

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的的资产评估报告

绥化市北林区人民法院拟司法执行财产处置
被执行人孟庆龙所有的房屋资产评估项目
资产评估报告

黑德中诚评报字(2022)第 22118 号

(共 1 册, 第 1 册)

黑龙江德中诚资产评估有限公司

2022年 08月 12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:	2323120003202200096
合同编号:	(2022)第22118号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	黑德中诚评报字(2022)第22118号
报告名称:	绥化市北林区人民法院拟司法执行财产处置 被执行人孟庆龙所有的房屋资产评估项目
评估结论:	300,700.00元
评估机构名称:	黑龙江德中诚资产评估有限公司
签名人员:	韩春 (资产评估师) 会员编号: 23080032 全景饶 (资产评估师) 会员编号: 23060051
 (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16日

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，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。

五、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，坚持客观、独立、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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。

十、本资产评估报告是根据已取得的资料及信息出具，依据同一标的的资产的其他资料或信息可能得出与本报告不一致的评估结果。

黑龙江德中诚资产评估有限公司

资产评估报告书

黑德中诚评报字(2022)第 22118 号

一、基本情况

委托人：绥化市北林区人民法院

案件承办人：关宏岩

评估目的：评估被执行人孟庆龙所有的坐落于绥化市北林区世财西湖锦园小区 C11 号楼 5 单元 402 室房屋，为绥化市北林区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

委托日期：2022 年 07 月 05 日

评估基准日：2022 年 07 月 05 日

评估材料：

材料 1：《黑龙江省绥化市中级人民法院司法技术鉴定委托书》- (2020) 绥中法技鉴综字第 128 号；

材料 2：《黑龙江省绥化市北林区人民法院民事裁定书》- (2019) 黑 1202 民初 2400 号复印件；

材料 3：情况说明

材料 4：绥化市不动产查档证明复印件；

材料 5：现场勘察记录。

二、基本案情

绥化市北林区人民法院在执行申请人潘晓贺与被申请人孟庆龙民间借贷纠纷一案中，需确定被执行人孟庆龙所有的房屋处置参考价。

三、资料摘要

房屋情况如下：

房屋坐落：绥化市北林区西湖锦园小区 C11 号楼 5 单元 402

所有权人：孟庆龙

房屋用途：住宅

建筑面积：57.88 m²

所在楼层/总层数：4/6

查封类型：查封

房屋外楼体贴砖，塑钢窗，电子对讲进户门。室内地面地砖、墙面与天棚刷白、厨房与卫生间墙面地面贴砖，天棚吊顶。通上、下水、电、暖等，基础设施齐备。

四、评估过程

（一）接受委托阶段

在接受绥化市北林区人民法院的委托后，即成立了资产评估鉴定工作组，并根据其评估目的、评估对象及范围、评估基准日，制定资产评估鉴定工作计划。

（二）进行现场调查

1. 调查时间（评估基准日）：2022 年 07 月 05 日
2. 评估地点：绥化市北林区世财西湖锦园小区 C11 号楼 5 单元 402
3. 在场人员：委托人关宏岩，申请人潘晓贺与被申请人孟庆龙均通知未到场，黑龙江德中诚资产评估有限公司资产评估人员。
4. 清查核实资产：受理委托后，在对委托人提供的评估资料审核基础上，我们于 2022 年 07 月 05 日取得了相关材料，进行现场核实

以及将申报内容与相关资料载明的信息核对，了解资产的存在及法律权属；对实物资产的利用情况等进行现场勘察，并与委托人及相关当事人沟通。

（三）评定估算

该阶段主要工作为：收集评估资料、确定评估方法、形成结论，具体步骤如下：

1. 资产评估人员应当根据委托事项具体情况收集评估资料，并依法对评估活动中使用的资料进行核查和验证。
2. 确定资产价值的评估方法：本次资产评估依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法为：市场法。
3. 评估对象进行评定、估算，形成评估报告。

