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]涉执第050号

估价项目名称：庆安县润泽园小区1号楼1号商服及7号楼1单元102室两处房产价值评估

估价委托方：庆安县人民法院

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9月2日

致估价委托方函

庆安县人民法院：

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：庆安县润泽园小区1号楼1号商服及7号楼1单元102室两处房产；估价范围包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；**两处房产建筑面积分别为**195.38平方米、229.43平方米，**房屋结构均为**钢筋混凝土结构，详细情况如下：

序号	坐 落	建筑面积(平方米)	所在层/地上总层数	设计用途	丘地号
1	庆安县润泽园小区1号楼1号商服	195.38	1-2/11	商服	0813-87-S1
2	庆安县润泽园小区7号楼1单元102室	229.43	1-2/4	住宅	--
合计		424.81			

价值时点：2022年8月4日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象于2022年8月4日价值为人民币1,682,900.00元（大写：壹佰陆拾捌万贰仟玖佰元整）。

估价对象处置参考价评估结果表

序 号	房屋坐落	建筑面积(平方米)	单 价(元/平方米)	总 价（元）
1	润泽园小区1号楼1号商服	195.38	3470.00	678,000.00
2	润泽园小区7号楼1单元102室	229.43	4380.00	1,004,900.00
合计		424.81		1,682,900.00

特别提示：（1）本次估价只评估建筑物及其分摊的国有建设用地使用权价值，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

二〇二二年九月二日

目　录

致估价委托方函 **1**

估价师声明 **4**

估价假设和限制条件 **6**

涉执房地产处置司法评估报告 **8**

一、估价委托方 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 10
六、价值类型 10
七、估价原则 11
八、估价依据 11
九、估价方法 13
十、估价结果 13
十一、估价人员 14
十二、实地查勘期 14
十三、估价作业日期 14

评估结果使用特别提示 **15**

附　件 **16**

1. 庆安县人民法院委托书复印件
2. 庆安县人民法院执行裁定书复印件
3. 估价对象位置图
4. 权属证明材料复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件
8. 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，与估价委托方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、估价委托方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 8 月 4 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	张芳哲	2022年8月2日

兰　鑫	2320210035	中国注册房地产估价师 2320210035 兰鑫	2022年9月2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庆安县人民法院委托书、庆安县人民法院执行裁定书及预告登记证明复印件，假定委托方提供的所有资料是真实、完整和有效的，因资料失实造成估价结果有误，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

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、居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3.因委托方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

估价对象尚未办理不动产权登记，本次评估建筑面积来源于委托方提供的执行裁定书及预告登记证明复印件，如该面积与产权登记面积有差异，以产权登记面积为准。

（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

案件承办人未提供估价对象的土地信息，本公司注册房地产估价师亦未能了解到该宗地的土地使用权状况。本次估价假设权利人能够取得该房屋所占用分摊土地的相关登记手续，同时假设该宗地没有相关使用管制，也没有其他特殊情况。

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方及本案双方当事人，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]涉执第050号

一、估价委托方

委托方：庆安县人民法院

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1224执恢105号庆安县人民法院委托书的评估要求，确定庆安县润泽园小区1号楼1号商服及7号楼1单元102室两处房产处置参考价，估价范围包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权，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

估价对象为庆安县润泽园小区1号楼1号商服及7号楼1单元102室住宅房产，建筑面积分别为195.38平方米、229.43平方米，房屋结构均为钢筋混凝土结构，详细情况如下：

序号	坐 落	建筑面积(平方米)	所在层/地上总层数	设计用途	丘地号
1	庆安县润泽园小区1号楼1号商服	195.38	1-2/11	商服	0813-87-S1
2	庆安县润泽园小区7号楼1单元102室	229.43	1-2/4	住宅	--
合计		424.81			

（三）土地基本状况

经估价人员实地查勘，估价对象所在小区用地规划为多边形，形状一般，路面平坦，地形、地势较好，所在区域地质坚实、地基承载力较强，稳定性较高，无不良地质现象，规划为严格限制，开发程度达到“六通一平”（即宗地红线外通路、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

估价对象1基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	有水、电、暖等配套设施
总楼层及层次	地上总层数为11层，估价对象位于1-2层
成新率	综合成新率为九成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况好
外观	建筑物外观好
建筑面积	估价对象建筑面积为195.38平方米
装饰装修	建筑物外墙面贴墙砖、刷涂料，估价对象室内为毛坯房，塑钢窗，金属嵌框玻璃门。

