



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黑正泰涉执估字[2022]第 0042 号

估价项目名称：黑龙江省绥化市北林区润峰园小区 05-1 栋 3 层 1 单元 313 室涉执房地产处置司法评估项目

估价委托人：绥化市北林区人民法院

估价机构：黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：辛伟（2320120069） 刘军杉（2320190067）

估价报告出具日期：二〇二二年九月七日

## 致估价委托人函

绥化市北林区人民法院：

受贵方的委托，我公司依据国家相关法律、法规和规范，遵循独立、客观、公正、合法的原则，以为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据为估价目的，以估价对象实地查勘完成之日 2022 年 08 月 26 日为价值时点，以市场价值为价值类型，采用比较法，对黑龙江省绥化市北林区润峰园小区 05-1 栋 3 层 1 单元 313 室涉执房地产进行了分析、测算、判断，范围为房屋所有权及土地使用权，规模为建筑面积 85.80 平方米，用途为住宅，权利人为付建华。

我公司已对纳入财产范围的估价对象，履行了必要的估价程序，经过分析、测算、判断，估价对象在价值时点的市场价值为（人民币）：

单价：4780 元/平方米建筑面积

总价：41.01 万元

大写：肆拾壹万零壹佰圆整。

特别提示：以上内容摘自涉执房地产处置司法评估报告，欲了解本估价项目的全部情况，应认真阅读报告全文。

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

法定代表人：辛伟

2022 年 09 月 07 日



## 目 录

估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
一、一般假设 .....	4
二、未定事项假设 .....	5
三、背离事实假设 .....	5
四、不相一致假设 .....	5
五、依据不足假设 .....	5
六、估价限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人: .....	7
二、估价机构: .....	7
三、估价目的: .....	7
四、估价对象: .....	7
五、价值时点: .....	8
六、价值类型: .....	8
七、估价依据: .....	8
八、估价原则: .....	9
九、估价方法: .....	10
十、估价结果: .....	10
十一、注册房地产估价师: .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业日期: .....	11
附件 .....	12

## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

注册房地产估价师承诺并保证严格遵守职业道德，具有满足撰写估价报告的专业胜任能力，勤勉尽责地对估价对象进行分析、测算、判断。

注册房地产估价师在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。

估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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。

注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、假定人民法院拍卖（或者变卖）财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。

2、估价委托人提供了《绥化市北林区人民法院委托书》、《黑龙江省绥化市北林区人民法院执行裁定书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《绥化市不动产查档证明》，注册房地产估价师对权属材料上记载的权属、面积、用途等资料在无法进行核查验证的情况下进行了认真的检查，在无理由怀疑其真实性、准确性、完整性及合法性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的材料真实、准确、完整、合法。

3、注册房地产估价师对房屋安全、污染环境等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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、监测的情况下，假定估价对象可以正常安全的使用。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、偶有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的适宜，以及特殊交易方式下

的特殊交易价格等对估价结果的影响，未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

7、估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

8、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权等情况，我公司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，因此假定估价对象不存在租赁权、用益物权等情况。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

## 四、不相一致假设

1、根据《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《绥化市不动产查档证明》显示，估价对象坐落位置门牌号不一致，经征询绥化市北林区人民法院办案法官意见，本次估价假设估价对象坐落位置门牌号以委托书黑龙江省绥化市北林区润峰园小区 05-1 栋 3 层 1 单元 313 室为准，仅为本次涉执房地产处置司法评估项目使用。

## 五、依据不足假设

1、假设价值时点尚有无法知悉的，有关估价对象的应缴未缴物业费、供暖费、水电气费等税费欠费，以及拍卖诉讼费、相关的交易税费等，应按照相应规定缴纳，本次估价结果中未考虑可能存在的欠费。

2、估价委托人未提供的土地相关权属证明，本次估价土地状况以实际查勘为准，仅限本次估价报告使用。

3、房屋占有人未到场，无法进入估价对象内部查勘。经征询绥化市北林区人民法院办案法官意见，本次估价假设估价对象内部为毛坯，仅为本次涉执房地产处置司法评估项目使用，不做他用。

