

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：黑鑫阳光房估司字(2022)A113号

黑龙江省黑河市中级人民法院在执行于维明与黑河

估价项目名称：市昌辉房地产开发有限公司、何德平借款合同纠纷一案中涉及的房屋估价项目房地产估价报告

估价委托人：黑龙江省黑河市中级人民法院

房地产估价机构：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

罗立欣 注册号：2220050017

注册房地产估价师：

张万鹏 注册号：2320200054

估价报告出具日期：2022年12月11日

致估价委托人函

以下内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”。

黑龙江省黑河市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院在执行于维明与黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平借款合同纠纷一案中涉及的房屋进行估价。

估价目的：依据黑龙江省黑河市中级人民法院出具的（2022）黑11执恢9号委托书的要求，对其在执行借款合同纠纷一案中涉及的房屋进行估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次委托评估房屋24处，其中：

1、商业房屋（1层）1户，建筑面积197.40平方米，未办理房屋产权证，所有权人为黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平，2015年建成，坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦102号1层门市，钢混结构，房屋用途为商业，建筑物总层数4层，所在层数1层，普通装修；

2、地下车位（-1层）23处，未办理房屋产权证，所有权人为黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平，2015年建成，坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦地下010133号车位至010155号车位，钢混结构，房屋实际用途为车位，所在层数-1层，无装修。

价值时点：2022年12月9日

价值类型：估价对象的市场价值

估价方法：比较法和收益法

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件下的估价结果为¥4,465,575元；大写人民币：肆佰肆拾陆万伍仟伍佰柒拾伍元整，详见《估价结果明细表》。

房屋建筑物估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	评估价值(元)	评估单价 (元/m ²)
1		商业房屋(1层)	钢混	2015	197.40	2,097,770	10,627
2		地下车位	钢混	2015	19.50	88,759	4,552
3		地下车位	钢混	2015	19.20	87,398	4,552
4		地下车位	钢混	2015	21.60	98,323	4,552
5		地下车位	钢混	2015	21.60	98,323	4,552
6		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
7		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
8		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
9		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
10		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
11		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
12		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
13		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
14		地下车位	钢混	2015	21.45	97,640	4,552
15		地下车位	钢混	2015	32.95	149,988	4,552
16		地下车位	钢混	2015	32.95	149,988	4,552
17		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
18		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
19		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
20		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

21		地下车位	钢混	2015	27.90	127,001	4,552
22		地下车位	钢混	2015	27.90	127,001	4,552
23		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
24		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
		合 计			717.57	4,465,575	

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

法定代表人：王 晓 娟

致函日期：2022年12月11日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
1、估价委托人.....	8
2、房地产估价机构.....	8
3、估价目的.....	8
4、估价对象.....	8
5、价值时点.....	9
6、价值类型.....	9
7、估价原则.....	9
8、估价依据.....	10
9、估价方法.....	11
10、估价结果.....	13
11、注册房地产估价师.....	13
12、实地查勘期.....	13
13、估价作业期.....	13
四、附件.....	14

一 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、估价报告的分析、意见和结论是我们自己独立、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、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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）及《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于价值时点对估价对象进行了实地查勘并进行了记录，对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
罗立欣	2220050017	 罗立欣	2022年12月11日
张万鹏	2320200054	 张万鹏	2022年12月11日

二 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的权属证书/查询结果，我们对权属证书/查询结果上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

5、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

6、由于估价委托人告知没有法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

二、未定事项假设

1、本报告出具的不动产评估值中包含房屋占用的土地使用权价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

三、背离事实假设

1、本次估价目的是为进行财产处置提供参考依据而评估房地产的市场价值，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，原有的查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失

误或市场运作失当对其价值的影响。

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、估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用本估价报告。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、本估价报告的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不作其他用途使用，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。

4、在本估价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。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

6、本估价报告使用期限为一年，即在估价报告出具日 2022 年 12 月 11 日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