估价对象2基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	有水、电、暖等配套设施
总楼层及层次	地上总层数为4层，估价对象位于1-2层
成新率	综合成新率为九成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况好
外观	建筑物外观好
建筑面积	估价对象建筑面积为229.43平方米
装饰装修	建筑物外墙面贴墙砖、刷涂料，由于现场勘察时未能进入室内进行查勘，从窗户向室内看，室内为毛坯房，塑钢窗，防盗门。

（五）位置状况

1.坐落：庆安县润泽园小区1号楼1号商服、7号楼1单元102室。

2.方位：位于人民大街与余庆南路交汇处附近。

3.临街（路）状况：临近人民大街。

4.楼层：位于楼幢地上总层数11层的1-2层、4层的1-2层。

5.商业、居住聚集度：区域附近有庆安县第三中学、庆安县体育场、庆安县第五中学、庆安县第三小学等，商业、居住聚集度一般。

五、价值时点

以完成实地查勘之日2022年8月4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值。

（二）价值定义

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价值。

（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》（黑建房字第〔1994〕第 14 号）。

3.估价委托方提供的资料依据

（1）庆安县人民法院委托书；

（2）庆安县人民法院执行裁定书；

（3）预告登记证明复印件。

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，根据估价委托方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 8 月 4 日）的估价结果为人民币 1,682,900.00 元（大写：壹佰陆拾捌万贰仟玖佰元整）。

估价对象处置参考价评估结果表

序 号	房屋坐落	建筑面积(平方米)	单 价(元/平方米)	总 价（元）
1	润泽园小区 1 号楼 1 号商服	195.38	3470.00	678,000.00
2	润泽园小区 7 号楼 1 单元 102 室	229.43	4380.00	1,004,900.00
合计		424.81		1,682,900.00

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物及其分摊的国有建设用地使用权价值，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	中国注册房地产估价师 张芳哲	2022年9月2日
兰　鑫	2320210035	中国注册房地产估价师 兰鑫	2022年9月2日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年8月4日。

十三、估价作业日期

估价作业期：2022年8月4日至2022年9月2日。

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

二〇二二年九月二日

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．庆安县人民法院委托书复印件

2．庆安县人民法院执行裁定书复印件

3．估价对象位置图

4．权属证明材料复印件

5．房地产估价机构营业执照复印件

6．房地产估价机构备案证书复印件

7．注册房地产估价师注册证书复印件

8．估价对象外观和内部照片

庆安县人民法院

委托书

（2022）黑1224执恢105号

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司：

我院在执行佟红梅与黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司,黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司庆安分公司 借款合同纠纷一案中，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：

润泽园小区1号楼1号商服,润泽园小区7号楼1单元102室。

2022年07月15日

承 办 人：王庆文　　联系电话：

联 系 人：王庆文　　联系电话：18697058049

本院地址：

黑龙江省庆安县人民法院
执行裁定书

（2021）黑1224执1409号之一

申请执行人：佟红梅，女，1971年12月22日出生，汉族，无职业，住绥化市北林区中直北路丽水雅居8号楼102室。

被执行人：黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司 。

法定代表人：汪良，该公司经理。

被执行人：黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司庆安分公司。

法定代表人：赵伟，该公司经理。

本院在执行佟红梅与黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司、黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司庆安分公司借款合同纠纷一案中，于2021年7月12日向二被执行人发出执行通知书，责令其履行义务，但二被执行人未履行生效法律文书确定的义务。

经查，被执行人黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司庆安分公司所有的位于庆安县庆和社区、丘地号分别为0813-87-S1、0813—133-B2、面积分别为195.38平方米、28.52平方米的两栋房屋，现均预登记在申请执行人佟红梅名下。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第38条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国

黑龙江省庆安县人民法院
执行裁定书

（2022）黑1224执恢105号

申请执行人：佟红梅，女，汉族，1971年12月22日出生，住庆安县；

被执行人：黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司，住庆安县，法定代表人汪良；

被执行人：黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司庆安分公司，住庆安县，法定代表人赵伟。

本院在执行佟红梅与黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司、黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司庆安分公司借款合同纠纷一案中，经查，被执行人黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司有房产可供执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条第一款、《最高人民法院关于适用（中华人民共和国民事诉讼法）的解释》第四百八十七条第一款规定，裁定如下：