## 六、估价限制条件

1、本估价报告仅用于估价委托人绥化市北林区人民法院，以为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据为估价目的而使用，不得用于其他用途。

2、估价结果的有效期自估价报告出具之日起计算，不得超过一年，即估价报告使用期限自 2022 年 09 月 07 日起至 2023 年 09 月 06 日不得超过一年。

3、本估价报告仅提供给估价委托人使用，未经估价机构和估价委托人同意，本估价报告不允许向除报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

4、本估价报告的全部或部分以及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不允许以其他任何方式公开发表。

5、本估价报告的估价结果有效的前提是估价委托人提供的材料真实、有效、完整、无误。

6、本估价报告最终解释权为黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司所有。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人：

估价委托人：绥化市北林区人民法院

### 二、估价机构：

估价机构：黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

法定代表人：辛伟

地址：哈尔滨市南岗区深业大厦 19 层 E 号（住宅）

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：23010159

### 三、估价目的：

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：

根据估价委托人提供的《绥化市北林区人民法院委托书》、《黑龙江省绥化市北林区人民法院执行裁定书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《绥化市不动产查档证明》及实地查勘，估价对象名称及坐落为黑龙江省绥化市北林区润峰园小区 05-1 栋 3 层 1 单元 313 室，范围为房屋所有权及土地使用权，不包含特色装饰装修、家具家电、特许经营权等，房产证号为绥房权证城字第 264913 号，用途为住宅，所在层数/总层数 3/6 层，结构为混合结构，建筑面积为 85.80 平方米，土地使用权人为付建华，土地使用证号为绥国用（2016）第 35305 号，坐落润峰园（055-1-1-302），使用权面积 41.96 平方米，使用权类型为出让，终止日期为 2073 年 9 月 8 日。

权利人为付建华，根据《黑龙江省绥化市北林区人民法院执行裁定书》显示，估价对象已被查封。



估价对象小区配备有上水、下水、供电、供暖、通讯等配套设施及设备；估价对象建筑物外墙粉刷，室内地面铺设地板，天棚及墙面涂料粉刷，厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙面砖，天棚做扣板。根据估价人员实地查勘情况，估价对象现状较好，新旧程度较高。

估价对象土地四至为东至其他住宅，南至新华街，西至黄河北路，北至红星街；开发程度为宗地外通路、供电、通讯、供水、排水、供暖和宗地内场地平整；土地形状为多边形，形状较规则。

估价对象坐落于黑龙江省绥化市北林区润峰园小区 05-1 栋 3 层 1 单元 313 室，黄河北路与新华街交汇处附近，临新华街，有 24、10、3、13 路公交车途径与此，距离绥化站约 3.6 公里，周边有商业服务、金融邮电、教育、医疗卫生、文化体育、市政公用等，各项服务设施比较齐全，周围环境良好。

#### 五、价值时点：

以估价对象实地查勘完成之日 2022 年 08 月 26 日为价值时点。

#### 六、价值类型：

本次涉执房地产处置司法评估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，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

#### 七、估价依据：

##### 1、法律、法规依据

(1)中华人民共和国主席令第 32 号《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)中华人民共和国主席令第 32 号《中华人民共和国土地管理法》；

(3)中华人民共和国主席令第 45 号《中华人民共和国民法典》；

(4)中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》。

## 2、估价技术标准、指导意见依据

(1)中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

(2)中华人民共和国住房和城乡建设部 GB/T50291-2015 号《房地产估价规范》；

(3)《黑龙江省房屋新旧程度评定标准》。

## 3、估价委托人提供的资料

《绥化市北林区人民法院委托书》、《黑龙江省绥化市北林区人民法院执行裁定书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《绥化市不动产查档证明》。

## 4、估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的资料

本公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的其它资料。

## 八、估价原则：

根据《房地产估价规范》等国家有关法律、法规的规定，我们对估价对象进行估价，应遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析筛选和判断确定。