7、本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

七、其他需要说明的事项

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

3、本估价报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

4、估价委托人提供的估价对象权属证书/查询结果等资料中无土地使用证的相关信息，经向相关当事人了解并结合现场勘察情况，设定本次评估房屋占用的土地使用权类型为出让，土地使用权剩余期限和房屋建筑物剩余经济寿命相同。

5、本次评估范围包括房屋的室内装修，不包括室内可移动的家具和设施设备，如果此家具的搬动和设施设备的拆除会破坏室内装修的整体性或者明显不经济，这样的家具和设施设备就属于室内装修的组成部分。

三 房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：黑龙江省黑河市中级人民法院

住址：黑龙江省黑河市爱辉区花园街道通江路 111 号

联系人：韩法官

二、房地产估价机构

机构名称：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

机构地址：佳木斯向阳区九洲社区利达佳天下 A 区 A、B、A1（1#、2#）楼 056#0 单元 1 层 105 室

法定代表人：王晓茹

统一社会信用代码：91231100790545530G

备案等级：贰级

证书编号：23040108

成立日期：2005 年 09 月 28 日

三、估价目的

依据黑龙江省黑河市中级人民法院出具的（2020）黑 11 执恢 9 号委托书的要求，对其在执行借款合同纠纷一案中涉及的房屋进行估价，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、估价对象基本状况

本次委托评估房屋 24 处，其中：

①商业房屋（1 层）1 户，建筑面积 197.40 平方米，未办理房屋产权证，所有权人为黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平，2015 年建成，坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦 102 号 1 层门市，钢混结构，房屋用途为商业，建筑物总层数 4 层，所在层数 1 层，普通装修；

②地下车位（-1 层）23 处，未办理房屋产权证，所有权人为黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平，2015 年建成，坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦地下 010133 号车位至 010155 号车位，钢混结构，房屋实际用途为车位，所在层数-1 层，无装修。

2、土地基本状况

本次委托评估的商业房屋（1 层）24 处，建筑面积合计 717.57 平方米，坐落于黑

龙江省黑河市爱辉区企联大厦。企联大厦占地四至为东临住宅小区，西临中央大街，南临魁星路，北临商业房屋，用途为商业用地，权利类型为国有建设用地使用权，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水、供暖、供气），宗地内“七通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水、供暖、供气），地势平坦，形状较规则，地形为平原，地质为二、三类土，土壤为砂质土，地基承载力较好，稳定性较高，无不良地质现象。

3、建筑物基本状况

本次估价对象房屋 24 处，其中：

①黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦 102 号 1 层门市，建筑面积合计 197.40 平方米，企联大厦于 2015 年建成并投入使用，钢混结构，钢筋混凝土基础，钢筋混凝土柱、梁、现浇屋面板，彩钢瓦屋盖，白钢玻璃入户门，塑钢窗，铺地砖，供电、供暖、给排水等设施齐全，普通装修，能够满足使用要求，年限成新率 86%；

②黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦地下 133 号车位至 155 号车位，共 23 处车位，企联大厦于 2015 年建成并投入使用，钢混结构，钢筋混凝土基础，钢筋混凝土柱、梁、现浇屋面板，彩钢瓦屋盖，卷帘门入户门，供电、供暖、给排水等设施齐全，无装修，能够满足使用要求，年限成新率 86%。

五、价值时点

2022 年 12 月 9 日

价值时点为注册房地产估价师对估价对象现场实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价所采用的是市场价值标准，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

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

（一）合法原则

应以估价对象的合法使用，合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、

法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（二）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用，最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（三）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。

（五）独立、客观、公正原则

房地产估价机构和注册房地产估价师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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

2、《中华人民共和国民法典》物权编（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）；

3、《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第三次修正）；

4、《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第三次修正）；

5、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)；

6、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

7、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21号）；

8、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

4、《房地产估价报告评审标准》（试行）。

（三）委托方提供的有关资料

1、黑龙江省黑河市中级人民法院出具的（2020）黑11执恢9号委托书；

2、黑龙江省黑河市中级人民法院执行裁定书（2017）黑11执1-3号；

（四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员现场查看和调查获得的实况和资料；

2、当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

3、当地近期房屋出租业年经营收入、年经营成本和房地产报酬率调查资料；

4、现场鉴定记录及估价机构、估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

1、估价基本方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有的估价方法进行估价。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，