查封被执行人黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司所有的庆安县润泽园小区7号楼1单元102室229.43平方米住宅，查封期限为三年。

查封期间被执行人不得擅自处分被查封财产，不准对查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

本裁定送达后即发生法律效力。

审　判　员　王庆文

二〇二二年六月十日

书　记　员　贾永文

庆安客运站
中央东大街
庆客隆
无限极
庆安妇幼保健院
丰收水暖商店
东环路
文卫路
银泉9区
溪树庭院
天河电
巴卤社老火锅
银泉8区
福和兴综合商场
孟家冻货
东商业街
海涛牌圈铁艺
保田农机商店
中国移动
供销大厦
远大购物广场
澳利达医药大厦
百汇家园
中国联通
金阳光购物广场
中国移动
华辰超市
联诚酒店
宾利国际浪漫城
厨具商场
银泉2区
新世纪购物广场
庆安县第二中学
广聚换油中心
阳光锦园小区
东经纬街
杨帆兽药店
小太阳幼儿园
庆安庆安商务会馆
黑天鹅家电家具商场
花园小区
银泉十区
佳美沙发床垫厂
西经纬街
庆安县中医医院
和兴源超市
幸福家园
盛鑫家园5区
腾达校景
庆安九号生活酒店
公民街
安怡小区
百盛家园小区
庆安寒土地大豆精选
东城印象
五菱宝骏汽车销售
安顺小区东公民街
庆安县第三小学
润泽园
高炎修理部
八一粮油店
学府世家小区
鑫利达家园
龙祥门窗厂
久源机动车检测中心
人民大街
隆盛家园
南城街
文卫路
庆安县第五中学
顺鑫嘉园2区
馨悦雅典
余庆南路
旺仔果蔬超市
庆安绿色特色大豆批发市场
X173
盛世·鑫城
道路运输管理站
馨悦城
恒大全民健身中心
庆安县人民广场
庆安县职业技术教育中心学校
解放南路
庆安县人民医院
庆安县第三中学
黑龙江昆和新材料科技有限公司
庆安县交管大队
现在是公寓
黑龙江省地纳制药有限公司
大世界家居广场
馨悦尚居
体育场
鑫鹏广场
柯木克河
Data© NavInfo

房预　　字第　　号

预告登记权利人	庆安县　　庆安　　2531 佟红梅
预告登记义务人	
房屋坐落	黑龙江省龙一房地产开发有限责任公司庆安分公司 庆和社区
预告登记业务种类	预购商品房
登记时间	2015-6-4 15:54:48

附　记
23233000008130870010100l 195.38 0813-87-S1

房屋登记专用

填发单位（盖章）

庆安县房屋权属登记专用章

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91230199738622256X1 (1-1)

名　　称	哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	哈尔滨经开区南岗集中区南直路181号盟科视界9栋2单元4层27号
法定代表人	张芳哲
注册资本	壹佰伍拾万圆整
成立日期	2002年07月10日
营业期限	长期
经营范围	按资质证从事房地产价格估价。房地产信息咨询；不动产登记代理服务。（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）

登记机关

哈尔滨市市场监督管理局 开发区分局

请于每年1月1日至6月30日登陆全国企业信用信息公示系统（黑龙江）gsxt.hljaic.gov.cn报送年度报告，逾期不报将列入经营异常名录。

2017 年 03 月 07 日

企业信用信息公示系统网址：gsxt.hljaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

房地产估价机构备案证书

证书编号： 23010042

企　业　名　称： 哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

统一社会信用代码： 9123019973862256X1

法　定　代　表　人： 张芳哲

注　册　地　址： 哈尔滨经开区南岗集中区南直路181号盟科视界9栋2单元4层27号

有　效　期： 2024-02-05

备　案　等　级： 贰级

扫描二维码进入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： 2021年2月5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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. C0204575

姓　名 / Full name

张芳哲

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230102196603063026

注 册 号 / Registration No

2319980014

执业机构 / Employer

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No C0244432

姓　名 / Full name

兰鑫

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

231085198806051418

注 册 号 / Registration No.

2320210035

执业机构 / Employer

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature