

肇东市人民法院委托的李海丰所有的坐落于绥化市北林区气象家园一期3号楼1
单元402室一处住宅的房地产市场价值项目
黑哈滨港评字[2022]第036号

涉执房地产处置司法评估报告

哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

王艳波注册号 2320040028

周 颖注册号 2320160068

2022年07月15日

致估价委托人函

肇东市人民法院：

受贵院委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)，《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》以及有关法律法规政策规定，对李海丰所有的坐落于绥化市北林区气象家园一期 3 号楼 1 单元 402 室的一处住宅房地产市场价值进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产的处置参考价提供参考依据。

检案摘要：

根据《肇东市人民法院委托书》(2022)黑 1282 执 322 号委托书的内容：委托人在执行中国工商银行股份有限公司肇东支行与李海丰金融借款合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价，对李海丰所有的坐落于绥化市北林区气象家园一期 3 号楼 1 单元 402 室的一处住宅房地产，产权证号：黑(2018)绥化市不动产权第 0006432 号，建筑面积 45.76 m²，进行市场价值评估。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 07 月 11 日的市场价值，房地产总价 208,208.00 元，大写(人民币)：贰拾万零捌仟贰佰零捌元整，单价 4,550.00 元/平方米，建筑面积：45.76 m²。

特别提示：

- 1、本评估报告价值包括房屋所占有范围内的土地使用权价值；
- 2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值；
- 3、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，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服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

法人（章）：



哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十五日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件.....	6
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.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
附件.....	13

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们是按照根据《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》、《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》等法律法规，以及《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等标准规范，进行估价工作，撰写估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳波	2320040028		2022年07月15日
周颖	2320160068		2022年07月15日

估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次注册房地产估价师以《肇东市人民法院委托书》、委托人提供的《绥化市不动产查档证明》复印件等资料为估价依据对本次估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(3) 本次估价假定人民法院拍卖（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。

(4) 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(5) 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(6) 假定评估对象不存在评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素。

(7) 假定评估对象的土地为集体土地时，买受人具备相关资格

2、未定事项假设：不存在未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为人民法院确定财产的处置参考价提供参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：本次估价结果建立在土地使用用途与房屋面积测算报告用途一致时成立。

6、评估对象市场价格对应的交易税费依照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受肇东市人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价格，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价格参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2022年07月15日至2023年07月14日)但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：肇东市人民法院

联系人：马法官

联系电话：0455-7788717

二、房地产估价机构

机构名称：哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王艳波

住所：哈尔滨市香坊区乐园街 72 号

资质等级：一级

证书编号：23010050 号

有效期限：2024 年 06 月 07 日

统一社会信用代码：91230102607164554T

经营范围：房地产估价服务，房地产咨询服务，房地产经纪服务，房地产营销策划、土地调查评估服务，资产评估，建筑装饰装修设计、施工，工程监理服务，工程造价咨询服务，工程建设项目招标代理服务，地理信息系统工程，工程测量服务，测绘服务，工程技术咨询服务，编制可行性研究报告，计算机软件技术开发、技术咨询。（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）

三、估价目的

为人民法院确定财产的处置参考价提供参考依据

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为李海丰所有的坐落于绥化市北林区气象家园一期 3 号楼 1 单元 402 室的一处住宅房地产。

2、估价对象土地状况

估价对象所在宗地土地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、自供暖），宗地内“六通一平”（供

水、排水、通电、通路、通讯、自供暖)及场地平整。

3、估价对象建筑物状况

委估房地产位于绥化市北林区气象家园一期3号楼1单元402室。该区域商业繁华度较好；附近交通便捷程度较好；区域内已达到“六通”（通路、供电、供水、排水、自供暖和通讯），城市基础设施完备度较高。截至评估基准日，房屋处于使用中。

估价对象具体为：委估房地产为混合结构，房屋总层数6层，所在层4层，建筑物外墙面装饰砖；室内地砖地面，墙面涂料，塑钢窗，复合木门；卫生间地砖地面，瓷砖墙面，扣棚，该房屋主体完好，可正常使用。

估价对象大体范围土地坐落位置与环境状况

土地四至：西邻康庄路、南临学院街、东邻黄河路、北邻中兴西大街。委估房产坐落于绥化市北林区气象家园一期3号楼1单元402室。附近有碧桂园、阿尔法家居、绥化公路客运枢纽站、绥化学院等住宅小区、企、事业单位。距玉龙城、九思湖、绥化西湖公园、绥化市人民医院社区分院、兴旺小区、基督教堂较近。周围交通便利，过往车辆较多，道路畅通。

4、估价对象权益

根据委托方提供《肇东市人民法院委托书》与《绥化市不动产查档证明》，获悉估价对象所有权人为李海丰，房屋建筑面积为45.76 m²。

五、价值时点

确定本次评估的价值时点为现场查勘完成日，即2022年07月11日。

六、价值类型

1、价值名称：根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点2022年07月11日现状利用条件下用途为住宅的房地产市场价格。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，因未提供土地证，土地取得方式不祥，开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、自供暖）及场地平整；所涉估价对象建筑物用途为住宅，建筑结构为混合、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

七、估价原则

1、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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

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；

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。

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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自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》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布，自1995年10月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月11日）

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《黑龙江省建筑与装饰工程计价表》和《黑龙江省建设工程工程量清单计价项目指引》；

2. 《黑龙江省建筑工程预算定额文件汇编》

（三）本次估价依据的技术标准

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/T50899-2013）；

3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

（四）委托人提供的有关资料

1. 肇东市人民法院委托书；
2. 《绥化市不动产查档证明》复印件；

（五）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市规划资料；
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（六）房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2. 房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内房地产周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

中華民國七十九年九月...

本會為辦理各項業務，特設秘書處，由秘書長一人，秘書若干人，...



姓名	張三	性別	男
出生日期	1945年10月1日	學歷	大學
現任職務	秘書	服務年資	5年



估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 07 月 11 日的市价值，房地产总价 208,208.00 元，大写(人民币)：贰拾万零捌仟贰佰零捌元整，单价 4,550.00 元/平方米，建筑面积：45.76 m²。

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳波	2320040028		2022 年 07 月 15 日
周颖	2320160068		2022 年 07 月 15 日

十二、实地查勘期

2022 年 07 月 11 日

十三、估价作业日期

2022 年 07 月 11 日至 2022 年 07 月 15 日