

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院拟确定财产处置参考价目的资产评估报告



红兴隆人民法院拟确定财产处置参考价涉及的
黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场
二期C栋1单元301室房产

资产评估报告


黑天平评报字[2022]第A1028号

本报告书共一册

黑龙江天平资产评估有限责任公司
Heilongjiang Tianping Assets Appraisal Co., Ltd.
2022年8月15日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	2323090006202200050
此报告涉密	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年08月15日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	4
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	11
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	11

附件

- 一、司法鉴定委托书
- 二、法院提供的其他相关资料
- 三、评估对象照片
- 四、资产评估机构和资产评估师备案文件及资格证明文件

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人(办案单位)或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告;委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 本评估结论仅为案件承办单位办理案件提供参考意见,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估报告书是否作为定案或者认定事实的根据,取决于办案机关的审查判断,评估机构和资产评估师无权干涉。案件承办单位应在评估结论的基础上,结合资产状况和市场状况等因素进行合理决策。

(四) 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观、公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。当事人对评估结论有异议,应当通过庭审质证或者申请重新评估、补充评估等方式解决。

(五) 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系;与相关当事人没有现存或者预期的利益关系,对相关当事人不存在偏见。

(六) 本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具,资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响,依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

(七) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

红兴隆人民法院拟确定财产处置参考价涉及的 黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场 二期C栋1单元301室房产 资产评估报告

黑天平评报字[2022]第A1028号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托人：黑龙江省农垦中级法院技术室

二、评估目的：根据（2021）黑农技评字第58号司法鉴定委托书，黑龙江天平资产评估有限责任公司接受黑龙江省农垦中级法院技术室的委托，为红兴隆人民法院拟确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围：评估对象为红兴隆人民法院拟处置的房产；评估范围为被执行人史宝成购买的位于黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场二期C栋1单元301室房产，建筑面积127.65平方米。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2022年8月11日

六、评估方法：市场法

七、评估结论：在评估基准日2022年8月11日，委托评估的黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场二期C栋1单元301室房产评估价值为人民币贰拾玖万贰仟陆佰元整（¥292,600.00）。

本报告评估结论有效期限为一年，即自2022年8月11日至2023年8月10日。

八、资产评估报告日：2022年8月15日

红兴隆人民法院拟确定财产处置参考价涉及的 黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场 二期C栋1单元301室房产 资产评估报告

黑天平评报字[2022]第A1028号

正 文

黑龙江省农垦中级法院技术室：

黑龙江天平资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟确定红兴隆人民法院办案涉及的财产处置参考价进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、 委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：黑龙江省农垦中级法院技术室

案件承办单位：红兴隆人民法院

法院委托编号：(2021)黑农技评字第58号

案件承办人：彭江

鉴定申请人：丁永生

鉴定被申请人：史宝成

委托日期：2022年7月5日

(二) 其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人为法律、行政法规规定的使用人。

二、 评估目的

根据(2021)黑农技评字第58号司法鉴定委托书，黑龙江天平资产评估有限责任公司接受黑龙江省农垦中级法院技术室的委托，为红兴隆人民法院拟确定财产处置参考价提供服务。

委托案件案情简介：红兴隆人民法院在执行丁永生与史宝成借款合同纠纷一案中，黑龙江省红兴隆人民法院（2021）黑8109民初360号已发生法律效力，因被执行人未履行生效法律文书确定的给付义务，现申请执行人申请评估被执行人房产。

三、评估对象和评估范围

评估对象为红兴隆人民法院拟处置的房产；评估范围为被执行人史宝成购买的位于黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场二期C栋1单元301室房产，建筑面积127.65平方米。

根据红兴隆人民法院提供的司法鉴定申请登记表、执行裁定书、认购书，被评估的房产产权人为史宝成，房产位于黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场二期C栋1单元301室，认购书载明建筑面积127.65平方米。

2022年8月11日，评估人员在红兴隆人民法院寇洪兴法官、申请人丁永生委托代表徐佳、被申请人史宝成儿子史修双在场的情况下，对被评估的房产进行了现场勘察。被评估的房产总层数11层，所在层3层，电梯楼。室内三室一厅一厨二卫。客厅+卫生间：东西7.566m，南北3.595m，净高2.736m；厨房：东西2.424m，南北4.797m；北卧室：东西3.283m，南北3.385m；南侧东卧室：东西3.577m，南北3.968m；南侧西卧室（含卫生间）：东西5.489m，南北3.978m；集中供热（地热），地砖800mm×800mm，铝塑铝窗，无天燃气，南侧东卧室壁纸，南侧西卧室墙衣，北卧室涂料粉刷，厨房墙砖300mm×600mm。

纳入鉴定范围的资产以司法鉴定委托书、现场勘察为准，红兴隆人民法院寇洪兴法官、申请人丁永生代表徐佳、被申请人史宝成儿子史修双对现场勘察记录核对无误，签字确认。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值类型和市场价值类型以外的价值类型。本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此

选用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告的评估基准日是 2022 年 8 月 11 日。

评估基准日是指为量化和表达资产价值数额所选定的具体时间点，即为确定特定条件下资产评估价值所选定的具体体现资产时间价值属性的时间基准点。

六、 评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，已于 2016 年 12 月 31 日起施行）；
2. 《司法鉴定程序通则》（2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 号）；
3. 《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）；
4. 《黑龙江省司法鉴定管理条例》黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议决定（2021 年 1 月 1 日起施行）。

（二）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》中评协[2017]30 号；
3. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》中评协[2019]14 号；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
8. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）。

（三）行为依据、权属依据

1. 黑龙江省农垦中级法院司法鉴定委托书；
2. 司法鉴定申请登记表；
3. 法院提供的其他相关资料。

（四）取价依据

1. 评估机构收集的有关询价资料和取价参数资料；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 现场勘察记录表。

七、 评估方法

（一）资产评估基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法：是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

（二）评估方法适用性的分析

评估人员根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，

它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。目前，房地产市场比较活跃，在公开市场上存在与被评房产相似的交易案例，本次评估采用市场法。

2. 成本法的应用分析

成本法是以评估对象能正常使用或者在用、评估对象能够通过重置途径获得、评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算为前提。由于近几年房地产市场发展较快，从成本法测算角度已较难反映出评估对象的客观市场房产价值，故本次评估未采用成本法。

3. 收益法的应用分析

收益法是在对未来宏观政策和经济市场的判断和预期基础上进行的，由于现行经济、市场环境不稳定，且房地产行业受较多不确定因素的影响，收入、费用、税金、折现率等具有不确定性，故本次评估未采用收益法。

综上，经过对三种评估基本方法的适用性分析，本次评估采用市场法。

八、 评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

评估机构接受人民法院委托后，根据委托人提供的相关资料，与委托人明确评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型等评估基本事项，确定现场勘察事宜。

（二）现场勘察

评估人员对纳入评估范围内的资产进行了现场清查。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

（三）评定估算

通过市场调查，查阅资料，选择合适的评估方法，初步估算评估结果。

（四）汇总

对资产市场价值评估结果进行分析、调整、修改和完善，对被评估资产的评估结果进行汇总。

（五）提交报告

项目组在形成初步测算结果后撰写资产评估报告初稿，经公司内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下与委托人就评估报告有关内容进行沟通，出具并提交正式的资产评估报告。

九、 评估假设

（一）交易假设

交易假设是假定评估范围内资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的前提假设。

（二）公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，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，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。

（三）国家宏观经济政策及所在行业和基本政策无重大变化。

（四）被评估资产所在地区的社会经济环境无重大变化。

（五）本评估结论以产权明确为前提条件。

（六）本次评估未考虑评估对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况对评估结构的影响。

（七）国家现行的汇率、利率、税收、物价或通货膨胀、产业政策等无重大变化，无外界不可抗力因素影响。

（八）委托人提供的资料是真实、合法、完整的。

评估结论是建立在上述假设条件成立的前提下得出的，若假设条件发生变化，固然导致报告结论发生变化，因此不适宜再使用本报告，而应对报告进行重新调整或重新评估。

十、评估结论

在评估基准日 2022 年 8 月 11 日，委托评估的黑龙江省农垦红兴隆管理局直隆兴广场二期 C 栋 1 单元 301 室房产评估价值为人民币贰拾玖万贰仟陆佰元整（¥292,600.00）。

本报告评估结论使用有效期限为一年，即自 2022 年 8 月 11 日起至 2023 年 8 月 10 日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于），提请资产评估报告使用人关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估过程中未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）重要的利用专家工作情况

本次评估，未聘请专家协助工作。

（三）其他需要特别说明的事项

1. 本结论只供案件承办单位在办理此案时使用，任何单位和个人不得改变此结论的使用目的。

2. 本次评估范围内的资产以鉴定委托书载明评估范围及现场勘察为限。本次评估对象的相关资料均由案件承办单位提供，其真实性及合法性由案件承办单位负责。

3. 评估机构接受评估委托后，与案件承办人及时沟通，承办人通知当事人补充评估所需资料、预交评估费后，委托人与评估机构共同确定评估现场勘察日。接受委托后，当事人补充评估材料至现场勘察日不计入评估时限。现场勘察日后当事人补充评估材料时间、遇有自然力和其它不可抗力时限不计入评估时限。

4. 本次评估中，未考虑被评估资产预期权益状况，因资产权益状况

引起的法律纠纷本评估机构及评估人员不承担责任。

5. 本评估结论仅为案件承办单位办理案件提供参考意见，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估报告书是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，评估机构和资产评估师无权干涉。案件承办单位应在评估结论的基础上，结合资产状况和市场状况等因素进行合理决策。

6. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。同时，本资产评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

7. 本次评估中，评估人员对评估对象进行了一般性现场勘察，未使用专业检测仪器对其内部结构进行检测。

8. 对可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

9. 评估结论未考虑交易税费对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

2. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，评估机构不承担责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规

定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为：2022年8月15日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：

王健鸣
23110009

资产评估师：

资产评估师
23380009

黑龙江天平资产评估有限责任公司



2022年8月15日



黑龙江省农垦中级法院 司法鉴定委托书

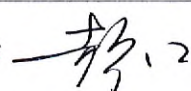
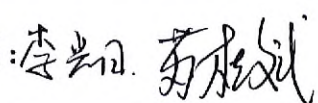
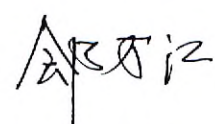
鉴定机构编号:

法院委托编号: (2022)黑农技评字第 58 号

委托人	黑龙江省农垦中级法院技术室	联系电话	0451-55193176
承办人	彭江 13555100692	联系地址	红兴隆人民法院
司法鉴定机构	名称: 黑龙江天平资产评估有限责任公司 地址: 哈尔滨市南岗区一匡街 53 号 B 栋 3 单元 25 层 3 号 联系人: 王忠峰 邮编: 150080 联系电话: 0451-82141196		
鉴定申请人	丁永生	联系电话	
鉴定被申请人	史宝成	联系电话	
委托鉴定事项	申请对被执行人史宝成购买的位于黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场二期 C 栋 1 单元 301 室进行评估鉴定。		
案号			
鉴定用途	审判、执行需要		
与鉴定有关的基本案情	详见司法鉴定申请登记表		
鉴定材料	司法鉴定申请登记表		
其他需要说明的事项			
委托人: (承办人签名或者盖章)			司法鉴定机构: (签名、盖章)
	2022年7月15日 司法鉴定技术专用章 3301500001812		

日

司法鉴定申请登记表

鉴 定 内 容	人 身 () 精 神 病 () 痕 迹 物 证 () 资 产 评 估 (√) 工 程 评 估 () 审 计 () 拍 卖 () 其 它 ()	委 托 部 门	刑 庭 () 民 庭 () 行 政 庭 () 执 行 局 (√) 法 庭 () 其 它 ()
案件案号	(2022)黑 8109 执 278 号		
原告 (申请执行人)	申请执行人: 丁永生 手机: 18045122222 鉴定申请人 (√)		
被告 (被执行人)	被执行人: 史宝成 手机: 13069918902 鉴定申请人 ()		
委托案件案情简介	本院在执行丁永生与史宝成借款合同纠纷一案中, 黑龙江省红兴隆人民法院 (2021) 黑 8109 民初 360 号已发生法律效力, 因被执行人未履行生效法律文书确定的给付义务, 现申请执行人申请评估被执行人房产。		
申请理由	依执行人申请	申请时间	2022 年 5 月 11 日
申请内容	本院在执行丁永生与史宝成借款合同纠纷一案中, 黑龙江省红兴隆人民法院 (2021) 黑 8109 民初 360 号已发生法律效力, 因被执行人未履行生效法律文书确定的给付义务, 现申请执行人申请评估被执行人在北安市弘北房地产开发有限责任公司购买的位于黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场二期 C 栋 1 单元 301 室房产。		
主审 (办) 法官意见	签名:  2022 年 6 月 20 日 联系电话: 13555100692		
合议庭意见	签名:  2022 年 6 月 20 日		
主管院长意见	签名:  2022 年 6 月 20 日		

黑龙江省红兴隆人民法院

执行裁定书

(2022)黑 8109 执 278 号

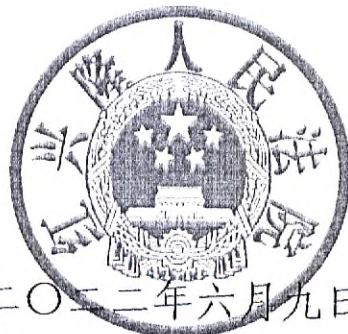
申请执行人：丁永生，男，1976 年 8 月 3 日生，汉族，住哈尔滨市道里区爱建北路 6 号盛世江南小区 2 号楼 2 单元 1001 室。

被执行人：史宝成，男，1963 年 1 月 9 日生，汉族，住黑龙江省友谊县红兴隆局直隆兴广场二期 C 栋 1 单元 301 室。

本院在执行丁永生与史宝成借款合同纠纷一案中，黑龙江省红兴隆人民法院(2021)黑 8109 民初 360 号已发生法律效力，因被执行人未履行生效法律文书确定的给付义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、第二百五十一条规定，裁定如下：

查封被执行人史宝成(230834196301090570)在北安市弘北房地产开发有限责任公司购买的位于黑龙江省农垦红兴隆管理局局直隆兴广场二期 C 栋 1 单元 301 室房产。查封期限三年，查封时间从 2022 年 6 月 9 日起至 2025 年 6 月 8 日止。查封期间不得买卖、过户、交易等，否则承担法律责任。

审 判 员 彭 江

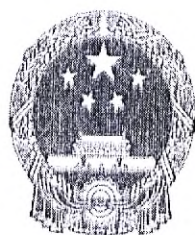


二〇二二年六月九日

书 记 员 余 艳 春

评估对象照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91230110696837887P (1-1)

名称 黑龙江天平资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 哈尔滨市南岗区西大直街400号2单元20层2号
法定代表人 王忠峰
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2010年02月01日
营业期限 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(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)

此复印件仅限于黑天平评报字[2022]第A1028号报告使用,其他无效



登记机关



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

2019年01月25日

黑龙江省财政厅

黑财资备函〔2018〕26号

此复印件仅限于黑天平评报字[2022]第A1028号报告使用，其他无效
备案公告

黑龙江天平资产评估有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为黑龙江天平资产评估有限责任公司，组织形式为公司形式。

二、黑龙江天平资产评估有限责任公司法定代表人为王忠峰。

资产评估机构备案后应当加入黑龙江资产评估协会，同时接受黑龙江省财政厅和黑龙江省资产评估协会的监督管理。资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

黑龙江省财政厅

2018年1月22日



资产评估师职业资格证书

登记卡

此复印件仅限于黑天平评报字[2022]第A1028号报告使用,其他无效
(评估机构人员)

姓名: 王忠峰

性别: 男

登记编号: 23080066



单位名称: 黑龙江天平资产评估有
限责任公司



初次执业登记日期: 2009-01-09

年检信息: 通过 (2022-06-16)

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



打印日期: 2022-07-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书

登记卡

此复印件仅限于黑天平评报字[2022]第A1028号报告使用,其他无效
(评估机构人员)

姓名: 王健鸣

性别: 女

登记编号: 23110009

单位名称: 黑龙江天平资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期: 2011-08-01

年检信息: 通过 (2022-06-16)

所在行业组织: 中国资产评估协会



(扫描二维码, 查询评估师信息)

本人签名: 王健鸣

本人印鉴:



打印日期: 2022-07-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://ccpa.org.cn>