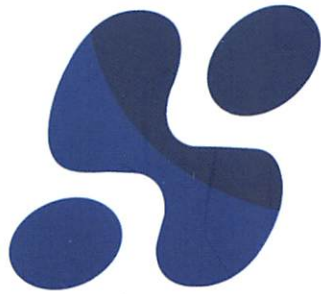


黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司  
Heilongjiang xinghua Land Real Estate Assets Appraisal Surveying and Mapping Technology Co., Ltd



兴华评估  
XINGHUA CONSULTING

TEL: 0451-88009995

WeChat: 13045195050

QQ: 624382994

**黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司**

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街34号202室

电话：(0451) 88009995

---

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：孔庆民名下所有的位于八五九农场22队17栋  
房号038一处建筑面积为109.44平方米住宅用途房产市场价值进行  
了评估

估价委托方：建三江农垦法院

房地产估价机构：黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限

公司

注册房地产估价师：邵丹（2320190060）

郭建香（2320060061）

估价报告编号：黑兴华涉执字[2022]第065号

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十日

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街34号202室

电话：(0451) 88009995

## 致委托方函

建三江农垦法院：

受贵方委托，我公司委派注册房地产估价师对孔庆民名下所有的位于八五九农场22队17栋；房号038，一处建筑面积为109.44平方米住宅用途房产市场价值进行了评估。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。

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，选用成本法进行了分析、测算、判断，确定估价对象于价值时点2022年1月13日，在满足估价假设限制条件下的估价结果为（人民币）：

单价：1005.00元/平方米      总价：109,987.20元

总价取整：110,000.00元      大写：壹拾壹万元整。

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。

3、本次估价结果未包括土地使用权。

黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十日



# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街 34 号 202 室

电话：(0451) 88009995

## 目录

估 价 师 声 明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	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 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
十四、评估结果使用特别提示 .....	13
附 件 .....	14

## 估 价 师 声 明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。
2. 本估价报告书的分析、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说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价对象没有利益关系，也与估价利害关系人等没有个人利害关系或偏见。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等标准进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其现状和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象的地质、地况进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

## 估价假设和限制条件

### (一)、本次估价的各项估价假设

#### 1、一般假设

(1)、本次估价对象的相关状况均依据人民法院所提供的资料复印件，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，估价人员无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实；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)、估价对象产权明晰，权属合法无争议，可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鉴定及检测的情况下，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

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街 34 号 202 室

电话：(0451) 88009995

交易价格等对评估结果的影响。

(5)、根据人民法院提供的委托材料，在无理由怀疑估价对象存在欠缴税费(含税收、物业费、供暖费、水电气费等)状况下，本次评估以估价对象不存在欠缴税费情况为前提。

(6)、估价人员已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其现状和使用状况，在委托方及利害关系人未提供对估价结果有重大影响的特殊因素情况下，本次评估以无特殊因素为前提。

## 2、未定事项假设

无未定事项假设。

## 3、背离事实假设

(1)、本次估价未考虑是否存在担保物权、其他优先受偿款及查封等因素对估价对象价值的影响。

(2)、估价对象房产未出租，经双方确认，本次估价不考虑租约限制。

## 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

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街 34 号 202 室

电话：(0451) 88009995

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、本次估价结果未包括相应的土地使用权价值，但包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

4、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。

5、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6、本估价报告自估价报告出具之日（2022年5月20日）起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。



# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街34号202室

电话：(0451) 88009995

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：建三江农垦法院

编号：(2021)黑8102执恢234号

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公  
司

法定代表人：高红军

住所：哈尔滨市南岗区辽阳街34号1单元2层2号

统一社会信用代码：91230103738624418H

备案等级：一级

证书编号：23010052

### 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，不包含相应的土地使用  
权动产、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

房屋所有权人：孔庆民；房屋所有权证号：房权证859农场房字  
第22038号；房屋坐落：八五九农场22队17栋；房号038；结构：砖木；

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街34号202室

电话：(0451) 88009995

建筑面积：109.44平方米；规划用途：住宅；总层数：1层；所在层：1层。

## （三）、房地产实物状况

估价对象为砖木结构。外墙为涂料粉刷，室内墙面为涂料粉刷，地面为地砖，棚为涂料粉刷，厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙面砖，棚为PVC板。进户门为防盗门，车库门为卷帘门，自烧暖气，塑钢窗，室内净高：2.9米。

宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。评估对象所处宗地地势平坦，形状较规则，地基承载力较好。

## （四）、房地产权益状况

房屋所有权人：孔庆民；房屋所有权证号：房权证859农场房字第22038号；房屋坐落：八五九农场22队17栋；房号038；产别：私有；结构：砖木；建筑面积：109.44平方米；规划用途：住宅；总层数：1层；所在层：1层。

## 五、价值时点

2022年1月13日（实地查勘日）。

## 六、价值类型

市场价值；市场价值是指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。

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街34号202室

电话：(0451) 88009995

## 七、估价原则

### (一) 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或价格的原则。

### (二) 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或价格的原则。

### (三) 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或价格的原则。

### (四) 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或价格偏差在合理范围内的原则。

### (五) 最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 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）

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街34号202室

电话：(0451) 88009995

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256号，2014年7月29日第二次修订施行）

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、《建三江农垦法院委托书》（2021）黑8102执恢234号

2、《房屋所有权证》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

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街 34 号 202 室

电话：(0451) 88009995

## 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》，确定以成本法对估价对象进行评估。

### (二) 估价方法简介

#### 1、成本法

测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧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：1005.00 元/平方米

总价：109,987.20 元

总价取整：110,000.00 元

大写：壹拾壹万元整。

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街34号202室

电话：(0451) 88009995

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邵丹	2320190060	 中国注册 房地产估价师 2320190060	2022年5月20日
郭建香	2320060061	 中国注册 房地产估价师 2320060061 郭建香	2022年5月20日

## 十二、实地查勘期

2022年1月13日-2022年1月13日。

## 十三、估价作业期

2022年1月13日-2022年5月20日。

## 十四、评估结果使用特别提示

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行调整。

3、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。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不应作为涉执房地产处置可实现价格的保证，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。

# 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

Heilongjiang Xinghua land and real estate assets appraisal surveying and  
Mapping Technology Co., Ltd

地址：哈尔滨市南岗区辽阳街 34 号 202 室

电话：(0451) 88009995

---

## 附 件

- 1、《建三江农垦法院委托书》(2021)黑 8102 执恢 234 号；
- 2、《房屋所有权证》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；

# 建三江农垦法院

## 委托书

(2021)黑8102执恢234号

黑龙江兴华土地房地产估价有限公司：

我院在执行杨运冬与孔庆民,封海鸥,封海军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：

八五九农场22队房号38。

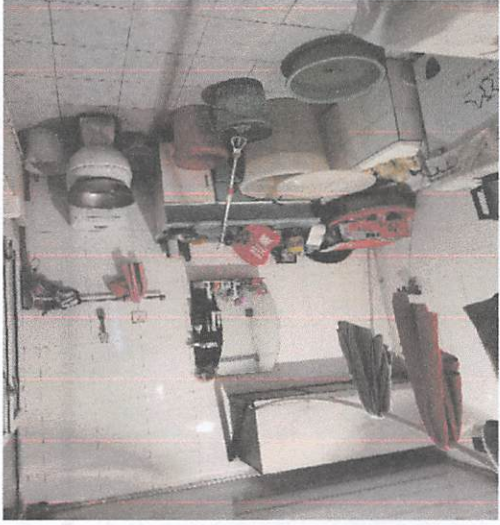


承办人：周君君 联系电话：

联系人：方森 联系电话：15845170000

本院地址：





房权证 859农场房字第

22038

号

房屋所有权人		孔庆民		
共有情况				
房屋坐落		八五九农场22队17栋：房号038		
登记时间		2010-08-02		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1/1	109.44	0.00	砖木
		以下	空白	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

# 估价对象位置示意图





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91230103738624418H

(2-1)



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** 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**法定代表人** 高红军

**经营范围** 技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；可在全省范围内从事土地估价业务；承担宗地划拨、出让、转让、出租、抵押、征收土地租税、清产核资、地价咨询等土地估价业务；房地产估价、房地产咨询服务；测绘证书乙级；工程测量；控制测量、地形测量、规划测量、建筑工程测量、市政工程测量、线路与桥隧测量；不动产测绘；地籍测绘、房产测绘；房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪、企业管理咨询、商业信息咨询；土地登记代理；资产评估机构；资产评估咨询；二手车鉴定评估。（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** 壹仟壹佰万圆整

**成立日期** 2002年07月25日

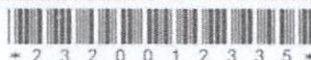
**营业期限** 长期

**住所** 哈尔滨市南岗区辽阳街34号1单元2层2号

登记机关



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



\* 2 3 2 0 0 1 2 3 3 5 \*

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: 23010052

企业名称: 黑龙江兴华土地房地产资产评估测绘科技有限公司

统一社会信用代码: 91230103738624418H

法定代表人: 高红军

注册地址: 哈尔滨市南岗区辽阳街34号1单元2层2号

有效期: 2024-06-30

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: 2024年6月30日



No. 00256191

**中华人民共和国住房和城乡建设部**

发证机关

and to sign on real estate appraisal reports.  
Appraiser to proceed real estate appraisal practices  
use the designation of Registered Real Estate  
The bearer of this certificate is entitled to  
Development of the People's Republic of China.  
the Ministry of Housing and Urban-Rural  
This certificate is approved and issued by

乡建设部批准颁发。  
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
合法持有并有权使用注册  
房地产权估价师名称, 执行房地产权估价业  
务, 有权在房地产权估价报告上签字。

姓名/Full name: 靳建香  
性别/Sex: 女  
身份证件号码/ID No.: 39005197411045825  
注册号/Registration No.: 230060061  
执业机构/ Employer: 黑龙江兴华土地房地产资产评估咨询有限公司  
有效期至/ Date of expiry: 2024-11-1  
持证人签名/ Bearer's signature: \_\_\_\_\_



No. 00238360

**中华人民共和国住房和城乡建设部**

发证机关

and to sign on real estate appraisal reports.  
Appraiser to proceed real estate appraisal practices  
use the designation of Registered Real Estate  
The bearer of this certificate is entitled to  
Development of the People's Republic of China.  
the Ministry of Housing and Urban-Rural  
This certificate is approved and issued by

乡建设部批准颁发。  
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
合法持有并有权使用注册  
房地产权估价师名称, 执行房地产权估价业  
务, 有权在房地产权估价报告上签字。

姓名/Full name: 靳丹  
性别/Sex: 女  
身份证件号码/ID No.: 23110219806012820  
注册号/Registration No.: 2320190060  
执业机构/ Employer: 黑龙江兴华土地房地产资产评估咨询有限公司  
有效期至/ Date of expiry: 2022-8-4  
持证人签名/ Bearer's signature: \_\_\_\_\_



此证文件仅限报告附件使用