## 九、估价方法：

常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据《房地产估价规范》要求，估价人员依据当地房地产市场状况并结合估价对象的具体状况及估价目的等因素，在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，对估价方法进行了适用性分析，最终采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是依据替代原则，从估价对象同一供求区内的大量交易实例中选取三个或三个以上的与估价对象相似、成交日期接近、正常成交的交易实例，在统一价格内涵之后，根据目前房地产市场状况及估价对象自身状况，通过对交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况进行比较、修正后，得出估价对象房地产在价值时点的比准价格，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

## 十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价方法及工作程序，在分析现有资料的基础上，采用比较法，测算得出黑龙江省绥化市北林区润峰园小区 05-1 栋 3 层 1 单元 313 室涉执房地产处置司法评估项目于价值时点 2022 年 08 月 26 日的市场价值为（人民币）：

单价：4780 元/平方米建筑面积

总价：41.01 万元

大写：肆拾壹万零壹佰圆整。

#### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签字盖章	签字日期
辛伟	2320120069		2022年9月7日
刘军杉	2320190067		2022年9月7日

#### 十二、实地查勘期

2022 年 08 月 26 日至 2022 年 08 月 26 日

#### 十三、估价作业日期：

2022 年 08 月 10 日至 2022 年 09 月 07 日

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

法定代表人：辛伟

2022 年 09 月 07 日



## 附件

- 1、估价委托书；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、估价对象权属证明；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

# 绥化市北林区人民法院 委托书

(2022)黑1202执恢184号

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司：

我院在执行李宏岩与付建华 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：

黑龙江省绥化市北林区润峰园小区 05-1 栋 3 层 1 单元 313 室。



2022年08月10日



绥达花园

民广场

市博物馆

德上

花园中区

世福汇颐居

黄海座

东海座

育才小学

福馨园

乐童艺术幼儿园

康洁洗染店

健安大药房

鸿朋台球室

翰林名苑

华成小学

百兴嘉园

富贵园

福利家园

七〇七地质小区

建安大厦

小萍干洗店

营林街

绥化祥和小区

绥化建设大厦

爱我宝贝幼儿园

华辰大药房

绥化津隆

润峰园

黑龙江省农村信用社

哈尔滨银行

福顺佳园

燃料E座小区

电

世福汇颐居

嘉和福源

菜库胡同

贾毓冰中医内科诊所

中国邮政储蓄银行

绥化市一中

世福汇三期

交通新苑

建安嘉园

国税新邨

中国联通

艺童幼儿园

中国农业银行

福奈特

泰华医药

公路公寓

华韵花园

孙氏

# 黑龙江省绥化市北林区人民法院

## 执行裁定书

(2022)黑1202执209号

申请执行人：李宏岩，男，1988年3月15日出生，汉族，  
现住绥化市北林区福乾小区2号高层2-1601室。

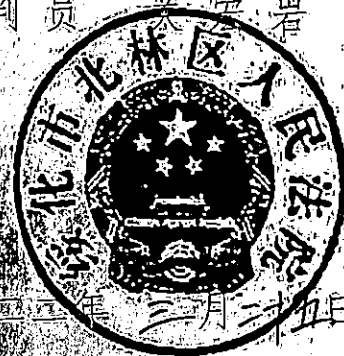
被执行人：付建华，女，1953年12月20日出生，身份证  
号码：232301195312207423，汉族，农民，现住绥化市北林区三  
井乡十二村8组56号。

本院依据发生法律效力黑龙江省绥化市绥化公证处  
(2019)黑绥证执字第16号公证书，责令被执行人按法律文  
书确定的内容履行义务，但逾期未履行。依照《中华人民共和  
国民事诉讼法》第二百五十一条之规定，裁定如下：

查封付建华坐落于绥化市北林区润峰园小区三期05-1栋1  
单元302室（不动产单元号：2312020030266B00205F00010030）  
建筑面积85.80㎡房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 李宏岩



