

黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

地址：哈尔滨市道里区西六道街 27 号 401 室

邮箱：724979215@qq.com

电话：(0451) 87281785

房地产估价报告

估价报告编号：黑鑫佳房估字[2024]第 103 号

估价项目名称：七台河市桃山区幸福路 456 号七台河市殡仪服务中心停灵综合楼西侧的部分地下一层至地上二层用于餐厅用途的房地产的市场年租赁价值评估（七台河市）

委 托 方：七台河市殡仪服务中心

估 价 方：黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

注册房地产估价师：马春波 注册号：2319970070

许国辉 注册号：2320100048

估价报告出具日期：2024 年 06 月 21 日

致估价委托人函

七台河市殡仪服务中心：

受贵方委托，我公司对位于七台河市桃山区幸福路 456 号七台河市殡仪服务中心停灵综合楼西侧的部分地下一层至地上二层用于餐厅用途的房地产的市场年租赁价值进行了评估，估价工作已完成，现将估价报告主要内容说明如下：

一、估价目的：为估价委托人出租房地产提供年租金市场价值参考依据。

二、估价对象：位于七台河市桃山区幸福路 456 号七台河市殡仪服务中心停灵综合楼西侧的部分地下一层至地上二层用于餐厅用途的房地产（以下简称估价对象），本次估价的估价对象财产范围仅限于估价对象建筑物及其分摊的合理范围内的土地使用权租金价值，不包括其他可能存在的构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等，也不包含水、电、税金等费用。

根据估价委托人提供的《房屋面积证明》原件及相关材料，估价对象的权利人为七台河市殡仪服务中心，暂未办理产权证照，实测建筑面积为 894.50 平方米，所在层为-1 层至 2 层，建筑结构为混合。

三、价值时点：2024 年 06 月 13 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：

估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照相关法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，选用科学合理的估价方法，在认真分析

黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

地址：哈尔滨市道里区西六道街 27 号 401 室

邮箱：724979215@qq.com

电话：(0451) 87281785

现有资料的基础上，经过对影响房地产价格的因素进行分析及测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点可能实现的评估价值为：

评估价值：人民币小写：409,970.00 元/年

人民币大写：肆拾万零玖仟玖佰柒拾圆整/年

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

估价机构（盖章）：黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

法定代表人：



二〇二四年六月二十一日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	4
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师（盖章）	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
十四、估价报告应用有效期	9
附件	
一、《房地产估价委托协议书》复印件	
二、估价对象的位置图	
三、估价对象利用现状照片	
四、估价对象《房屋面积说明》复印件	
五、估价委托人《事业单位法人证书》复印件	
六、估价委托人《法定代表人身份证》复印件	
七、房地产估价机构营业执照复印件	
八、房地产估价机构备案证书复印件	
九、注册房地产估价师证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）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。

（二）本估价报告中的分析、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）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。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本公司估价人员于2024年06月17日已对本估价报告中的估价对象进行并完成实地查勘和记录。

（七）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（八）本估价报告依据了估价委托人提供的《房屋面积证明》原件及有关资料，本次评估未对估价对象的建筑面积进行实际测量，估价人员在颇大程度上依赖估价委托人提供的资料，并接纳就有关文件中的有关事项向估价人员提供的意见，估价委托人对所提供的有关资料的真实性、合法性负责。

根据估价委托人给予我们的信息，所接资料并未遗漏任何重大事项，因资料失实造成估价结果有误的，本公司和注册房地产估价师不承担相应的责任，本估价报告无效，本次估价结果无效。

（九）本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

（十）本估价报告中有关的市场分析、特殊说明均系估价师个人意见，仅供参考。

估价假设和限制条件

一、一般假设

（一）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。

（二）估价对象可在公开市场上自由交易，权利人具有对估价对象行使收益和处分的权利。

（三）任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（四）估价委托人提供的与估价对象有关的资料真实、合法、准确、完整。

（五）不存在国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其它不可抗力、征收及特殊交易方式等对估价结果的影响。

（六）估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

（七）不存在用益物权设立情况、担保物权设立情况、占有使用情况、欠缴税金及相关费用情况等形式限制权利情况对估价结果的影响。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

