

# 涉执房地产处置司法评估报告

黑中融[2022]房估司鉴字050号

估价项目名称：延寿县加信镇加信村一处住宅用途房地产市场价格  
值评估

估价委托人：延寿县人民法院

房地产估价机构：黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：宋青雨（注册号 2320190034）

高莉（注册号 2320120041）

估价报告出具日期：2022年08月26日

# 涉执房地产处置司法评估报告

黑中融[2022]房估司鉴字050号

估价项目名称：延寿县加信镇加信村一处住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：延寿县人民法院

房地产估价机构：黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：宋青雨（注册号 2320190034）

高莉（注册号 2320120041）

估价报告出具日期：2022年08月26日



## 致估价委托人函

延寿县人民法院：

受贵院委托，我们委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：延寿县加信镇加信村房地产（以下简称估价对象），财产范围包括建筑物，不包括土地使用权、动产（设备）、债权债务等其他财产或权益。估价对象建筑面积为 413.68 平方米，房屋权利人为张国晨。

价值时点：2022 年 08 月 03 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

我们依据《中华人民共和国房地产管理法》、《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）等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在满足本次估价假设和限制条件下，综合考虑影响房地产市场价格的因素，通过科学的分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 08 月 03 日的市场价值为（人民币）：

**总价：521,200.00 元**

**总价大写：伍拾贰万壹仟贰佰元整**

**特别提示：**

1. 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；

2. 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；

3. 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可使用。

黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：

蔡杨凤

二〇二二年八月二十六日

# 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人及案件基本情况	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价依据	6
八、估价原则	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10
1. 房屋评估委托书	10
2. 估价对象位置图	10
3. 估价对象产权证明文件	10
4. 注册房地产估价师资格证书	10
5. 估价机构资质证书	10
6. 营业执照	10
7. 估价对象照片	10

## 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的、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. 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。

4. 我们依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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 本报告不可作为任何形式的产权证明文件。



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1.本次估价报告中估价对象房地产的权属、坐落、建筑面积、用途等信息来源于委托方提供的《延寿县人民法院委托书》、《黑龙江省延寿县加信镇加信村张国晨住宅测量成果》复印件，我们对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2.本次估价对象由估价委托人的有关人员现场指认，若与实际情况不符，应重新估价，注册房地产估价师现场实地查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构、设备等内在质量及其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查、检测责任，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相关机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全继续使用。

3.本次估价以估价委托人领勘准确性为前提。

4.本次估价以假定估价时点的房地产市场状况是公开、平等自愿的交易市场为假设前提。

5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象房屋所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

7.本报告估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8.本次估价报告的结果未考虑是否欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

(1) 根据估价目的，本次估价报告的结果未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利对房地产价值的影响，评估结果是正常的市场价值。

(2) 根据估价目的，本次估价报告的结果未考虑估价对象因转让所需要缴纳的各种税费、手续费及各项费用等。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### 六、本报告使用的限制条件

1. 本次估价结果仅供案件承办单位在办理此案提供参考，任何单位和个人不得改变此结论的使用目的。未经本估价机构和注册房地产估价师书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表，本报告对任何第三者不承担责任。

2. 本估价报告出具日期为2022年08月26日，自房地产估价报告出具之日起计算，估价报告的有效使用期为一年，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过一年，需重新进行估价。

3. 本报告由黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司负责解释。

4. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人及案件基本情况

委托单位：延寿县人民法院

案 号：（2021）黑 0129 执 217 号

委托日期：2022 年 07 月 04 日

## 二、房地产估价机构

名 称：黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司

住 所：哈尔滨市道里区上海街 6 号海上银座 A 栋 2007 室

统一社会信用代码：91230199781326985K

备案等级：一级

证书编号：2301013

法定代表人：杨凤琴

## 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

2022 年 08 月 03 日在办案人及申请执行人在场的情况下，黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司技术人员对估价对象进行了现场勘察。

勘察结果：根据估价委托人提供的资料记载，由办案人及申请执行人现场签字确认，房地产的基本信息如下：

### （一）估价对象范围

估价对象为延寿县加信镇加信村商服，财产范围包括建筑物，不包括土地使用权、动产（设备）、债权债务等其他财产或权益，估价对象建筑面积为 413.68 平方米。

### （二）估价对象基本状况

1. 名称：延寿县加信镇加信村；
2. 坐落：延寿县加信镇加信村；
3. 规模：建筑面积为 413.68 平方米；

### （三）估价对象区位状况描述与分析

估价对象坐落于延寿县加信镇加信村，临近信和路，交通较便捷。估价对象附近有中国农业银行（哈尔滨延寿加信镇分理处）、中国邮政储蓄银行（邮政街支行）等金融机构；有加信中学、加信镇中心小学等教育机构，公共配套设施不齐全。