书记员 刘冠群



房屋产权证 城子第 264913 号

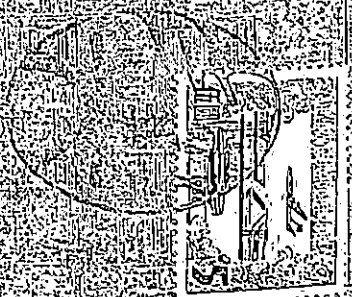
房屋所有权人	付建华
共有情况	单独所有
房屋坐落	石化南里北街15号恒盛园05-105
取得日期	2016-08-16
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	85.80
分摊面积	
其他	
备注	

附记

业务编号: 201608160082

房屋编号: 0701046313

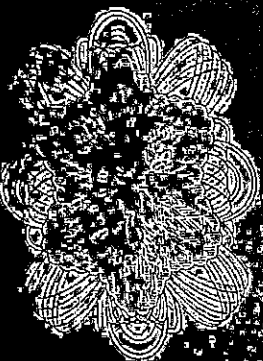
经济适用房



契 国用(2016)第 35309号

土地使用权人	付建华		
座落	淮地院(06-1-1-302)		
地号	3312010030260009500	图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权利类型	出让土地使用权	终止日期	2078年01月18日
使用权利面积	41.96 M <sup>2</sup>	共用面积	0 M <sup>2</sup>
		分摊面积	41.96 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



该证(用)自2017年2月23日起  
 抵押期限为2017年2月23日  
 至2018年2月23日  
 2017年2月23日  
 淮地院(06-1-1-302)11860936-2412  
 淮地院(06-1-1-302)11860936-2412

登记机关

证书监制机关



# 绥化市不动产查档证明

受理编号:

查询单位(个人):

单位: 平方米、万元

不动产单元号		房屋编码		0701046313		
权利人	付建华	证件号	232301195312207423	产权证号	绥房权证城字第264913号	共有比例
共有权利人		证件号		产权证号		共有比例
义务人	张志才	申请类型	转移登记	原产权证号		
坐落	北林区奋斗街15委润峰园05-1栋3层1单元313					
登记日期	2016-08-17					
面积	85.8	土地使用期限		—		
权利性质	权利类型		用途		土地分摊面积	
	国有建设用地使用权/房屋所有权					
房屋用途	总层数		所在层			
住宅	6		3			
各类登记情况	是否登记	是否预告	是否查封	是否异议	是否抵押	是否挂失
	是	否	否	否	否	否
查封信息	查封类型	查封文件	查封文号			
	查封机关	查封期限	—			
抵押信息	申请类型	抵押方式	抵押金额			
	抵押权人	抵押期限	—			
备注						

注: 1. 本次查询结果是依据查询人提供的查询条件获得的不动产登记信息, 当日有效。

2. 本次查询范围是绥化市本级已登记的不动产信息, 如有疑问请到档案科咨询。

3. 此证明持有者不得泄露不动产登记信息, 不得利用此信息进行不正当活动。

经办人: 韩璐

查档时间: 2022-08-03 09:33:39

档案查询专用章  
(1)  
单位盖章 33010047546





# 营业执照

(2-1)

(副本)

统一社会信用代码

91230103696814271Q



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 黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年12月03日

法定代表人 辛伟

营业期限 长期

经营范围 房地产经纪、商品房销售代理；房地产投资咨询；按资质从事房地产价格评估、土地价格评估；土地规划服务；土地登记代理。（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）

住所 哈尔滨市南岗区深业大厦19层E号（住宅）

登记机关



20 年 月 日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：23010159

企业名称：黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91230103696814271Q

法定代表人：辛伟

注册地址：哈尔滨市南岗区深业大厦19层E号（住宅）

有效期：2023-03-31

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03月31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. 00256527

姓名 / Full name

辛伟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

231027198206096328

注册号 / Registration No.

2320120069

执业机构 / Employer

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-15

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. 00276064

姓名 / Full name

刘军杉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

232330199205021834

注册号 / Registration No.

2320190067

执业机构

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-08-15

持证人签名 / Bearer's signature