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

(一) 估价委托人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、建筑面积等使用范围使用本估价报告。否则，本公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 本次评估估价目的是为估价委托人出租房地产提供年租金市场价值参考依据，不是估价对象年租金可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象年租金成交价格的保证。

(三) 房地产出租成交之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与房地产出租成交时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(四) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，本估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(五) 未经本公司同意，不得向估价委托人、使用人和报告审查部门之外的单位和个人提供。本估价报告的全部或部分及任何参考资料，均不允许在任何公开发表的文件通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(六) 本公司拥有对本估价报告的最终解释权，其它任何单位和个人的意见均不能代表本公司对该估价项目的估价意见。

(七) 本估价报告必须经本公司加盖公章，注册房地产估价师盖章后方可使用，本公司仅对本报告的原件承担相应责任，对任何形式的复制件概不认可，且不承担任何法律责任。

(八) 本估价报告自出具之日起应用有效期为一年，即 2024 年 06 月 21 日至 2025 年 06 月 20 日。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：七台河市殡仪服务中心

地址：七台河市桃山区幸福路 456 号

统一社会信用代码：12230900414329463P

法定代表人：刘宝贵

邮政编码：154600

二、估价机构

估价机构名称：黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

法定代表人：许国辉

单位地址：哈尔滨市道里区西六道街 27 号 401 室

联系电话：0451-87281785

资质等级：贰级

资质证书编号：23010047

三、估价目的

为估价委托人出租房地产提供年租金市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象评估范围

估价对象位于桃山区幸福路 456 号七台河市殡仪服务中心停灵综合楼西侧的部分地下一层至地上二层，实际用途为餐厅，实测建筑面积为 894.50 平方米，本次评估实测建筑面积 894.50 平方米餐厅用途的房地产的市场年租赁价值。财产范围仅限于估价对象建筑物及其分摊的合理范围内的土地使用权租金价值，不包括其他可能存在的构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等，也不包含水、电、税金等费用。

（二）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋面积证明》原件及相关材料，估价对象的权利人为七台河市殡仪服务中心，暂未办理产权证照，实际用途为餐厅，实测建筑面积为 894.50 平方米，所在层为-1 层至 2 层，建筑结构为混合。

（三）估价对象区位状况

估价对象位于桃山区幸福路 456 号七台河市殡仪服务中心停灵综合楼西侧，对外交通便利度尚可，没有特殊的交通管制情况；公共配套设施较差，周围的自然环境良好，人文环境良好。

（四）估价对象实物状况

经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物建筑规模为地上 4 层地下 1 层，所在层为-1 层至 2 层，建筑结构为混合。估价对象外墙面为喷灰白色真石漆饰面，进户门为工艺框玻璃门。室内分区明确，室内有殡仪服务中心配套用于餐厅所需的普通装饰装修，复合门、塑钢窗，暗装水电管线并配有水、电、暖等基础设施及设备且可正常使用，维修保养情况尚可，空间布局较合理。本次估价对象主体结构保持完好，非主体结构保持完好，无明显的墙体开裂，倾斜，沉降不均匀现象。

五、价值时点

2024 年 06 月 13 日。

六、价值类型

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则下，并坚持合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则进行评估。具体估价原则如下：

（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

评估价值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

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

评估价值与估价对象的类似场地在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围的原则。

（五）最高最佳利用原则

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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

《中华人民共和国民法典》；

《中华人民共和国规划法》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《城市房地产市场评估管理暂行办法》；

《黑龙江省城市房地产市场估价管理实施细则》。

（二）技术标准、规程、规范

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

《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)。

（三）本次估价的行为依据

估价委托人与本公司签订的《房地产估价委托协议书》原件；

估价委托人提供的估价对象《房屋面积证明》原件；

估价委托人《事业单位法人证书》及《法定代表人身份证》复印件；

估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

本公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘查、调查所获得的其他资料。

九、估价方法

基本的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，本次评估中运用的估价方法，在严格遵循估价原则的基础上，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，结合估价机构掌握的资料、估价目的以及估价对象房地产租赁市场具体特点来确定采用成本法作为本次估价的基本方法。

成本法是站在出租方的角度考虑测算其可接受的最低年租金，其理论依据是生产费用价值论，即商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。房地产的所有者在出租房地产的过程中，会产生如管理费、房产税等相关税费，故房地产的所有者能够接受的最低出租价格必定不会低于上述成本之和。


