

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黑中明[2022]房估涉执字第015号

估价项目名称：绥化市庆安县宏成家园小区7套住宅房地产价值评估

估价委托人：庆安县人民法院

房地产估价机构：黑龙江中顺德明房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：周家玉（注册号：2320150029）

董矗峰（注册号：2320170019）

估价报告出具日期：2022年8月24日

致估价委托人函

庆安县人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、独立、公正、科学的原则，对所委托的房地产进行评估。经我公司派员前往现场查勘及进行市场调查，收集有关数据资料，根据房地产估价目的、估价原则和估价程序，遵循国家《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》《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》《人民法院委托评估工作规范》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规，结合估价经验，公允反映了估价对象在价值时点的市场价值。具体情况如下：

一、估价对象：绥化市庆安县宏成家园小区7套住宅房地产；估价范围包括建筑物及分摊土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；权利人为庆安摩根房地产开发有限公司，详见下表：

序号	不动产单元号	坐落	结构	用途	楼层	建筑面积 (m²)
1	231224 100112 GB00168 F00030184	庆安县宏成家园一期B栋 1单元1804室	混合	住宅	18/32	85.99
2	231224 100112 GB00168 F00030277	庆安县宏成家园一期B栋 1单元2601	混合	住宅	26/32	95.83
3	231224 100112 GB00168 F00030350	庆安县宏成家园一期B栋 1单元3202	混合	住宅	32/32	55.98
4	231224 100112 GB00168 F00030351	庆安县宏成家园一期B栋 1单元3203	混合	住宅	32/32	62.22
5	231224 100112 GB00168 F00030161	庆安县宏成家园一期B栋 2单元1601	混合	住宅	16/32	85.82
6	231224 100112 GB00168 F00030056	庆安县宏成家园一期B栋 2单元704	混合	住宅	7/32	79.32
7	231224 100112 GB00168 F00030323	庆安县宏成家园一期B栋 3单元2903	混合	住宅	29/32	55.98

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022年7月8日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象在价值时点的房地产评估总价值为¥405,000.00元（人民币



大写：壹佰肆拾万伍仟元整）。

估价对象处置参考价评估结果表

序号	不动产单元号	坐落	结构	用途	楼层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	总价取整 (元)
1	231224 100112 GB00168 F00030184	庆安县宏成家园一期 B栋1单元1804室	混合	住宅	18/32	85.99	2820	242,000.00
2	231224 100112 GB00168 F00030277	庆安县宏成家园一期 B栋1单元2601	混合	住宅	26/32	95.83	2910	279,000.00
3	231224 100112 GB00168 F00030350	庆安县宏成家园一期 B栋1单元3202	混合	住宅	32/32	55.98	2290	128,000.00
4	231224 100112 GB00168 F00030351	庆安县宏成家园一期 B栋1单元3203	混合	住宅	32/32	62.22	2290	142,000.00
5	231224 100112 GB00168 F00030161	庆安县宏成家园一期 B栋2单元1601	混合	住宅	16/32	85.82	2790	239,000.00
6	231224 100112 GB00168 F00030056	庆安县宏成家园一期 B栋2单元704	混合	住宅	7/32	79.32	2670	212,000.00
7	231224 100112 GB00168 F00030323	庆安县宏成家园一期 B栋3单元2903	混合	住宅	29/32	55.98	2920	163,000.00
合 计						521.14		1,405,000.00

七、特别提示:

- 1、本次估价结果为市场价值，不考虑交易过程税费转嫁，也未扣除本次转让过程中应缴纳相关的税、费。
- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。
- 3、估价委托人或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不承担责任。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

黑龙江中顺德明房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人:

陆志印

二〇二二年八月二十四日

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。

2、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。

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或价格原则。

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或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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。

九、估价方法

本次选用比较法进行估价。

比较法是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价格进行修正后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出估价对象在价值时点的估价结果为¥1,405,000.00元（人民币大写：壹佰肆拾万伍仟元整）。

估价对象处置参考价评估结果表

序号	不动产单元号	坐落	结构	用途	楼层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	总价取整 (元)
1	231224 100112 GB00168 F00030184	庆安县宏成家园一期 B栋1单元1804室	混合	住宅	18/32	85.99	2820	242,000.00
2	231224 100112 GB00168 F00030277	庆安县宏成家园一期 B栋1单元2601	混合	住宅	26/32	95.83	2910	279,000.00
3	231224 100112 GB00168 F00030350	庆安县宏成家园一期 B栋1单元3202	混合	住宅	32/32	55.98	2290	128,000.00

绥化市庆安县宏成家园小区7套住宅房地产价值评估

序号	不动产单元号	坐落	结构	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价取整 (元)
4	231224 100112 GB00168 F00030351	庆安县宏成家园一期 B栋1单元3203	混合	住宅	32/32	62.22	2290	142,000.00
5	231224 100112 GB00168 F00030161	庆安县宏成家园一期 B栋2单元1601	混合	住宅	16/32	85.82	2790	239,000.00
6	231224 100112 GB00168 F00030056	庆安县宏成家园一期 B栋2单元704	混合	住宅	7/32	79.32	2670	212,000.00
7	231224 100112 GB00168 F00030323	庆安县宏成家园一期 B栋3单元2903	混合	住宅	29/32	55.98	2920	163,000.00
		合 计	—	—	—	521.14		1,405,000.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
周家玉	2320150029		2022年8月24日
董矗峰	2320170019		2022年8月24日

十二、实地查勘期

2022年7月8日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年7月8日至2022年8月24日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为壹年（即2022年8月24日至2023年8月23日期间内估价结果有效），期间如政治、经济、环境的因素发生重大变化时，其房地产价值需要重新进行评估。



黑龙江中顺德明房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年八月二十四日