

房地产估价报告书

估价项目名称：北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司所拥有的
房产估价

委 托 方：北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司

估 价 方：黑龙江锦龙房地产估价有限责任公司

估 价 人 员：王志忠、翟津

估价报告出具日期：2022年9月8日

估价报告编号：黑锦龙估字（2022）第055号

目 录

一、致委托估价方函

二、估价师声明

三、估价的假设和限制条件

四、估价结果报告

- 1、估价项目名称
- 2、委托方
- 3、估价方
- 4、估价对象
- 5、估价目的
- 6、估价时点
- 7、价值定义
- 8、估价依据
- 9、估价原则
- 10、估价方法
- 11、估价结果
- 12、估价人员
- 13、估价作业日期
- 14、估价报告使用限制说明
- 15、估价报告应用的有效期
- 16、估价对象变现能力分析 & 未来风险提示说明
- 17、估价机构

五、附件

- 1、房屋所有权证照片
- 2、估价对象照片
- 3、房地产估价师资格证书
- 4、房地产估价机构资质证书
- 5、房地产估价机构营业执照

致委托估价方函

北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司：

受贵单位委托，我公司对您提供的位于二九一农场部 5 委 113 栋 01 号办公用途房产的市场价值进行了估价。

估价对象：坐落于二九一农场部 5 委 113 栋 01 号，房屋不动产权证书号为：黑（2018）农垦红兴隆不动产权第 0023341 号，建筑面积为 5400 平方米（详见房屋价格评估明细表），房屋结构为混合结构，设计用途为办公用途。

估价目的：评估房地产在估价时点的现行市场价值，为委托估价方提供市场价格依据。

估价方法：本次评估采用市场比较法

估价时点：2022 年 8 月 30 日

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行评估，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上确定，估价对象在 2022 年 8 月 30 日的市场价值为 18,555,000.00 元（人民币大写：（壹仟捌佰伍拾伍万伍仟元整）。估价过程详见《房地产估价结果报告》。

估价报告应用有效期：自本报告出具之日起 1 年有效。

此致

敬礼

黑龙江锦龙房地产估价有限责任公司

二零二二年九月八日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本评估报告中陈述的事实真实准确。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我公司房地产估价师王志忠，翟津于 2022 年 8 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察内容的客观性、真实性、公正性承担责任。
6. 无其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本次估价报告依据为委托方所提供的权属相关材料，委托方对提供资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构与估价人员不承担相应责任。
8. 估价人员：

注册房地产估价师： 证号：2320050060 签章



注册房地产估价师： 证号：2320060030 签章



估价的假设和限制条件

1、本次评估目的为确定待估房地产在估价时点的现行市场价格，并为委托估价方提供市场价格依据。因此本次评估结果仅在评估目的为委托估价方提供市场价格依据时有效，如有其它方面用途，本评估报告无效，房地产价格需重新进行评估。

2、本评估报告所需的各项法律及权利依据均来源于由委托方提供的《不动产权证书》等材料，并由委托方对其提供资料来源的合法性和真实性等相关问题负相应的法律责任。

3、本次评估报告为《房地产评估结果报告》。《房地产评估结果报告》作为估价结果提供给委托方。

4、只有在委托方提供的各种资料属实的条件下，本评估报告方能有效。

5、本评估报告除办理有关手续提供给有关部门外，未经评估双方书面同意不得以任何方式对外公开，双方有为对方保守商业及技术秘密的义务。

6、本评估报告的有效期为一年，即 2022 年 9 月 8 日至 2023 年 9 月 7 日。

房地产估价结果报告

黑锦龙估字(2022)055号

一、估价项目名称:

北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司所拥有的房产
估价

二、委托方: 北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司

地 址: 二九一农场部 5 委 113 栋 01 号

三、估价方:

估价单位: 黑龙江锦龙房地产估价有限责任公司

地 址: 哈尔滨市松北区龙轩路 2523 号

法定代表人: 王志忠

资质等级: 贰级

备案证书编号: 23010150

联系电话: 0451-88026661

四、估价对象

1、估价对象概况:

估价对象: 坐落于二九一农场部 5 委 113 栋 01 号, 房屋所有权人为黑龙江省二九一农场, 房屋不动产权证书号为: 黑(2018)农垦红兴隆不动产权第 0023341 号, 建筑面积为 5400 平方米(详见房屋价格评估明细表), 房屋结构为混合结构, 设计用途为办公用途。

2、估价对象地理位置及周边环境:

该委估房地产坐落于二九一农场部 5 委 113 栋 01 号, 交通情况良好, 周边环境良好。

五、估价目的

评估房地产在估价时点的现行市场价值, 为委托估价方提供市场价格依据。

六、估价时点

2022年8月30日

七、价值定义

本报告采用公开市场价值标准。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《黑龙江省城市房地产市场估价管理实施细则》；
- 6、《城市房地产市场估价管理暂行办法》；
- 7、委托方提供的相关资料；
- 8、本公司掌握的有关市场资料及现场勘察和对房地产市场及建筑工程市场调查的有关资料的分析；
- 9、《房地产中介委托合同》。

九、估价原则

本次估价依据房地产估价的合法原则、独立客观公正原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、谨慎原则，对委托房地产进行客观、公正、合理的价格评估。

十、估价方法

估价对象为住宅用途房产，市场法优先考虑，重置成本法和收益法为辅助方法。估价对象为办公用途房产，市场法已经能充分的体现其价值；故本次估价采用市场比较法进行。

市场比较法：

本估价报告采用市场比较法，遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选取三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易案例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象

与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况调整，求取比准价格。

十一、估价结果

经评定估算北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司委托评估的房产在估价基准日 2022 年 8 月 30 日的现行市值结论：

评估总价为：18,555,000.00 元

人民币大写：壹仟捌佰伍拾伍万伍仟元整

十二、估价人员

注册房地产估价师：姓名：王志忠 注册号：2320050060 签章：



注册房地产估价师：姓名：翟 津 注册号：2320060030 签章：



十三、估价作业日期

自 2022 年 8 月 30 日至 9 月 8 日

十四、估价报告使用限制说明：

- 1、本报告的法律凭证及其他有关资料均由委托方提供，其真实性及合法性由委托方负责。
- 2、本次评估的结果报告只评估房地产的市场价格，不包含一切动产价格。
- 3、本次评估的结果报告仅在本次评估目的时有效。

十五、估价报告应用的有效期

本评估结果的有效期为一年，即自 2022 年 9 月 8 日至 2023 年 9 月 7 日止。

十六、估价对象变现能力及未来风险提示说明

1、 变现能力：

变现能力是指假定在估价时点时，在没有过多损失的条

件下，将房地产转换为现金的可能性。

2、未来风险提示说明

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的价值减损。受宏观调控政策（限购及信贷政策等）的影响，可能会影响估价对象的市场价格。

本次评估结果仅为委托方提供市场价格依据，建议使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对该房地产进行再次评估。

十七、估价机构

估价机构法人（签章）：



黑龙江锦龙房地产估价有限责任公司

二〇二二年九月八日