可采用成本法作为主要的估价方法。

(1) 比较法是以替代原理为理论基础，即将估价对象与同一地区或同一供求范围内的类似地区中在较近时期发生交易的类似房地产加以比较对照。从其既知价格通过交易日期修正、交易情况修正、房地产状况因素修正（区位、实物、权益）而得出估价对象最有可能实现的合理价格的一种方法。

(2) 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为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(3) 成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，较具体地说，是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(4) 假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

2、估价方法适用性分析

(1) 比较法：适用，理由：估价对象为商业房屋，在同一供需范围内同类房地产交易较多且容易收集，应选用比较法，因此，比较法是适用的；

(2) 收益法：适用，理由：估价对象为商业房屋，此类商业房屋的出租较为普遍，有租金等经济收入，应选用收益法，因此，收益法是适用的；

(3) 成本法：不适用，理由：估价对象为商业房屋，仅为所在楼中的1户，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，所以不宜选用成本法，因此，成本法是不适用的；

(4) 假设开发法：不适用，理由：估价对象为商业房屋，为已建成的房地产，达到最高最佳利用状态，不具有开发或再开发潜力，所以不宜选用假设开发法，因此，假设开发法是不适用的。

根据上述适用性分析及理由，本次估价采用比较法、收益法对估价对象进行评估，不采用成本法、假设开发法。

3、选择估价方法进行估价

(1) 比较法

比较法是以替代原理为理论基础，即将估价对象与同一地区或同一供求范围内的类似地区中在较近时期发生交易的类似房地产加以比较对照。从其既知价格通过交易期日修正、交易情况修正、房地产状况因素修正（区位、实物、权益）而得出估价对象最有可能实现的合理价格的一种方法。

计算公式：

可比实例价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中

V—收益价值（元或元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件下的估价结果为¥ 4,465,575 元；大写人民币：肆佰肆拾陆万伍仟伍佰柒拾伍元整，详见《估价结果明细表》。

房屋建筑物估价结果明细表



币种：人民币

序号	房屋产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	评估价值(元)	评估单价 (元/m ²)
1		商业房屋(1层)	钢混	2015	197.40	2,097,770	10,627
2		地下车位	钢混	2015	19.50	88,759	4,552
3		地下车位	钢混	2015	19.20	87,398	4,552
4		地下车位	钢混	2015	21.60	98,323	4,552
5		地下车位	钢混	2015	21.60	98,323	4,552
6		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
7		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
8		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
9		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
10		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
11		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
12		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
13		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
14		地下车位	钢混	2015	21.45	97,640	4,552
15		地下车位	钢混	2015	32.95	149,988	4,552
16		地下车位	钢混	2015	32.95	149,988	4,552
17		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
18		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
19		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
20		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
21		地下车位	钢混	2015	27.90	127,001	4,552

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

22		地下车位	钢混	2015	27.90	127,001	4,552
23		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
24		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552
		合 计			717.57	4,465,575	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗立欣	2220050017	 罗立欣	2022年12月11日
张万鹏	2320200054	 张万鹏	2022年12月11日

十二、实地查勘期：2022年12月9日至2022年12月9日。

十三、估价作业期：2022年12月9日至2022年12月11日。

四 附件

- 一、估价结果明细表
- 二、黑龙江省黑河市中级人民法院出具的（2020）黑 11 执恢 9 号委托书
- 三、黑龙江省黑河市中级人民法院执行裁定书（2017）黑 11 执 1-3 号
- 四、房屋信息复印件
- 五、房地产估价委托合同
- 六、委估资产位置图
- 七、委估资产勘察照片
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、房地产评估机构备案证书复印件
- 十、房地产估价师注册证书复印件

