

报 告 书

REPORT

哈 尔 滨 正 明 房 地 产 估 价 咨 询 有 限 公 司

Harbinzhengming Real Estate Appraisal & Consultative Co.,Ltd

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：哈正明[2022]涉执 093 号

估价项目名称：虎林市馨林小区 C 座楼 5 号车库房产价值评估

估价委托人：虎林市人民法院

房地产估价机构：哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：张芳哲（注册号：2319980014）

兰 鑫（注册号：2320210035）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 21 日

致估价委托人函

虎林市人民法院：

受贵方委托，本估价机构对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

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：虎林市馨林小区C座楼5号车库；估价范围包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及室内不可移动的装饰装修；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；权利人为周娟，产权证号为黑（2018）虎林市不动产权第0003603号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，建筑面积为32.07平方米，房屋用途为其它，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为15层，所在层数为1层，建成年份为2014年1月1日。

价值时点：2022年11月17日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象于2022年11月17日市场价格为人民币220,000.00元（大写：贰拾贰万元整）。

估价对象处置参考价评估结果表

序号	坐落	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	虎林市馨林小区C座楼5号车库	32.07	6860.00	220,000.00

- 特别提示：（1）本次估价只评估建筑物、分摊的国有建设用地使用权及室内不可移动的装饰装修价值，没有扣除预期发生的处置费用和税金。
- （2）估价对象交易税费全部由买受人负担。
- （3）本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- （4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张芳哲

二〇二二年十一月二十一日



目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
涉执房地产处置司法评估报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
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.....	11
十一、估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	13
评估结果使用特别提示.....	14
附 件.....	15
1. 虎林市人民法院委托书复印件	
2. 估价对象位置图	
3. 权属证明材料复印件	
4. 房地产估价机构营业执照复印件	
5. 房地产估价机构备案证书复印件	
6. 注册房地产估价师注册证书复印件	
7. 估价对象外观和内部照片	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本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。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照《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》以及房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师张芳哲等二人于2022年11月17日对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
8. 本次估价的注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
张芳哲	2319980014		2022年11月21日

兰 鑫	2320210035		2022年11月21日
-----	------------	---	-------------

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1. 本估价报告中估价对象房地产的权属、坐落、建筑面积、用途等信息来源于案件承办单位提供的虎林市不动产查档证明复印件，估价人员对委托人提供的材料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 关注了估价对象的房屋安全，环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及使用环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3. 因委托人未能提供估价对象是否有欠缴水、电、暖、物业等费用及其滞纳金的相关证明，在无理由怀疑其真实性的情况下，本次估价假定不存在欠缴上述各项费用。

4. 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勘察完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

视估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。

2. 估价报告使用者为估价委托人及本案双方当事人，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签章后方可生效。

5. 估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

6. 本估价报告复印无效。

涉执房地产处置司法评估报告

哈正明[2022]涉执 093 号

一、估价委托人

委托人：虎林市人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张芳哲

估价机构住所：哈尔滨市南岗区南直路 181 号 9 栋 2 单元 4 层 27 号

估价备案等级：贰级

备案证书编号：23010042

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

（一）估价对象财产范围

依据（2022）黑 0381 执 1235 号虎林市人民法院委托书的评估要求，确定虎林市馨林小区 C 座楼 5 号车库房产处置参考价，估价对象财产范围包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及室内不可移动的装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象为虎林市馨林小区 C 座楼 5 号车库，权利人为周娟，产权证号为黑（2018）虎林市不动产权第 0003603 号，权利类型为房屋所有权，建筑

面积为 32.07 平方米，房屋用途为其它，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 15 层，所在层数为 1 层，建成年份为 2014 年 1 月 1 日。

（三）土地基本状况

土地基本状况说明表

权利人	周娟
不动产权证书号	黑（2018）虎林市不动产权第 0003603 号
坐落	虎林市馨林小区 C 座楼 5 号车库
权利类型	国有建设用地使用权
宗地权利性质	出让
宗地用途	商服用地
宗地面积	31381.31 平方米
土地分摊面积	14.43 平方米
土地使用期限	2012-05-28—2052-05-28
宗地四至	东至晨光路、南至小区、西至林场路、北至街道
形状	多边形
开发程度	宗地实际开发程度为宗地外基础设施达到“六通”（即通路、通电、通给水、通排水、通讯、通供暖），宗地内基础设施达到“六通一平”（即通路、通电、通给水、通排水、通讯、通供暖及红线内场地平整）。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：钢筋混凝土结构。
- 2、设施设备：建筑物配备有照明、给水、排水、通讯、供暖等设施。
- 3、装饰装修：估价对象外墙面真石漆，室内地面铺地砖，墙面刷涂料，天棚刷涂料，有夹层，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板，配备有橱柜、烟机、手盆、抽水马桶等厨卫设施，金属嵌框玻璃门、卷帘门。
- 4、使用及维护状况：估价对象配备有照明、给水、排水、通讯、供暖等设施，主体结构保持完好，非主体结构保持完好，各类设施和设备使用正常。

五、价值时点

以完成实地查勘之日 2022 年 11 月 17 日为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及室内不可移动的装饰装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；没有扣除预期发生的处置费用和税金。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. **独立、客观、公正原则。** 房地产估价的最高行为准则，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。** 要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

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。

八、估价依据

1. 法律、法规及政策文件依据

(1) 《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）；

(2) 《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，2021年1月1日施行）；

(3) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；

(4) 《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）；

(5) 《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）；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）。

2. 技术标准、规程、规范

(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/T 50899—2013）；

(3) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- (5) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；
- (6) 《黑龙江省房屋新旧程度评定标准》（黑建房字〔1994〕第14号）。

3. 估价委托人提供的资料依据

- (1) 虎林市人民法院委托书；
- (2) 虎林市不动产查档证明复印件。

4. 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

按照《房地产估价规范》的规定，结合估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象房地产具体特点，本次估价选取比较法。

2. 估价方法简介

比较法：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的成交价格进行处理后，得到估价对象价格或价值的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照估价程序，采用比较法进行了分析、测

算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年11月17日）的估价结果为人民币220,000.00元（大写：贰拾贰万元整）。



估价对象处置参考价评估结果表

序号	坐落	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	虎林市馨林小区C座楼5号车库	32.07	6860.00	220,000.00

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及室内不可移动的装饰装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；没有扣除预期发生的处置费用和税金。

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
张芳哲	2319980014		2022年11月21日
兰鑫	2320210035		2022年11月21日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年11月17日。

十三、估价作业期

估价作业期：2022年11月15日至2022年11月21日。

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

二〇二二年十一月二十一日



评估结果使用特别提示

（一）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；

（二）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的保证；

（三）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；

（四）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可使用；

（五）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作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。

附 件

1. 虎林市人民法院委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 权属证明材料复印件
4. 房地产估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构备案证书复印件
6. 注册房地产估价师注册证书复印件
7. 估价对象外观和内部照片