### （四）估价对象实物状况描述与分析

#### 1. 土地实物状况

- （1）座落：延寿县加信镇加信村；
- （2）形状：形状较规则；
- （3）四至：东至其他商服、南至其他商服、西至道路、北至其他住宅；
- （4）地势：估价对象所在地块地势较平坦；
- （5）开发程度：宗地外基础设施达到“六通”（通路、供电、上水、下水、供暖、通讯）条件；宗地内基础设施达到“六通”（通路、供电、上水、下水、供暖、通讯）条件。

#### 2. 建筑物实物状况

- （1）层数：1-2 层；
- （2）装饰装修：

估价对象楼体外墙部分贴砖、部分涂料粉刷，门为金属边框玻璃门，室内地面为铺地砖，棚为涂料粉刷，墙面为涂料粉刷；窗均为塑钢窗。

- （3）设施设备状况：配有供电，上水，下水，通讯等设施设备。

（4）使用及维护状况：根据估价人员的实地查勘，房屋承重构件和围护墙一般；地面平整；门窗启闭较灵活；管道通畅，电照等设备齐全，日常维护

保养状况一般。估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降。

#### （五）估价对象权益状况描述与分析

依据估价委托人提供的《黑龙江省延寿县加信镇加信村张国晨住宅测量成果》复印件，房屋所有人姓名为张国晨，房屋坐落为黑龙江省延寿县加信镇加信村，建筑面积为 413.68 m<sup>2</sup>。

### 五、价值时点

根据估价目的，确定以完成实地查勘之日2022年08月03日为价值时点。

### 六、价值类型

根据估价目的，估价中采用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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价依据

#### （一）有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）

6. 《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》



(2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年9月1日起施行)；

7. 《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定，于2018年12月10日印发）；

8. 《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年3月2日修订版发布，自2016年5月1日起施行）；

9. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（自2021年9月1日起施行）；

10. 司法鉴定其他相关规定。

## （二）估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

## （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《延寿县人民法院委托书》；
- 2、《黑龙江省延寿县加信镇加信村张国晨住宅测量成果》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他相关材料。

## （四）估价人员调查搜集相关资料

估价人员经现场勘查并进行市场调查，收集相应地区房地产市场价格，市场信息等。

## 八、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事

人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### （二）合法原则

要求估价结果是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，包括最佳用途、规模、档次等。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（以下简称《规范》），估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《规范》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次估价采用成本法。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### 十、估价结果

依据《中华人民共和国房地产管理法》、《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）等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在满足本次估价假设和限制条件下，综合考虑影响房地产市场价格的因素，通过科学的分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 08 月 03 日的

市场总价为（人民币）：**521,200.00**元，大写（人民币）：**伍拾贰万壹仟贰佰元整**。详见估价结果明细表：

估价结果明细表

序号	房屋所有人	房屋坐落	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	张国晨	黑龙江省延寿县加信镇加信村	1-2	413.68	1260	52.12
合计	---	---	---	413.68	---	52.12

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
高莉	2320120041		2022年8月26日
宋青雨	2320190034		2022年8月26日

十二、实地查勘期

2022年08月03日。

十三、估价作业期

2022年08月03日至2022年08月26日。

黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十六日







## 附 件

1. 房屋评估委托书
2. 估价对象位置图
3. 估价对象产权证明文件
4. 注册房地产估价师资格证书
5. 估价机构资质证书
6. 营业执照
7. 估价对象照片

# 延寿县人民法院

## 委托书

(2021)黑0129执217号

黑龙江中融房地产估价咨询有限公司：

我院在执行李军与延寿县龙邦粮油贸易有限公司、张国强买卖合同纠纷一案中，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：

黑龙江哈尔滨市延寿县加信镇办信村张国强人名下住宅。



承办人：周立国 联系电话：045183346423

联系人：周立国 联系电话：18345499156

法院地址：延寿县加信镇加信村



信丰农资连锁



鼎尚香火锅



祥云旅店



友道商店



永耀农资商店



中国移动



延方通机动车  
检测有限公司

黑龙江省哈尔滨市延寿县信和路



加信镇政府



福祥医药连锁



顺丰速运加  
信镇合作点



浩大国际秀秀



金牌二手车行



聚冠总店



黎明修理部



同乐超市



书景农机修理







黑龙江省延寿县加信镇加信村张国晨住宅  
测量成果

哈尔滨蓝德测绘地理信息工程有限公司



# 现状建筑物测量测绘报告

我单位受延寿县人民法院的委托，承担了黑龙江省延寿县加信镇加信村张国晨所有的住宅现状建筑物测量相关的现场测绘工作。现已完成全部测量工作，将测量过程及成果报告如下：

## 一、测绘依据

1. 《城市测量规范》 CJJ/T 8-2011；
2. 《建筑工程建筑面积计算规范》 GB/T50353-2013；
3. 《全球定位系统（GPS）测量规范》（GB/T18314-2009）；
4. 《1:500, 1:1000, 1:2000, 地形图图式》（GBG7929-2017）；

## 二、技术标准

平面坐标系统：国家 2000 坐标系

高程系统：国家 85 高程基准

## 三、本项目涉及建筑物名称术语

1. 建筑物：供人们进行生产、生活及其他活动的房屋或场所，如住宅、厂房、办公等；
2. 结构层：整体结构体系中承重的楼板层；
3. 建筑面积：建筑物（包括墙体）所形成的楼面、地面面积；

## 四、情况概述

现场坐落于黑龙江省延寿县加信镇加信村，共计测量现状 1 处 2 层建筑物，位置由委托单位现场指定。按竣工测量的技术要求进行现场测量并将测量成果数据进行编辑整理。标注建筑物自身尺寸、建筑高度并计算建筑面积。对建筑物进行现场拍照。



## 五、测量结果

按实际测量数据计算委托测量建筑物自身尺寸、建筑高度及建筑面积。

实测建筑面积为 413.68 平方米。

## 六、提交成果

- 1、现状建筑物测量测绘报告
- 2、现状建构物测量图（平面位置、建筑高度、建筑面积）

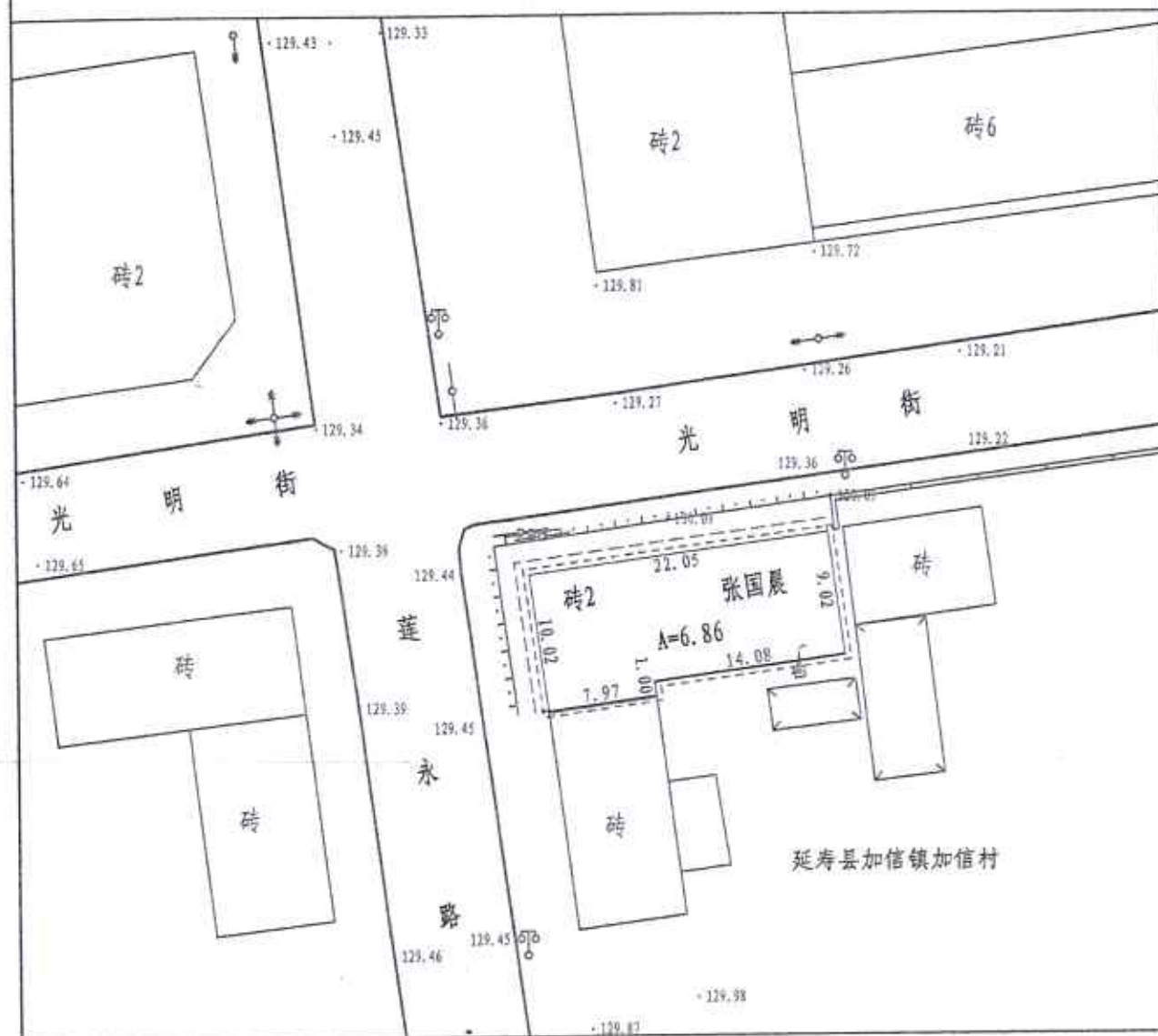
以下无正文

哈尔滨蓝德测绘地理信息工程有限公司



# 现状建筑物测量图

建筑面积、建筑高度、平面位置



注：本图上长度注记单位为米。

----- 挑廊

----- 房檐

现状建筑物由委托方现场指定

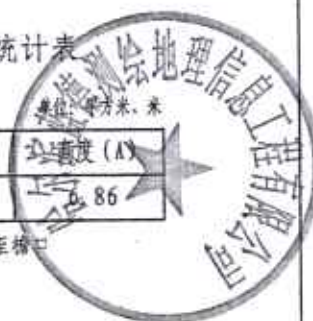
房主姓名由委托方提供

坐标系统：国家2000坐标系

建筑面积及高度统计表

层数	面积	高度(A)
2	413.68	6.86

注：建筑高度为室内一层地面至檐口





# 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

9123019971840838XA

(1-1)



名称 哈尔滨蓝德测绘地理信息工程有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙智群

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 1999年08月19日

营业期限 长期

住所 哈尔滨市南岗区一曼街80号10层

经营范围

按照测绘资质证书核准的范围从事：测绘航空摄影；摄影测量与遥感；摄影测量与遥感外业、摄影测量与遥感内业；地理信息系统工程；地理信息系统数据采集、地理信息数据  
据处理、地理信息系统及数据库建设；工程测量、控制测量、地形测量、规划测量、建筑测量、房产  
测量、变形监测与精密测量、市政工程测量、线路与桥梁测量；不动产测绘、地籍测绘、房产  
测绘、行政区划界线测绘；地图编制；地形图、教学地图、全国及地方政区地图、电子地图、  
真三北地图、其他专用地图（有效期至2020年12月31日），（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



2022年 0月 20日





# 乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别: 乙级: 测绘航空摄影、摄影测量与遥感、工程测量、界线与不动产测绘、地理信息系统工程、地图编制。\*\*\*

单位名称: 哈尔滨蓝德测绘地理信息工程有限公司

注册地址: 哈尔滨市南岗区一曼街80号

法定代表人: 孙智群

证书编号: 乙测资字23501923

有效期至: 2027年1月5日



发证机关 (印章)

2022年1月6日





# 营业执照

(1-1)

(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

91230199781326985K

名称 黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨凤琴

经营范围

从事范围内从事房地产、土地价格评估、为项目提供评估、资产评估、《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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准》

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2006年02月16日

营业期限 长期

住所 哈尔滨开发区南岗街中街20号815室







# 房地产估价机构备案证书

证书编号: 2301013

企业名称: 黑龙江中融房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91230199781326985K

法定代表人: 杨凤琴

注册地址: 哈尔滨开发区南岗集中区嵩山路20号815室

有效期: 2023-07-15

备案等级: 壹级

此页打印复印无效



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: 2022年5月16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. 00262890

姓名 / Full name

宋育雨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230163198609220050

注册号 / Registration No.

2320190034

执业机构 / Employer

黑龙江中融房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

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. 00249270

姓名 / Full name

高莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410703197504222025

注册号 / Registration No.

2320120041

执业机构 / Employer

黑龙江中融房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature



