

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人: 哈尔滨市呼兰区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称: 黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 王兰

统一社会信用代码: 91230199702840063Y

资质等级: 壹级

证书编号: 23010164

单位地址: 哈尔滨市南岗区千山五道街 31 号楼 6 层

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

1. 估价对象权益状况

估价对象权益状况根据委托方提供的委托书和《关于哈尔滨市呼兰区人民法院查询柒季城小区在联机备案系统内待售房源信息的情况说明》复印件记载:

序号	产权人	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	哈尔滨亿兴房地产开发集团有限公司	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 60 栋 1 单元 601 室	住宅	165.36
2		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 60 栋 3 单元 601 室	住宅	181.12
3		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 60 栋 3 单元 602 室	住宅	199.98
4		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 63 栋 3 单元 601 室	住宅	181.12
5		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 63 栋 3 单元 602 室	住宅	199.98

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路10号(开发区31号楼6层)

电话:0451-53631067

6	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 74栋2单元601室	住宅	196.10
7	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋1单元601室	住宅	199.66
8	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋1单元602室	住宅	214.85
9	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋2单元601室	住宅	195.14
10	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋2单元602室	住宅	213.75
11	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋3单元601室	住宅	195.14
12	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋3单元602室	住宅	214.85
13	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋4单元601室	住宅	195.14
14	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋4单元602室	住宅	213.75
15	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋5单元601室	住宅	214.85
16	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 75栋5单元602室	住宅	199.66
17	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 78栋1单元601室	住宅	167.39
18	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 78栋1单元603室	住宅	146.36
19	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 78栋6单元602室	住宅	135.40
20	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 78栋6单元603室	住宅	167.38
21	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 79栋4单元603室	住宅	168.22
22	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 79栋1单元602室	住宅	136.10
23	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 80栋商服102室	商业服务	256.90
24	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 80栋商服103室	商业服务	237.06
25	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期 80栋商服104室	商业服务	225.77

2. 估价对象实物状况

经勘查, 估价对象实物状况如下:

序号	产权人	房屋坐落	实物状况
1	哈尔滨亿兴房地产开发集团有限公司	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期60栋1单元601室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯三户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北-东向; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
2		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期60栋3单元601室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯二户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
3		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期60栋3单元602室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯二户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
4		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期63栋3单元601室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯二户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
5		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期63栋3单元602室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯二户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
6		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期74栋2单元601室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯二户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
7		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋1单元601室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯二户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd
地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路10号(开发区31号楼6层) 电话:0451-53631067

8	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋1单元602室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
9	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋2单元601室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
10	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋2单元602室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
11	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋3单元601室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
12	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋3单元602室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
13	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋4单元601室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
14	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋4单元602室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
15	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋5单元601室	混合结构,外墙砖,单元门为电子门,进户门为防盗门,塑钢窗;一梯二户,所在层为6-7层,室内毛坯,内部未建楼梯通往楼上;6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致;朝向为南北;区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd
地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路10号(开发区31号楼6层)

电话:0451-53631067

16	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋5单元602室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯二户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
17	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期78栋1单元601室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯三户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北-东向; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
18	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期78栋1单元603室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯三户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
19	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期78栋6单元602室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯三户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为一室一厅一厨一卫、楼上格局多一个房间; 朝向为南向; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
20	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期78栋6单元603室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯三户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北-西向; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
21	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期79栋4单元603室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯三户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为两室一厅一厨一卫、上下两层格局一致; 朝向为南北-西向; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
22	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期79栋1单元602室	混合结构, 外墙砖, 单元门为电子门, 进户门为防盗门, 塑钢窗; 一梯三户, 所在层为6-7层, 室内毛坯, 内部未建楼梯通往楼上; 6层格局为一室一厅一厨一卫、楼上格局多一个房间; 朝向为南向; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、燃气等设备设施。
23	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期80栋商服102室	框架结构, 东西朝向, 东临利民大道, 进户门为铝合金玻璃门, 室内毛坯, 所在层为1-2层, 内部未建楼梯通往楼上, 一层层高约为3.8米, 二层层高约为4.3米; 区域内具备上水、下水、照明、供暖、消防

		(未见水枪水带)等设备设施。
24	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期80栋商服103室	框架结构,东西朝向,东临利民大道,进户门为铝合金玻璃门,室内毛坯,所在层为1-2层,内部未建楼梯通往楼上,一层层高约为3.8米,二层层高约为4.3米;区域内具备上水、下水、照明、供暖、消防(未见水枪水带)等设备设施。
25	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期80栋商服104室	框架结构,东西朝向,东临利民大道,进户门为铝合金玻璃门,室内毛坯,所在层为1-2层,内部未建楼梯通往楼上,一层层高约为3.8米,二层层高约为4.3米;区域内具备上水、下水、照明、供暖、消防(未见水枪水带)等设备设施。

3. 估价对象区位状况

哈尔滨位处中国东北,黑龙江省西南部,是黑龙江省的省会,副省级市,是中国东北北部政治、经济、文化中心。特殊的历史进程和地理位置造就哈尔滨这座具有异国情调的美丽城市,它不仅荟萃了北方少数民族的历史文化,而且融合了中外文化,是中国著名的历史文化名城和旅游城市,素有“冰城”、“东方莫斯科”、“东方小巴黎”之美称。全市土地面积5.31万平方公里,2021年末户籍总人口943.2万人,其中市区面积10198平方公里,九区人口551.9万人。拥有45个少数民族,汇集多种宗教文化,是全国唯一的佛教、道教、基督教、天主教、伊斯兰教、东正教并存的城市。

估价对象位于哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区,所在区域周边有志华商城、黑龙江公安警官职业学院、哈尔滨师范大学、黑龙江海员总医院等公共服务设施,有多条公交线路在附近设站,交通条件便利,所在区域基础设施及公共服务设施完备。

五、价值时点

以现场实地查勘完成之日2022年09月21日为价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型

依据估价目的确定本报告中的价值类型为市场价值。

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路10号(开发区31号楼6层)

电话:0451-53631067

序号	产权人	房屋坐落	规划用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元·人民币)
1	哈尔滨亿兴房地产开发有限公司	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期60栋1单元601室	住宅	165.36	3,691.00	610,344.00
2		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期60栋3单元601室	住宅	181.12	3,549.00	642,795.00
3		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期60栋3单元602室	住宅	199.98	3,549.00	709,729.00
4		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期63栋3单元601室	住宅	181.12	3,549.00	642,795.00
5		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期63栋3单元602室	住宅	199.98	3,549.00	709,729.00
6		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期74栋2单元601室	住宅	196.10	3,549.00	695,959.00
7		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋1单元601室	住宅	199.66	3,549.00	708,593.00
8		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋1单元602室	住宅	214.85	3,549.00	762,503.00
9		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋2单元601室	住宅	195.14	3,549.00	692,552.00
10		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋2单元602室	住宅	213.75	3,549.00	758,599.00
11		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋3单元601室	住宅	195.14	3,549.00	692,552.00
12		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋3单元602室	住宅	214.85	3,549.00	762,503.00
13		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋4单元601室	住宅	195.14	3,549.00	692,552.00
14		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋4单元602室	住宅	213.75	3,549.00	758,599.00
15		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋5单元601室	住宅	214.85	3,549.00	762,503.00
16		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期75栋5单元602室	住宅	199.66	3,549.00	708,593.00
17		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期78栋1单元601室	住宅	167.39	3,691.00	617,836.00
18		哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城小区二期78栋1单元603室	住宅	146.36	3,620.00	529,823.00

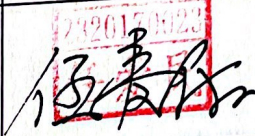
黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd
 地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路10号(开发区31号楼6层)

电话:0451-53631067

1	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城 小区二期78栋6单元602室	住宅	135.40	3,475.00	470,515.00
9	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城 小区二期78栋6单元603室	住宅	167.38	3,691.00	617,800.00
2	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城 小区二期79栋4单元603室	住宅	168.22	3,691.00	620,900.00
2	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城 小区二期79栋1单元602室	住宅	136.10	3,475.00	472,948.00
2	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城 小区二期80栋商服102室	商业 服务	256.90	9,018.00	2,316,724.00
3	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城 小区二期80栋商服103室	商业 服务	237.06	9,018.00	2,137,807.00
2	哈尔滨市呼兰区利民开发区柒季城 小区二期80栋商服104室	商业 服务	225.77	9,018.00	2,035,994.00
4					
2					
5	合计		4821.03	-	21,131,247.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任爱民	2320170023	 	2022年9月27日
李锋	2320020030	 	2022年9月27日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2022年09月21日,完成查勘日期为2022年09月21日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2022年09月21日至2022年09月27日。

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 

二〇二二年九月二十七日