

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：深同诚评字（2019B）06QC 第 032 号

估价项目名称：黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期 12 栋 1 单元 1 层 2 号房地产市场价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：任 宁 4420110139

殷宇霞 4420020008

估价报告出具日期：二〇一九年六月二十八日



防伪码(2019-13956544)

电脑编号：2019-13956544

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcp.com

致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我对位于黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期 12 栋 1 单元 1 层 2 号房地产进行估价，房地产权属人为梁凤芝，规划用途为住宅，建筑面积为 116.61 平方米；土地情况未注明。

根据《房地产估价规范》，本次价值时点设定为完成实地查勘之日 2019 年 06 月 20 日，估价目的是为法院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价格；价值类型为市场价格，本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇一九年六月二十八日起至二〇二〇年六月二十七日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法、收益法，进行估价测算，最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2019 年 06 月 20 日的评估总值为 RMB105.53 万元，大写人民壹佰零伍万伍仟叁佰元整，详见下页《估价结果汇总表》及《估价结果明细表》。

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

（注册估价师）

致函日期：二〇一九年六月二十八日

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (万)	109.73	93.05
	单价 (元/	9,410	7,980
权重值		75%	25%
评估价值	总价 (万)	105.53	
	单价 (元/	9,050	

估价结果明细表

序号	估价对象地址	《档案查阅情况回执》查阅编号	产权人	建筑结构及总楼层	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m ²)	市场价值	
								单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期12栋1单元1层2号	180928134856	梁凤芝	混合结构共7层	1	住宅	116.61	9,050	105.53
合计							116.61	—	105.53

目 录

估价师声明	1
估 价 结 果 报 告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》	12
二、估价对象位置图	12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	12
四、估价对象权属证明复印件	12
五、可比实例位置图和外观照片	12
六、专业帮助情况和相关专业意见（无）	12
七、估价所依据的其他文件资料（无）	12
八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	12
九、注册房地产估价师资格证书复印件	12

估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1. 对于估价对象产权，以估价委托人提供的《档案查阅情况回执》复印件记载为依据，由估价委托人对其产权的真实性、完整性、合法性负责。本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件。由于估价委托人未提供估价对象权属证件原件，注册房地产估价师无法核对权属证件原件与复印件的一致性。目前受国土、房管、规划管理等政府主管部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证件及其记载的内容进行核实验证，上述相关主管部门官网公众信息平台也无法进行相应查询。故本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 估价对象建筑面积等有关数据，以估价委托人提供的《档案查阅情况回执》复印件记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提，我们未进行专业测量，本次估价以上述资料记载数据为准进行估价。

3. 评估市值为估价对象于价值时点状态的市场价值，其中包含市场地价及预计转让时应发生的各项税费，但未考虑估价对象存在抵押、担保等影响其价值的因素限制，亦未考虑国家相关经济政策变化或其它不可抗力的影响。

市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

市场价值成立的主要假设条件有：

- (1) 适当营销；
- (2) 熟悉情况；
- (3) 谨慎行事；
- (4) 不受强迫；
- (5) 公平交易。

4. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及不可抗力可能对房地产价值产生的影响；亦未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时所造成的偏差。

5. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政

策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供《档案查阅情况回执》显示，估价对象房屋权利状态为：查封/抵押；考虑到本次估价目的是为法院执行案件提供参考依据，估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权将因拍卖而消失，查封因拍卖而解除，故本次估价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对估价对象市场价值的影响，提请估价报告使用人注意。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 因估价委托人提供的资料未记载估价对象土地情况，且估价人员进行了尽职调查仍然难以取得估价对象土地情况资料；本次估价根据估价委托人说明设定估价结果为市场价值(包含土地出让金)；具体土地情况需由哈尔滨不动产登记中心核定为准，提请估价报告使用人注意。

2. 由于被执行人原因，此次评估估价人员未能进入估价对象室内查勘，经我司工作人员实地查勘，根据标的物所在楼宇实际情况，其内部装修按普通装修设定，朝向按东西设定,如本次设定与实际情况不一致，评估结果应作相应调整。

（六）估价报告使用限制

1. 估价对象完成实地查勘之日为 2019 年 06 月 20 日，根据《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》及估价目的，本次评估设定 2019 年 06 月 20 日为价值时点。

2. 本估价报告使用期限：自二〇一九年六月二十八日起至二〇二〇年六月二十七日止，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

3. 本估价结果，是反映估价对象对应的土地使用权系出让性质的国有土地使用权，且建筑物用途符合规划要求的前提下，对应于本次估价的时点和估价目的，不存在

任何他项权利限制的房地产市场价格。

4. 本估价结果包含估价对象房屋建筑物及分摊的出让土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案所用。

6. 本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点变现时的实际情况，特提请报告使用人注意。

7. 本估价报告应用范围为广州市天河区人民法院执行案件提供参考依据提供依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

8. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9. 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

10. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

11. 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

广州市天河区人民法院

二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

统一社会信用代码：91440300728566509J

营业执照营业期限：自二〇〇一年五月十八日至永续经营

资质等级：国家一级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备(2017)0006号）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A201944009号）

地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

电话：（0755）82541218

广州分公司地址：广州市越秀区环市东路 338 号银政大厦西 3 楼

电话：（020）83881455

三、估价目的

为法院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象范围：黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期 12 栋 1 单元 1 层 2 号房地产（包含房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产）。

（二）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

四至	位于黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期东区内，所在社区东至华鸿国际中心、南至闽江路、西至泰山路、北至华鸿路。
面积	未注明

形状	较规则
开发程度	至价值时点，估价对象所在土地已达到红线内外“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖气，土地平整），供水供电供暖保证度较好
土地使用期限	未注明
地形地势	较平坦

2. 建筑物实物状况

估价对象坐落	黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期 12 栋 1 单元 1 层 2 号			
建筑面积	116.61 平方米	建筑结构	混合结构	
总层数	7 层	评估楼层	第 1 层	
房屋用途	住宅	规模	适中	
空间布局	---	朝向	设定为东西	
装饰装修情况	外墙面为涂料，由于被执行人原因，未能进入估价对象室内查勘，其内部装修设定为普通装修。			
设施设备	水 电	---	电 梯	---
	管道燃气	---	消 防	---
使用与维护	建成时间	约 1999 年	新旧程度	约七成新
	使用状况	---	租金水平	---
	维护与保养	一般		
	物业管理	一般		

（三）权益状况

1. 土地权益状况

土地权属状况	未注明
土地使用权面积	未注明
他项权利设立情况	已设定抵押
土地使用管制	未注明

其他特殊情况	已被查封
--------	------

2. 建筑物权益状况

房屋所有权状况	根据委托人提供的相关资料显示，房地产权利人为梁凤芝，建筑面积为116.61平方米
他项权利设立情况	已设定抵押
出租或者占用情况	---
其他特殊情况	已被查封

(四) 区位状况

1. 位置状况

坐落	黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期12栋1单元1层2号
方位	位于黑龙江省哈尔滨市南岗区闽江小区二期东区内，所在社区东至华鸿国际中心、南至闽江路、西至泰山路、北至华鸿路。
与重要场所（设施）的距离	距“哈尔滨会展中心”约700米
临街（路）状况	临闽江路、泰山路、华鸿路
朝向	设定为东西向
楼层	所在楼宇共7层，估价对象位于第1层

2. 交通状况

道路状况	估价对象临闽江路、泰山路、华鸿路，道路通达度较高
出入可利用交通工具	附近有“闽江小区”公交站，有8、24、68、91路等公交车经停，公共交通较便捷
交通管制情况	未存在交通管制情况
停车方便程度	停车便利度一般

3. 环境状况

自然环境	自然环境一般
人文环境	人文环境一般
景观	无特殊景观

4. 外部配套设施状况

基础设施	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善
公共服务设施	周边哈尔滨会展中心、闽江市场、黄河公园、闽江小学、幼儿园、中国建设银行、招商银行等，公共配套设施较完善

5. 居住氛围及区位因素未来变化趋势

居住氛围	周边住宅小区密集，居住人口众多，居住氛围较好
区位因素未来变化趋势	南岗区将打造环哈工大、哈工程大学经济圈；重点推进正威集团、罗普特（厦门）科技公司、深圳烯创技术公司等企业投资建设，构筑新材料、新能源、人工智能、智能制造、生物技术等产业集群。

五、价值时点

估价对象完成实地查勘之日为 2019 年 06 月 20 日，根据《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》，本次评估以 2019 年 06 月 20 日为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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

1、独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价人员在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，自1987年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；

②《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

③《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

④《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，自2008年1月1日起施行，2015年4月24日修正）；

⑤《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

⑥《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日施行）；

⑦《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015年3月1

日起施行)

2、技术标准、规程、规范

- ①《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- ②《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- ③《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发[2018]4号)。
- ④《不动产登记暂行条例实施细则》(由国土资源部起草，2016年1月1日公布并实施。)
- ⑤《不动产登记操作规范(试行)》(国土资规〔2016〕6号，2016年5月30日公布并实施。)
- ⑥《哈尔滨市人民政府关于加强土地出让金和城市基础设施配套费管理工作的意见》(哈政发〔2007〕22号，2007年9月24日哈尔滨市人民政府发布)

3、估价委托人提供的估价所需资料

- ①《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》
- ②估价委托人提供的《档案查阅情况回执》等复印件及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料
- ③哈尔滨市房地产市场租售价格调查及有关信息
- ④估价人员实地查勘调查获得的实况和资料

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

比较法是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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率

将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法、收益法，进行估价测算，最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2019 年 06 月 20 日的评估总值为 RMB105.53 万元，大写人民壹佰零伍万伍仟叁佰元整，详见《估价结果汇总表》及《估价结果明细表》。

十一、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	签名	签名日期
任宁	4420110139		二〇一九年六月二十八日
殷宇霞	4420020008		二〇一九年六月二十八日

十二、实地查勘期

二〇一九年六月二十日

十三、估价作业期

二〇一九年六月二十日至二〇一九年六月二十八日

附件

- 一、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见（无）
- 七、估价所依据的其他文件资料（无）
- 八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件