十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照相关法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，选用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过对影响房地产价格的因素进行分析及测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点可能实现的评估价值为：

评估价值：人民币小写：409,970.00 元/年

人民币大写：肆拾万零玖仟玖佰柒拾圆整/年

十一、注册房地产估价师（盖章）

姓名	注册号	盖章	盖章日期
马春波	2319970070		2024年06月21日
许国辉	2320100048		2024年06月21日

十二、实地查勘期

2024年06月17日。

十三、估价作业期

2024年06月17日至2024年06月21日。

十四、估价报告应用有效期

本报告应用有效期为壹年，即2024年06月21日至2025年06月20日。



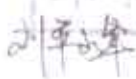


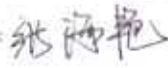
估价机构：黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

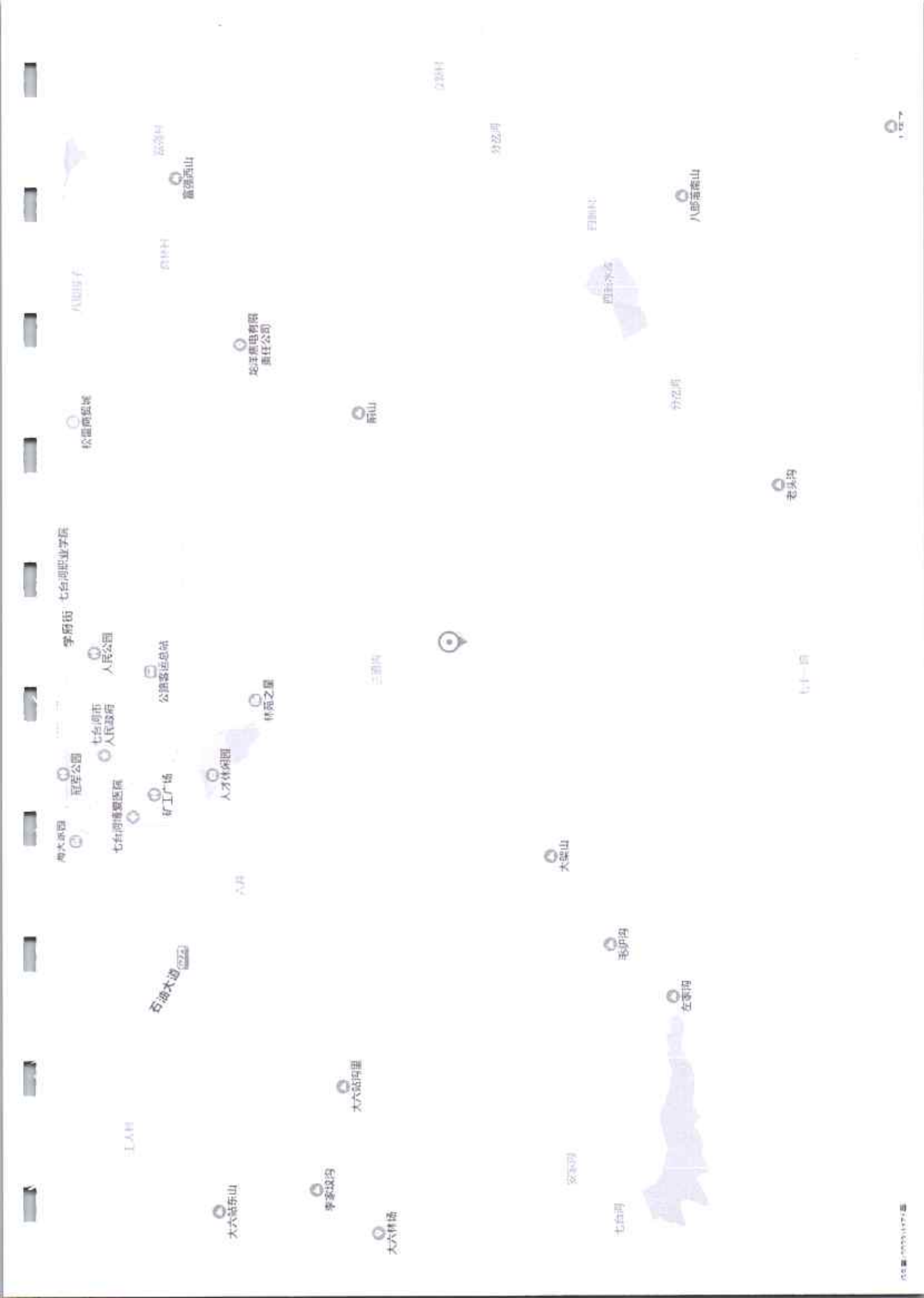
二〇二四年六月二十一日



黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

房地产估价委托协议书

估价委托人	七台河市殡仪服务中心		
地 址	七台河市桃山街 456 号		
房地产估价机构	黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司		
委 托 内 容	地 址	七台河市桃山街 456 号	
	估价目的	为估价委托人出租商业地产用途租金市场价值提供参考	
	估价对象	委托人七台河市殡仪服务中心，坐落于七台河市桃山街 456 号七台河市殡仪服务中心综合楼西侧的国有出让一级土地上，原用于餐饮用途的房地产。房屋结构为框架结构，地上三层，结构为混合，用途为餐饮，无酒建筑面积为 894.50 平方米。	
价值时点	2024 年 06 月 13 日	估价作业日期	以实际作业日期为准
估价委托人 责任义务	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根据《资产评估法》要求，及时提供估价所需的相关证明材料； 2. 为估价人提供必要的工作条件和场所； 3. 对其知情的人员配合，并积极配合估价人进行现场调查工作； 4. 支付评估费用，约定评估费用为 5000 元/宗。 		
房地产估价机构 责任义务	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坚持独立、客观、公正地开展估价工作，对估价结果的真实性、准确性负责； 2. 对估价委托人提供的资料及估价结果保守秘密； 3. 本次评估的估价对象为不动产范围内估价对象建筑物及其分摊的合理范围内的土地使用权和余价值，不包括其他可能存在的构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等，也不包含水、电、燃气等费用； 4. 按约定的时间出具估价结果报告。 		
违约责任	<ol style="list-style-type: none"> 1. 此协议书自签字之日起生效，双方需全面并实际履行本委托协议条款，否则应承担违约责任； 2. 此协议书生效后，双方如发生纠纷解决，可协商解决或向当地法院提起诉讼。 		
委托估价方			
法定代表人			
经办人			
联系电话	17703638638		
	2024 年 06 月 13 日		
受托估价方			
法定代表人			
经办人			
联系电话	0451-51098830		
	2024 年 06 月 13 日		



傅大原四
冠华公园
李府街 七台河职业学院
七台河市人民政府
七台河广播电视台
矿工广场
公路客运站
人才休闲园
精苑之星

石渠大道

王八村

大六站东山

李家沟

大六站西里

大六站桥

三湖村



大梁山

交河村

毛伊沟

七台河

左家沟

分花沟

八里河南山

老头沟

七十一沟

八里河子

松雷两校

松林村

松林村

富源西山

松洋源电有限公司
康任公司

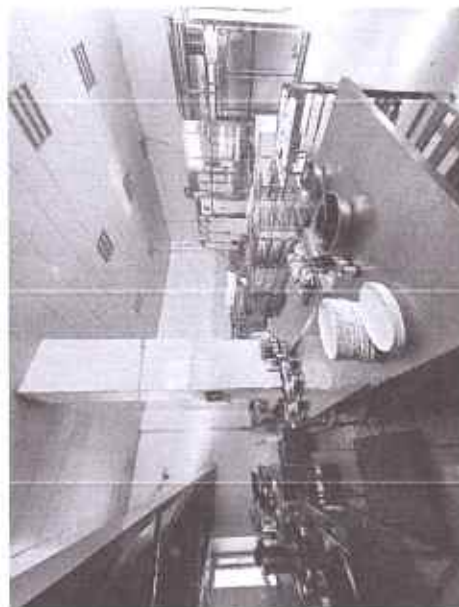
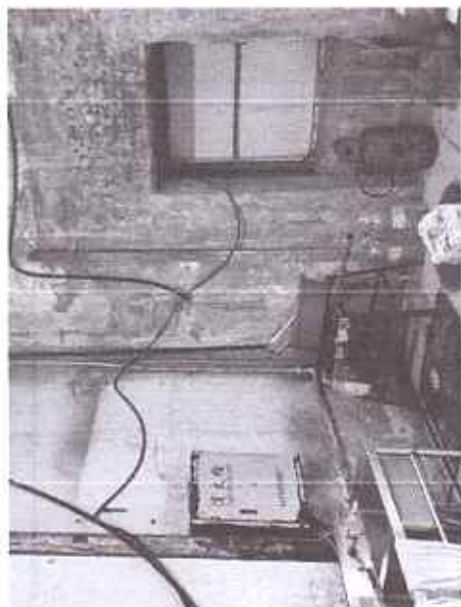
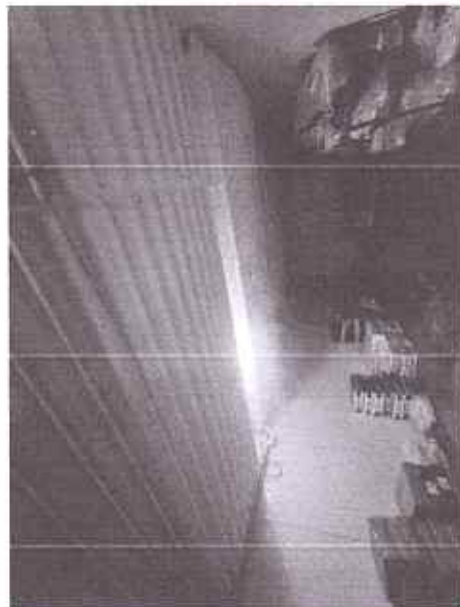
雨山

松林村

分花沟

白湖村

西五水沟



房屋面积证明

兹有房屋坐落在七台河市殡仪服务中心停灵综合楼西侧地下一层至地上二层部分房屋，房屋用于餐厅出租建筑面积 894.5 平方米。委托拍卖的标的产权属于七台河市殡仪服务中心所有，产权合理合法，无抵押、无担保、无租赁，如与事实不符七台河市殡仪服务中心承担因此产生的经济及法律责任。

特此证明





单位法人证书

统一社会信用代码 12230900414329463P

名称 七台河市殡仪服务中心

法定代表人 刘宝贵

宗旨 和

经费来源 非财政补助

业务范围

开办资金 ¥560万元

住所 桃山区兴岗街春风路1号

举办单位 七台河市民政局

登记机关



有效期 自2019年07月30日至2024年07月30日



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 七台河市公安局桃山分局

有效期限 2010.06.29-2030.06.29



姓名 刘宝贵

性别 男

出生 1972 年 10 月 10 日

住址 黑龙江省七台河市桃山区
桃北街道八委1组



230903197210100337



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91230102702851619W (1/1)

名称 黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 哈尔滨市道里区西六道街27号401室
 法定代表人 许国辉
 注册资本 壹佰伍拾万圆整
 成立日期 1999年12月07日
 营业期限 长期
 经营范围 房地产价格评估(贰级), 房地产经纪咨询, 承担宗地划拨、出让、转让、出租、抵押、征收土地租税、清产核资、地价咨询等土地估价业务; 建筑工程技术咨询、技术服务; 建筑工程鉴定; 不动产登记代理。(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



2018 年 04 月 13 日

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) <http://www.gsxt.gov.cn>报送年度报告, 逾期不报将列入经营异常名录。



房地产估价机构备案证书

证书编号：23010047

企业名称：黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

统一社会信用代码：91230102702851619W

法定代表人：许国辉

注册地址：哈尔滨市道里区西六道街27号401室

有效期：2027-04-07

备案等级：贰级



黑龙江省住房和城乡建设厅
城市建设工程管理服务管理信息系统
查询网址

发证机关：黑龙江省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年4月7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.



No. 00314482

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.



No. 00290958

姓名 / Full name

马春波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230103196402181612

注册号 / Registration No.

2319970070

执业机构 / Employer

黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-27

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

许国辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

232330197901211018

注册号 / Registration No.

2320100048

执业机构 / Employer

黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-09

持证人签名 / Bearer's signature

