

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黑银鼎房估字[2022] 第 S-35 号

估价项目名称：对黑龙江省总工会所有的位于哈尔滨市营部街 42 号七  
处房地产市场价值进行评估

估价委托人：木兰县人民法院

房地产估价机构：黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

注册房地产估价师：凌春梅 注册号：2320140021

时桂波 注册号：2320130052

估价报告出具日期：二〇二二年八月三十一日

# 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

## 致估价委托人函

木兰县人民法院:

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:黑龙江省总工会名下的位于哈尔滨市营部街 42 号七处房地产(以下简称估价对象),财产范围包括建筑物、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值,不包括动产、债权债务等其他财产或权益。估价对象总建筑面积为 498.79 平方米。

价值时点:二〇二二年七月二十九日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法、收益法

我们依据《中华人民共和国民法典》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,经过认真的测算,并结合我们的估价经验,综合考虑影响房地产价格的因素,估价对象在价值时点二〇二二年七月二十九日的估价结果:

估价结果汇总表

(币种:人民币)

| 序号 | 建筑物名称 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元)   |
|----|-------|------------------------|------------------------|------------|
| 1  | 仓库 14 | 32.07                  | 9410.00                | 301,779.00 |
| 2  | 仓库 17 | 93.85                  | 9643.00                | 904,996.00 |
| 3  | 仓库 21 | 61.72                  | 9643.00                | 595,166.00 |

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

|      |       |                            |          |            |
|------|-------|----------------------------|----------|------------|
| 4    | 仓库 26 | 96.36                      | 10155.00 | 978,536.00 |
| 5    | 仓库 27 | 50.21                      | 9912.00  | 497,682.00 |
| 6    | 仓库 28 | 88.15                      | 9831.00  | 866,603.00 |
| 7    | 仓库 29 | 76.43                      | 9893.00  | 756,122.00 |
| 市场价值 |       | 总价人民币（取整）小写：4,900,884.00 元 |          |            |
|      |       | 总价人民币（取整）大写:肆佰玖拾万零捌佰捌拾肆元整  |          |            |

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

### 特别提示:

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任;

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,也不应被认为是对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖(或变卖)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。

4、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发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用;

5、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;

6、评估结果未考虑租金、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

7、评估结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人可能不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

8、评估结果未考虑估价对象总体处置方式对评估结果的影响。

9、本估价报告使用期限至二〇二三年八月三十日。

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

法定代表人

二〇二二年八月三十一日



# 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

---

## 目 录

|               |    |
|---------------|----|
| 估价师声明         | 6  |
| 估价假设和限制条件     | 7  |
| 估价结果报告        | 10 |
| 一、估价委托人       | 10 |
| 二、房地产估价机构     | 10 |
| 三、估价目的        | 10 |
| 四、估价对象        | 10 |
| 五、价值时点        | 12 |
| 六、价值类型        | 12 |
| 七、估价原则        | 12 |
| 八、估价依据        | 13 |
| 九、估价方法        | 16 |
| 十、估价结果        | 16 |
| 十一、注册房地产估价师   | 17 |
| 十二、实地查勘期      | 17 |
| 十三、估价作业期      | 17 |
| 附件            |    |
| 1. 估价委托书      |    |
| 2. 估价对象位置图    |    |
| 3. 估价对象产权证明文件 |    |
| 4. 估价对象照片     |    |
| 5. 估价机构资质证书   |    |
| 6. 估价机构营业执照   |    |
| 7. 估价人员资格证书   |    |
| 8. 委托方提供的其他资料 |    |

# 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

## 价 师 声 明

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、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,但受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制和影响。



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,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》和《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5. 我们公司注册房地产估价师凌春梅及估价人员已于二〇二二年七月二十九日对本估价报告中的估价对象完成了实地查勘。

6. 我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7. 本报告中有关的房地产市场分析、估价报告应用提示均系估价师个人意见,仅供参考。

| 注册估价师<br>姓名 | 注册号        | 签名  | 签名日期        |
|-------------|------------|---|-------------|
| 凌春梅         | 2320140021 |  | 二〇二二年八月三十一日 |
| 时桂波         | 2320130052 |  | 二〇二二年八月三十一日 |