房屋建筑物估价结果明细表

估价时点：2022年12月9日

被评估单位（或者产权持有单位）：黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平		金额单位：人民币元						
序号	房屋产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	评估价值 (元)	评估单价 (元/m ²)	备注
1		商业房屋（1层）	钢混	2015	197.40	2,097,770	10,627	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦102门市，普通装修，现出租中。
2		地下车位	钢混	2015	19.50	88,759	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010133号车位，无装修，现闲置中。
3		地下车位	钢混	2015	19.20	87,398	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010134号车位，无装修，现闲置中。
4		地下车位	钢混	2015	21.60	98,323	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010135号车位，无装修，现闲置中。
5		地下车位	钢混	2015	21.60	98,323	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010136号车位，无装修，现闲置中。
6		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010137号车位，无装修，现闲置中。
7		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010138号车位，无装修，现闲置中。
8		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010139号车位，无装修，现闲置中。
9		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010140号车位，无装修，现闲置中。
10		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010141号车位，无装修，现闲置中。
11		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010142号车位，无装修，现闲置中。
12		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010143号车位，无装修，现闲置中。
13		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010144号车位，无装修，现闲置中。
14		地下车位	钢混	2015	21.45	97,640	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010145号车位，无装修，现闲置中。

房屋建筑物估价结果明细表

估价时点：2022年12月9日

被评估单位（或者产权持有单位）：黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平
 金额单位：人民币元

序号	房屋产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	评估价值 (元)	评估单价 (元/m ²)	备注
15		地下车位	钢混	2015	32.95	149,988	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010146号车位，无装修，现闲置中。
16		地下车位	钢混	2015	32.95	149,988	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010147号车位，无装修，现闲置中。
17		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010148号车位，无装修，现闲置中。
18		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010149号车位，无装修，现闲置中。
19		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010150号车位，无装修，现闲置中。
20		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010151号车位，无装修，现闲置中。
21		地下车位	钢混	2015	27.90	127,001	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010152号车位，无装修，现闲置中。
22		地下车位	钢混	2015	27.90	127,001	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010153号车位，无装修，现闲置中。
23		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010154号车位，无装修，现闲置中。
24		地下车位	钢混	2015	21.08	95,956	4,552	坐落于黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦-010155号车位，无装修，现闲置中。
合 计					717.57	4,465,575		

黑龙江省黑河市中级人民法院

委托书

(2020)黑11执恢9号

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司：

我院在执行于维明与何德平,黑河市昌辉房地产开发有限公司 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：

黑龙江省黑河市爱辉区企联大厦1021门牌
地下二层子序-133至155号。



2022年09月09日

黑龙江省黑河市中级人民法院

执行裁定书

(2017)黑11执1—3号

申请执行人于维明，男，1967年10月20日出生，汉族，住黑河市瑗瑀区通江路二委二组26户。

被执行人何德平，男，1955年6月4日出生，汉族，住黑河市瑗瑀区中央街企联大厦北侧第一栋口3楼。

被执行人黑河市昌辉房地产开发有限公司。

本院依据的本院作出的[2016]黑11民初26号调解书，已发生法律效力。被执行人未履行该生效法律文书确定的义务。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条和《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32条的规定，裁定如下：

一、依法查封黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平拥有的中央街企联大厦门市，房号即000101、000108、000111、000112、000113、000115、000116、000117、000118、000119、000120、000121、000122、000125、000126、000127、000128、000129、000130，以上共计19户门市。

二、依法查封黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平拥有的中央街企联大厦负一层车库，房号即-010099号、-010100号、-010102至-010155号，以上共计56个车库。

三、依法查封黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平拥有的中央街企联大厦商场四楼，房号即 010401，共计 1 户，总面积 7829.24 平方米。