（四）完成资产评估报告初稿

根据对资产评估报告进行汇总分析，确认评估工作中有无疏忽、遗漏、缺陷事项，评估结论及披露是否合理，修改完善后编制资产评估报告书初稿。

（五）内部审核

根据相关法律、行政法规、资产评估准则的规定和评估机构内部质量控制，对资产评估报告初稿进行内部审核后出具资产评估报告。

（六）提交资产评估报告

按照要求向委托人（及委托审核部门）提交资产评估报告。

五、分析说明

（一）评估依据

1. 《黑龙江省绥化市中级人民法院司法技术鉴定委托书》 -

(2020)绥中法技鉴综字第128号;

2.《黑龙江省绥化市北林区人民法院民事裁定书》-(2019)黑1202民初2400号复印件;

3.情况说明;

4.绥化市不动产查档证明复印件;

5.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);

6.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

7.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

8.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

9.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

10.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

11.《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);

12.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

13.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

17. 《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）；

18. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

19. 现场勘察记录及收集的其他相关资料。

（二）评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及的房屋按照资产评估有关规定、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号），评估主要方法可以选择市场法、重置成本法及收益法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法对房产进行评估。主要理由如下：

房产二手房交易市场比较活跃，可选用的交易案例较多，适于采用市场法；而采用成本法测试出的评估值不能准确的反应二手房产的现行市场价值，故不适于采用成本法；此外由于被评估资产为非营运性房产，不具有持续经营和获利能力，因此不适于采用收益法。

综上，本次评估采用市场法。市场法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内，近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房产的交易情况、交易时间以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价时点客观合理价格或价值的一种方法。由于估价对象在近期内与其用途和现状相同或相似的房产交易资料较多，本估价项目的估价方法

采用市场法。市场比较法评估步骤按下列程序进行：

选取三个与被评估房产相类似的交易实例，分别与被评估房产比较，进行交易因素修正、时间因素修正、个别因素修正。

比准价格=交易实例成交单价×交易因素修正系数×时间因素修正系数×个别因素修正系数

评估现值=Σ比准价格/3

（三）评估说明

1. 委托人委托评估标的，应当向评估机构提供真实、完整、充分的评估材料，并对评估材料的真实性、合法性负责。

2. 本次评估范围，是依据委托人提供的《黑龙江省绥化市中级人民法院司法技术鉴定委托书》-(2020)绥中法技鉴综字第128号、《黑龙江省绥化市北林区人民法院民事裁定书》-(2019)黑1202民初2400号、情况说明、绥化市不动产查档证明。

3. 除委托人、资产评估中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；对于本报告改变委托目的使用，由此引起的一切责任均与评估机构无关。

4. 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师不承担责任。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解资产评估报告。评估报告不等同于评估对象可实现价格，资产评估报告不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 本次评估结论为市场价值参考意见，评估过程中未考虑评估对象可能存在的抵押等他项权、应缴纳或欠缴的税费等对价值的影响；未考虑评估对象权属变更、拍卖佣金等相关费用；未考虑基准日后的客观因素变化、社会及政治环境或经济环境的变化，及其他不可抗拒因素变化对本次评估结论的影响。

7. 我们仅对评估对象作一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有内在缺陷，本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

8. 本次鉴定过程中委托人未提供该鉴定对象中华人民共和国不动产权证，《绥化市不动产查档证明》中记载该房产已查封。

六、评估结论

经评估，在评估基准日委托评估被执行人孟庆龙所有的坐落于绥化市北林区世财西湖锦园小区 C11 号楼 5 单元 402 室房屋市场价值调整为：大写金额(人民币)：叁拾万零柒佰元整(RMB: 300,700.00 元)，有效期自评估基准日起一年内有效（即从 2022 年 07 月 05 日至 2023 年 07 月 04 日）。

七、附件

1. 《黑龙江省绥化市中级人民法院司法技术鉴定委托书》-(2020)绥中法技鉴综字第 128 号复印件；

2. 《黑龙江省绥化市北林区人民法院民事裁定书》-(2019)黑 1202 民初 2400 号复印件；

3. 情况说明复印件;
4. 绥化市不动产查档证明复印件;
5. 现场勘察照片;
6. 评估机构法人营业执照副本复印件;
7. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

黑龙江德中诚资产评估



中国·哈尔滨

资产评估师:



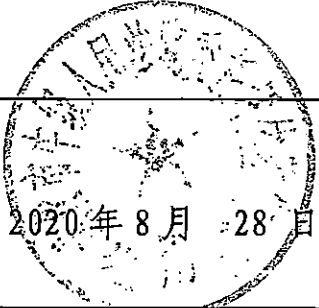
资产评估师:



二〇二二年八月十二日

黑龙江省绥化市中级人民法院 司法技术鉴定委托书

(2020)绥中法技鉴综字第128号

受委托机构	黑龙江御诚资产评估有限公司		
委托单位	绥化市北林区法院	委托日期	2020年8月28日
承办人	关宏岩	联系电话	13945540001
简要案情	申请人潘晓贺与被执行人孟庆龙借款合同纠纷一案，现申请人要求对房屋评估作价。		
鉴定项目	对被执行人孟庆龙所有的坐落于绥化市北林区世财西湖锦园小区C11号楼5单元402室予以评估作价。		
鉴定要求			
司法技术 室意见:	 2020年8月28日		

备注：各鉴定部门，所委托鉴定的案件，必须将鉴定结论报告送交一份给绥化市中级人民法院司法技术室备案。

情况说明

我院在执行申请执行人潘晓贺与被执行人孟庆龙民间借贷纠纷一案，因拍卖过程中，案外人提出执行异议，本案中止执行。现案外人异议审查和诉讼程序结束，本案恢复执行。因案外人异议审查和诉讼程序时间较长，本案执行的标的物经你公司黑德中诚评报字（2020）第20155号资产评估报告的评估价格使用期限已过，故委托你公司按照现在市场价值重新出具资产评估报告。

特此说明。



二〇二二年七月五日

绥化市不动产查档证明

受理编号：20190321142424900

单位：平方米、万元

查询单位（个人）：

不动产单元号		231202 003034 GB00282 F00030034		房屋编码		050506504-10	
权利人	孟庆龙	证件号	2323011978081254 55	产权证号	黑(2019)绥化市不动 产权证第0018672号	共有比例	
共有权利人		证件号		产权证号		共有比例	
义务人	黑龙江丰泽 世财房地产 开发有限公司	申请类型	一手房转移登记	原产权证号	黑(2018)绥化市不动产权证第0055267号		
坐落		绥化市北林区西湖锦园C11号楼5单元402					
登记日期	2019-04-01			土地使用期限	2010-05-11 — 2080-05-10		
面积	57.88			用途	土地分摊面积		
权利性质	权利类型			用途	土地分摊面积		
出让/市场化商品房	国有建设用地使用权/房屋(构 筑物)所有权			城镇住宅用地	9.65		
房屋用途	总层数			所在层			
住宅	6			4			
是否预告	是否查封	是否异议	是否抵押	是否挂失			
否	是	否	是	否			
各类登记	已登记	查封文件		查封文号	(2019)黑1202民初 2400号		
	是	黑龙江省北林区人 民法院执行通知 书、黑龙江省北林 区人民法院民事裁 定书		查封日期	2022-05-29		
查封信息	查封机关	查封类型	查封期限	抵押方式	抵押金额	8.4	
	绥化市北林 区人民法院	房屋(构筑 物)抵押权 首次登记	2019-05-30	一般抵押			
抵押信息	申请类型	抵押权人	抵押期限	2022-09-			
	中国银行股 份有限公司 绥化分行						





营业执照

(副本)



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。

统一社会信用代码
912301995984545673

名称 黑龙江德中诚资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 全景饶

经营范围

从事单项资产评估、资产组合评估、森林资源统一评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关的咨询业务、重大决策社会稳定风险评估；企业管理咨询；商务信息咨询；财务信息咨询。（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 壹佰万圆整

成立日期 2012年07月05日

营业期限 长期

住所 哈尔滨经开区南岗集中区长江路380号宏洋综合楼14层5号



2021年 03月 08日



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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

孟庆龙所有的资产评估项目
再行评估，再行评估
有效