## 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、对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查,但未予以核实,无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、本次评估对象由案件承办人及相关当事人现场指认,若与实际情况不符,需调整评估结论。

3、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、由于委托人未明确评估对象交易税费负担方式,本次评估对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担的情况进行估价。

5、由于委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用,本次估价假定估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况。

6、估价结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人可能不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

7、我们对房屋安全、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,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,不承担建筑结构等质量上的安全测试责任,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象正常安全继续使用。

8、假设估价对象拟进入的市场是公开市场,能在公开市场上自由转让。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

### （二）未定事项假设

由于委托人未提供估价对象土地使用权的相关材料，本次估价对土地的权利性质、权利类型等假定为通常情况的出让性质的国有建设用地使用权，对土地的用途根据现场勘察情况假定为商住用途。

### （三）背离事实假设

估价对象视为没有查封、租赁、未设立担保物权及其他优先受偿权在一般假设里的财产进行评估。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设

### （五）依据不足假设

由于委托人未提供估价对象相应的产权证明文件，本次估价对估价对象的相关信息以委托人提供的《委托书》及《房屋面积测量报告》复印件为依据。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑未来处置风险，国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对评估价值的影响。本次估价未考虑快速变现等因素对价格的影响，如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。



## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

---

3、本次估价范围以木兰县人民法院（2021）黑 0127 执恢 420 号委托书以及现场勘查后委托方要求设定的评估范围为限。

4、本次估价中房屋权属状况、用途、面积等以案件承办单位提供的《委托书》、《房屋面积测量报告》复印件记载的信息为准；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定案件承办单位提供的资料合法、真实、准确和完整。若相关资料失实或与原件不符，本机构和估价师不承担相应责任。

5、本次估价结果仅为案件承办单位办理案件提供参考，不应作为处置涉案房屋可实现价格的保证，案件承办单位及案件承办人应在评估价格的基础上，结合处置时的房屋状况和市场状况等因素进行合理决策。

6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及估价师签字后方可有效。

7、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发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

# 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人: 木兰县人民法院

住 所: 木兰镇富民街七委二十七组

### 二、房地产估价机构

机构名称: 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

住所: 哈尔滨市和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

法定代表人: 凌春梅

统一社会信用代码: 91233000551317776F

备案等级: 贰级

证书编号: 2301007

有效期限: 2020年5月11日至2023年5月12日

### 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. 估价对象财产范围

黑龙江省总工会名下的位于哈尔滨市营部街 42 号七处房地产, 建筑面积合计为 498.79 平方米, 财产范围包括建筑物、室内装饰装修及与房屋配套使用、不可移动的设施设备价值, 不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象实物及权益状况描述:

建筑物实物状况

经估价人员实地查勘, 估价对象建筑物实物状况见下表:

| 序号 | 估价对象名称 | 结构 | 层数 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 净高 | 设施设备 | 装饰装修 | 维护及完损程度 |
|----|--------|----|----|------------------------|----|------|------|---------|
|----|--------|----|----|------------------------|----|------|------|---------|

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

|   |       |    |     |       |          |              |                              |                |
|---|-------|----|-----|-------|----------|--------------|------------------------------|----------------|
| 1 | 仓库 14 | 混合 | 1/7 | 32.07 | 约为 3.7 米 | 有上、下水、电及集中供热 | 毛坯状态                         | 维护程度一般, 为一般完好房 |
| 2 | 仓库 17 | 混合 | 1/8 | 93.85 | 约为 3.1 米 | 有上、下水、电及集中供热 | 毛坯状态                         | 维护程度一般, 为一般完好房 |
| 3 | 仓库 21 | 混合 | 1/8 | 61.72 | 约为 3.1 米 | 有上、下水、电及集中供热 | 毛坯状态                         | 维护程度一般, 为一般完好房 |
| 4 | 仓库 26 | 混合 | 1/8 | 96.36 | 约为 3.5 米 | 有上、下水、电及集中供热 | 地面为地砖, 墙面为墙砖, 天棚为大白, 门为电动卷帘门 | 维护程度较差, 为一般完好房 |
| 5 | 仓库 27 | 混合 | 1/8 | 50.21 | 约为 3.5 米 | 有上、下水、电及集中供热 | 毛坯状态, 铁皮门                    | 维护程度较差, 为一般完好房 |
| 6 | 仓库 28 | 混合 | 1/8 | 88.15 | 约为 3.5 米 | 有上、下水、电及集中供热 | 地面为地砖, 墙面、天棚为大白, 门为铁皮门       | 维护程度较差, 为一般完好房 |
| 7 | 仓库 29 | 混合 | 1/8 | 76.43 | 约 2.75 米 | 有上、下水、电及集中供热 | 毛坯状态, 防盗门、卷帘门                | 维护程度一般, 为一般完好房 |

### 2、估价对象权益状况:

根据委托人提供的权属资料, 估价对象权属状况描述与分析见下表:

土地权益状况: 委托人未提供估价对象土地使用权相关证明材料;

建筑物权益状况:

房屋所有权状况: 黑龙江省总工会; 占用情况: 空置; 共有情况:

不详; 他项权利设立情况: 无; 其他特殊情况: 无

### 3、估价对象区位状况

经估价人员现场查勘, 估价对象区位状况如下:

位置: 估价对象位于哈尔滨市营部街 42 号;

交通状况: 估价对象周边道路网密度及道路等级一般, 临近营部街, 交通便捷度较好;

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

环境状况：估价对象所在区域自然环境、人文环境一般，无特殊景观。

外部配套设施状况：估价对象厂区内外均已实现五通（即通路、供电、通讯、通上水、通下水）及宗地红线内厂内场地平整，基础设施较完善；附近有工人文化宫，东方中山花园等，周边公共服务和配套设施较为齐全。

### 五、价值时点

以实地查勘完成之日二〇二二年七月二十九日为价值时点。

### 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。

#### （二）价值定义

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、估价原则

#### （一）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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### （二）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。

#### （三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### （四）替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在在同等条件下

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

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

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的原则。

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,包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和部门规章

(1) 《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,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并公布,2016年12月1日起实施);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年第三次修正)(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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布,2020年1月1日起实施);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年第三次修正)(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《关于修改〈中华人民共和国城市土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布,2020年1月1日起实施);

(4) 《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常务委员会第三次会议通过,2021年1月1日起实施);  
及其实施条例;

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十三号,2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,自2008年1月1日起施行;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通过《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正);

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

(6) 《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国主席令 第 248 号, 2007 年 7 月 20 日国务院常务会议通过; 根据 2020 年 3 月 27 日国务院令 第 726 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

(7) 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令 第 96 号, 2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》), 2001 年 8 月 15 日公布并实施;

(8) 《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);

(9) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号);

(10) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办〔2019〕364 号)。

(11) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 第 132 号);

### (二) 估价标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)

### (三) 委托方提供的有关资料

1、(2021)黑 0127 执恢 420 号《黑龙江省木兰县人民法院委托书》

2、《房屋面积测量报告》

3、(2021)黑 0127 执恢 420 号《黑龙江省木兰县人民法院执行裁定书》

### (四) 房地产估价机构及估价师掌握和搜集的有关资料依据

本公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘查、调查所获得的其它资料。

## 黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

### 九、估价方法

按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定,通行的估价方法有收益法、成本法、比较法、收益法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

#### 1、估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析掌握的有关资料,并对估价对象进行了实地查勘及周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,最终选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价。

#### 2、估价方法简介:

比较法、收益法是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。

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

我们依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》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》及《房地产估价基本术语标准》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,经过认真的测算,并结合我们的估价经验,综合考虑影响房地产价格的因素,确定估价对象在价值时点二〇二二年七月二十九日的估价结果如下:

估价结果汇总表

(币种:人民币)

| 序 | 建筑物名 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元) |
|---|------|------------------------|------------------------|----------|
|---|------|------------------------|------------------------|----------|