

房地产抵押估价报告

黑世华房估字【2025】J001号

一、委托方：黑龙江多多健医药有限公司；法定代表人：车德辉；住址：哈尔滨市南岗区轩辕东路22-1号盟科时代A栋4单元16层2号；身份证号码：230805197004281015。

二、估价方：黑龙江世华土地房地产资产评估有限公司，法定代表人：赵红蕊，住所：佳木斯市郊区光复西路720号，房地产价格评估机构资格等级：贰级。

三、估价对象：

1. 权属状况：本估价对象的产别为私有房产，用途办公，所有权人黑龙江多多健医药有限公司持有黑（2020）哈尔滨市不动产权第0215523号《不动产权证书》。

2. 位置面积：本估价对象坐落在道里区群力第五大道2816号C栋1单元12层4号，建筑面积320.69平方米。

3. 区位环境：根据本市房屋规划分布，本估价对象所在地区为住宅区，地段环境优良。

4. 使用保养：本估价对象建成年份2018年，保养情况很好，满足使用要求。

5. 勘察结论：经现场勘察，本估价对象坐北朝南，总层数24层，所在层数12层，为混合结构基本完好房，大网供热，综合评定成新率为95%。

四、估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

五、估价时点：2024年12月23日。

六、价值定义：本估价报告采用公开市场价值标准。

七、估价依据：

- 《中华人民共和国担保法》和《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》；
- 中华人民共和国建设部令第98号《城市房地产抵押管理办法》；
- 中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会建住房[2006]8号《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》附《房地产抵押估价指导意见》；
- 省、市现行建设工程预算定额和建筑材料预算价格的文件；
- 委托方提供有关房屋权属的证明文件；
- 估价人员现场勘察、核实的数据和资料；
- 估价机构掌握的本市房地产市场交易价格资料。

八、估价原则：本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、谨慎原则。

九、估价方法：根据估价目的及制约条件，采用市场比较法和收益法进行估价。

十、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象于估价时点可能实现的市场总价为人民币：4,168,970.00元（大写：肆佰壹拾陆万捌仟玖佰柒拾元整）。

十一、估价的假设和限制条件：本估价结果仅供抵押双方参考，抵押贷款最终数额由抵押双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。此外，抵押房地产清偿的费用较其他正常的房地产交易高，提请抵押双方在办理抵押事宜时需全面考虑。

十二、估价说明：

- 本估价结果仅适用抵押，做其他用途使用无效。
- 估价人员与估价报告和估价对象相关的各方当事人没有利害关系、亲缘关系及偏见。
- 当事人如对本估价结果有异议，自收到估价报告之日起7日内，可以向本估价机构书面申请复核估价。

十三、估价作业日期：2025年1月10日。

十四、估价报告应用有效期：本估价报告有效期为一年，超过一年，本估价结果无效；即在2026年1月9日以后继续使用本估价报告，我们对使用本报告造成的损失不负任何责任。

法人代表：



审核人：



估价人：



黑龙江世华土地房地产资产评估有限公司



二〇二五年一月十日