg



IMG_20220111_142114.jpg

瑞馨大厦00-105室照片



IMG_20220111_142530.jpg



IMG_20220111_142539.jpg

再次复印无效



IMG_20220111_142545.jpg



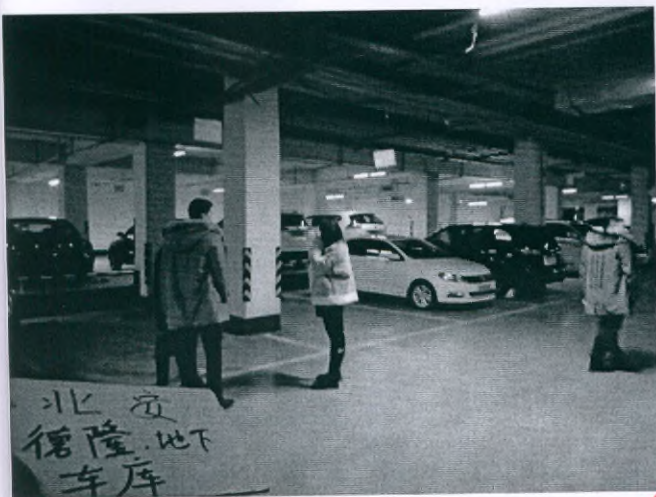
IMG_20220111_142601.jpg

瑞馨大厦00-106室照片

办理编号 产人 身份证号 产权证号 S 房屋地址 面积 用途

2015020831	周明 辉	23118119830427024X	S2015030078	兆麟 区 瑞馨大厦00-102 室	801222-0002- 000018-00-102	2028.16	10-2-4-12
2015020832	周明 辉	23118119830427024X	S2015030079	兆麟 区 瑞馨大厦00-101 室	801222-0002- 000018-00-101	1882.20	10-2-4-11
2015060803	周明 辉	23118119830427024X	S2015070394	和平 区 六道街金瑞名苑1 号楼第13户	1215-61-	125.16	07-3-3-43
2015090855	周明 辉	23118119830427024X	S2015090477	兆麟 区 瑞馨大厦000124 室	801222-0002- 000018-000124	261.15	11-1-1-56





IMG_20220111_143543.jpg

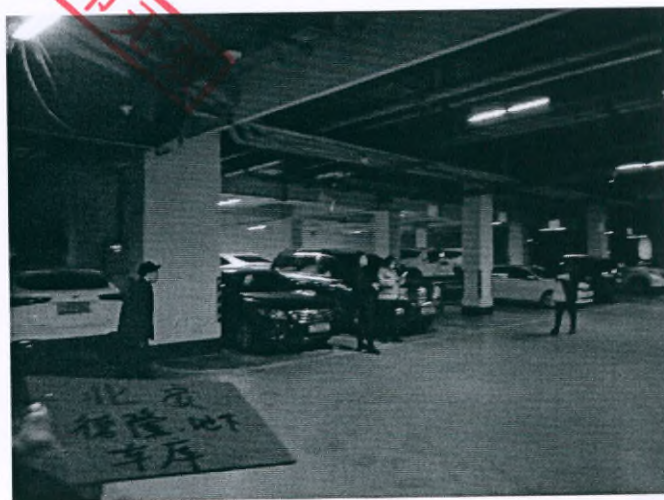


IMG_20220111_143601.jpg

再次复印



IMG_20220111_143606.jpg



IMG_20220111_143628.jpg

瑞馨大厦00-101室照片



IMG_20220111_145539.jpg



IMG_20220111_145548.jpg



IMG_20220111_145624.jpg



IMG_20220111_145637.jpg

瑞馨大厦00-102室照片



IMG_20220111_151148.jpg



IMG_20220111_151158.jpg



IMG_20220111_151447.jpg



IMG_20220111_151659.jpg



IMG_20220111_152626.jpg

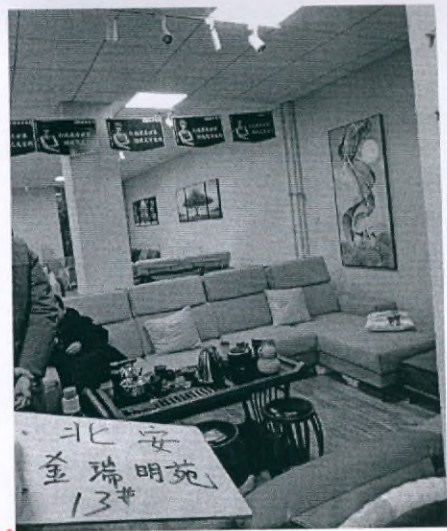


IMG_20220111_152805.jpg

瑞馨大厦000124室照片



IMG_20220111_161757.jpg



IMG_20220111_161933.jpg



IMG_20220111_162001.jpg

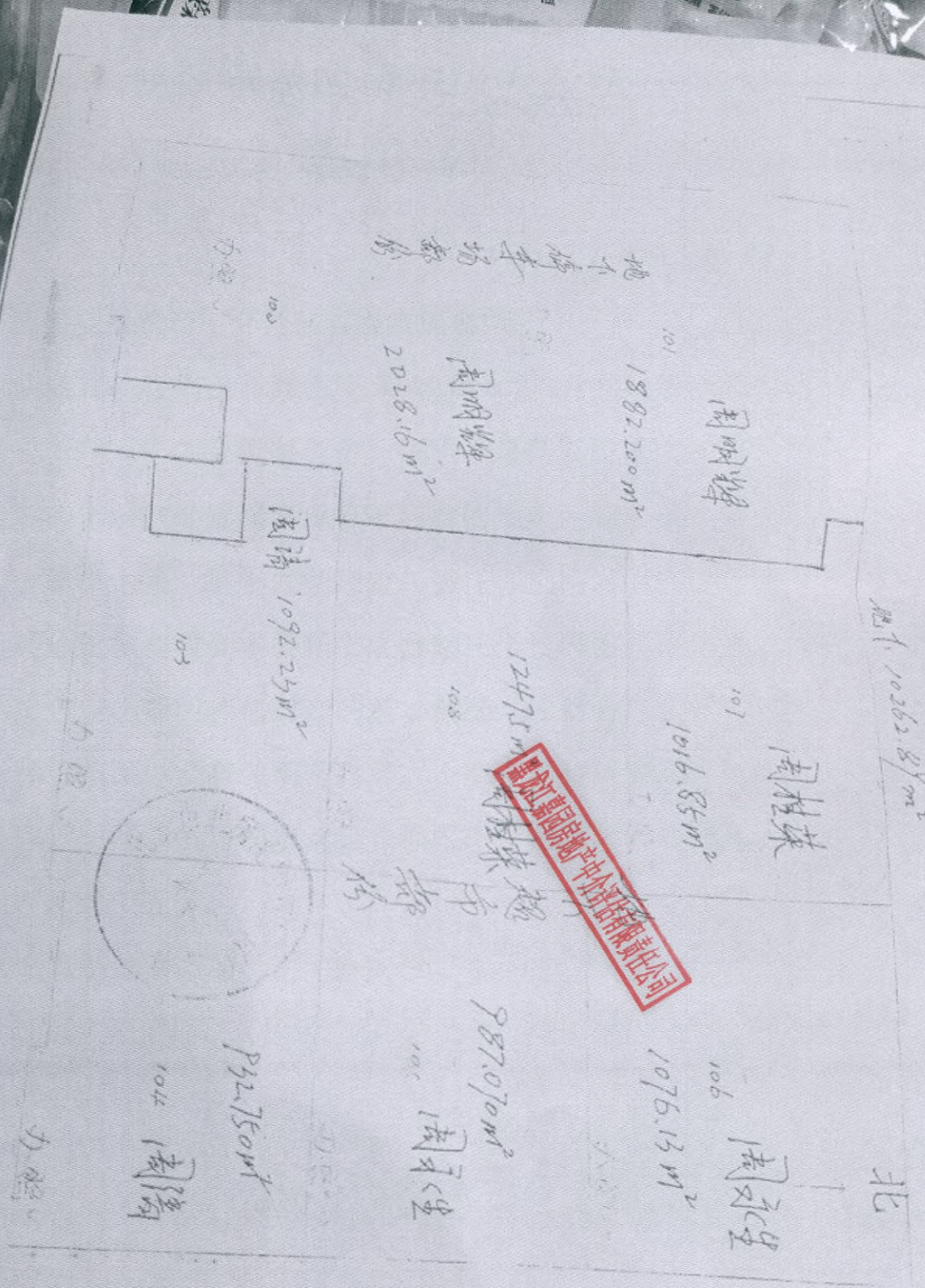


IMG_20220111_162314.jpg

金瑞名苑1号楼第13户照片

益益 乳酸菌果冻

益益 Lactobacillus Jelly



益益

益益

益益

益益

黑龙江省黑河市中级人民法院

委托书

(2021)黑11执12号

黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司：

我院在执行周泉与周明辉,周富,周永生 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: 鱼友鱼圈红岗区门室14户

瑞馨大厦商服, 北安瑞馨大厦00-101、102、105、106室、

000124室、
北安至瑞名苑1号地房产

~~北安和平区医药公司家属楼000102室~~
2021年10月25日 南平高服

黑龙江嘉园房地产中介评估有限责任公司

地址：双鸭山市九阳路 25 号

电话：0469—2697168