查封期限为三年，查封期间禁止出售、出租、抵押等。

本裁定送达后立即发生法律效力。

此件与原件共同生效



书记员：孙士伟

黑龙江省黑河市中级人民法院
执行裁定书

(2017)黑11执1—4号

申请执行人于维明，男，1967年10月20日出生，汉族，住黑河市瑷珲区通江路二委二组26户。

被执行人何德平，男，1955年6月4日出生，汉族，住黑河市瑷珲区中央街企联大厦北侧第一栋口3楼。

被执行人黑河市昌辉房地产开发有限公司。

本院依据的本院作出的[2016]黑11民初26号调解书，已发生法律效力。被执行人未履行该生效法律文书确定的义务。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条和《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32条的规定，裁定如下：

依法查封黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平拥有的中央街企联大厦门市，房号即000102、000103、000104、000106、000107、000109、000110、000114、000123、000124，以上共计10户门市。查封期限为三年，查封期间禁止出售、出租、抵押等。

本裁定送达后立即发生法律效力。

执行员：韩继成

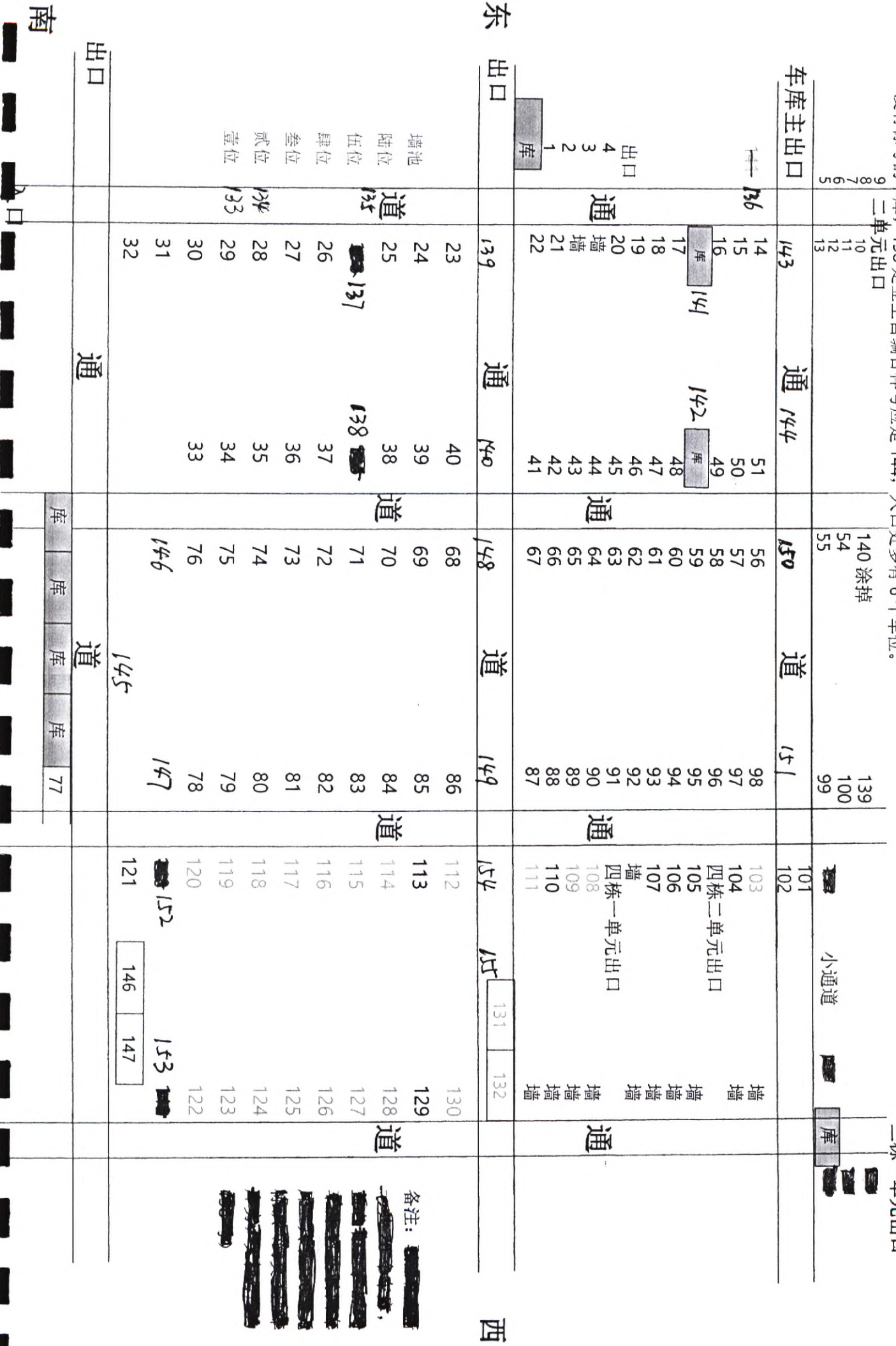
附件与正本核对无异

二〇一八年十二月二十六日

书记员：孙士伟

车库序号图

房产查询昌辉是 155 个车库。现场大写数字是车位。小写数字是车库。无 100、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155，多出 8 个没有标号的车库，158 是业主自编吉祥号应是 144，入口处多有 6 个车位。三栋一单元出口



备注：
~~133~~
~~134~~
~~135~~
~~136~~
~~137~~
~~138~~
~~139~~
~~140~~
~~141~~
~~142~~
~~143~~
~~144~~
~~145~~
~~146~~
~~147~~
~~148~~
~~149~~
~~150~~
~~151~~
~~152~~
~~153~~
~~154~~
~~155~~



商品房预售网签备案信息查询明细

序号	坐落	面积	房屋性质
1	企联大厦000102	197.4	市场化商品房
2	企联大厦000111	10.36	市场化商品房
3	企联大厦000112	22.82	市场化商品房
4	企联大厦000113	23.04	市场化商品房
5	企联大厦000121	54.25	市场化商品房
6	企联大厦000127	59.56	市场化商品房
7	企联大厦000128	49.83	市场化商品房
8	企联大厦000129	32.34	市场化商品房
9	企联大厦000130	139.32	市场化商品房
10	企联大厦-010133	19.5	市场化商品房
11	企联大厦-010134	19.2	市场化商品房
12	企联大厦-010135	21.6	市场化商品房
13	企联大厦-010136	21.6	市场化商品房
14	企联大厦-010137	21.08	市场化商品房
15	企联大厦-010138	21.08	市场化商品房
16	企联大厦-010139	21.08	市场化商品房
17	企联大厦-010140	21.08	市场化商品房
18	企联大厦-010141	21.08	市场化商品房
19	企联大厦-010142	21.08	市场化商品房
20	企联大厦-010143	21.08	市场化商品房
21	企联大厦-010144	21.08	市场化商品房
22	企联大厦-010145	21.45	市场化商品房
23	企联大厦-010146	32.95	市场化商品房
24	企联大厦-010147	32.95	市场化商品房
25	企联大厦-010148	21.08	市场化商品房
26	企联大厦-010149	21.08	市场化商品房
27	企联大厦-010150	21.08	市场化商品房
28	企联大厦-010151	21.08	市场化商品房
29	企联大厦-010152	27.9	市场化商品房
30	企联大厦-010153	27.9	市场化商品房
31	企联大厦-010154	21.08	市场化商品房
32	企联大厦-010155	21.08	市场化商品房

房地产估价委托合同

委托方（以下称甲方）名称：黑龙江省黑河市中级人民法院
住 址：黑龙江省黑河市爱辉区花园街道通江路 111 号
联 系 人：韩法官

估价机构（以下称乙方）名称：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司
住所：佳木斯向阳区九洲社区利达佳天下 A 区 A、B、A1（1#、2#）楼 056#0 单元 1 层 105 室
法定代表人：王晓茹
开户行：中国银行股份有限公司佳木斯分行
账号：168992410491

甲方因资产估价的需要，委托乙方作为估价机构，乙方同意接受甲方的委托，双方遵照国家有关法律规定，经协商一致，订立本房地产估价委托合同。

一、估价目的

甲方因 确定涉讼资产价值 的需要，委托乙方对黑河市昌辉房地产开发有限公司、何德平所有的资产进行估价，从而确定委托估价资产的市场价值。

二、估价对象和估价范围

本次委托估价对象为房屋所有权。

本次委托估价范围为房屋 24 处，建筑面积 717.57 平方米。

三、价值时点

本估价报告的价值时点为 2022 年 12 月 9 日。

四、估价报告使用者

- 1、本估价报告仅供委托方用于财产处置使用；
- 2、其他报告使用人：无。

五、估价报告提交期限和方式

乙方收到甲方提供的全部估价申报材料后 15 日内完成甲方委托的估价工作，并向甲方提供正式的《房地产估价结果报告》一式 3 份。

六、估价服务费总额、支付时间和方式

1、估价服务费总额

根据国家规定的估价收费标准，经委托方与估价机构平等协商，确定本估价项目服务费总额人民币元（大写_____整）。

2、支付时间和方式

在本房地产估价委托合同生效后，甲方预付人民币_____元，其余款项在乙方提交房地产估价结果报告的同时一次性付清。

七、委托方（甲方）和估价机构（乙方）的权利和义务

1、甲方的权利和义务

- ①甲方对乙方估价人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权提出回避。
- ②甲方应按约定的日期向乙方提供与估价相关的批文、权属证明、文件、资料，并对提供的文件、

资料的真实性、准确性和合法性负责。

③乙方估价人员到甲方现场工作，甲方应提供食宿、交通费用及必要的办公条件，并给予协作。

④乙方在估价工作中需要甲方配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实时，甲方应指定相应技术人员及其他有关人员积极配合，使估价工作顺利进行。

⑤甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部及与估价有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

2、乙方的权利和义务

①在估价工作执行过程中，乙方应该坚持独立、客观、公正的原则进行估价，认真执行有关法律和法规，对出具《房地产估价结果报告》负相应的法律责任。

②乙方应遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和估价结果，严格保密。

③乙方有义务指派专人指导甲方人员编制资产估价申报表。

④乙方应按约定时间提交《房地产估价结果报告》。

⑤在估价过程中，若因甲方原因提出对估价范围等重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收估价费用和延长出具《房地产估价结果报告书》时间。

八、违约责任和争议解决

1、如乙方无故终止履行本房地产估价委托合同，所收的估价服务费应退还甲方；如甲方无故终止本房地产估价委托合同，乙方有权终止估价并且不退还估价服务费。

2、甲乙双方如一方违反房地产估价委托合同，应根据《合同法》的有关规定，向对方支取违约金，违约金按估价服务费的10%支付；造成经济损失的，还应进行赔偿。

3、争议的解决

因执行本约定书产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如协商不成，应将争议提交佳木斯市仲裁委员会进行仲裁或直接向人民法院诉讼。

九、本资产估价委托合同一式2份，甲乙双方各1份，经双方签章后生效。如遇本房地产估价委托合同未尽事宜，经双方协商后可以补充协议，补充协议与本房地产估价委托合同具有同等的法律效力。

甲方：黑河市中级人民法院

乙方：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

法定代表人：

法定代表人：



经办人（签字）：

经办人（签字）：

电话：

电话：13512688199

签约时间：2022年12月9日

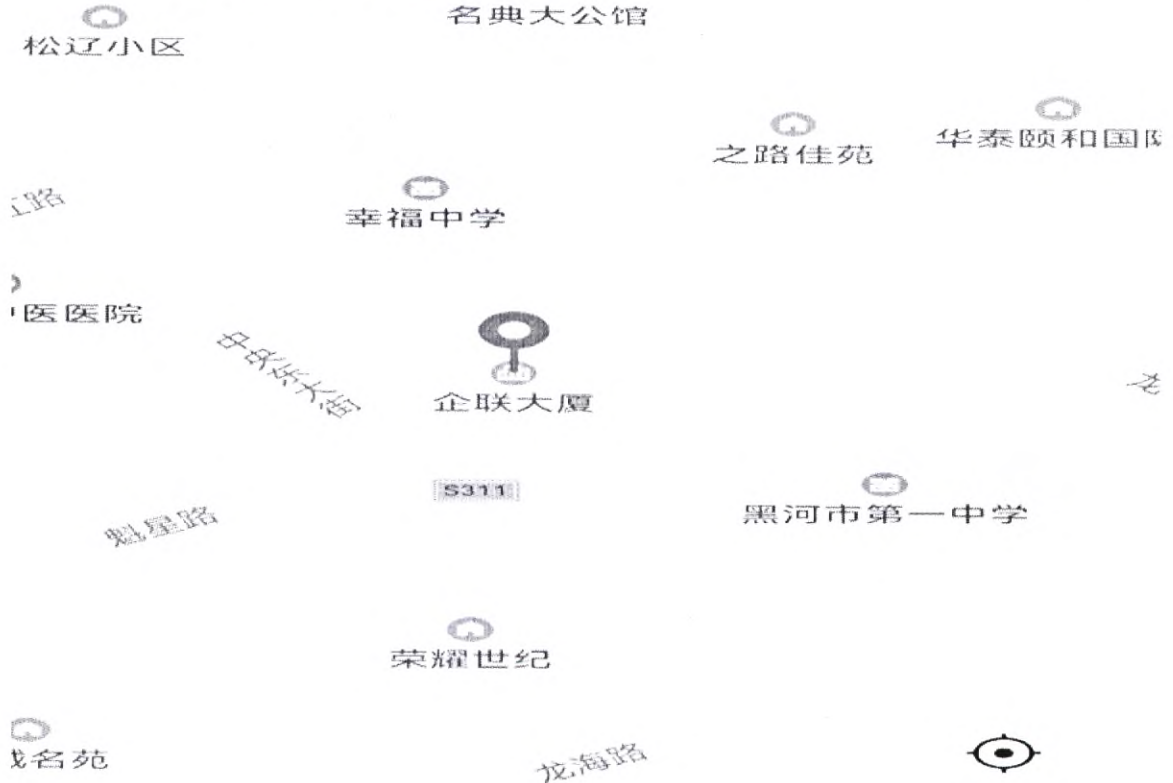
签约时间：2022年12月9日

委估资产位置图

4G 4G 1.3 KB/s

65% 11:39

< 位置信息



企联大厦
黑龙江省黑河市爱辉区中央东大街205号







营业执照

统一社会信用代码

91231100790545530G

(1-1)

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年09月28日

法定代表人 王晓茹

营业期限 长期

经营范围 房地产估价与咨询, 资产评估, 土地调查评估服务。(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)

住所 向阳区九洲社区利达佳天下A区A、B、A1(1#、2#)楼056#0单元1层105室

登记机关



2021年04月08日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。国家市场监督管理总局监制

此复印件与原件一致
再次复印无效



房地产估价机构备案证书

证书编号: 23040108

企业名称: 黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

统一社会信用代码: 91231100790545530G

法定代表人: 王晓茹

注册地址: 向阳区九洲社区利达佳天下A区A、B、A1(1#、2#)楼056#0单元1层105室

有效期: 2025-08-24

备案等级: 贰级



发证机关: 黑龙江省住房和城乡建设厅

发证日期: 2021年8月24日



黑龙江省住房和城乡建设厅政务服务平台管理信息系统: <http://219.147.76.5:7507>



中华人民共和国 房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



姓名 / Full name

罗立欣

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.
22230219760117051X

注册号 / Registration No.

2220050017

执业机构 / Employer

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关
No. 00227204



姓名 / Full name

张万鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230202198209200613

注册

此复印件与原件一致
再次复印无效

执业机构 / Employer

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature