

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人：

机构名称：鹤岗市向阳区人民法院

机构性质：机关

## 二、估价机构：

机构名称：黑龙江盈新房地产估价咨询有限公司

法定代表人：王学武

机构地址：郊区清源社区悦乐家园（林苑小镇）二区 N 楼 053#5 单元 1 层 110 室 1336 号

资质等级：贰级

资质证书编号：23020014

联系电话：0454-8246577

## 三、估价目的：

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、估价对象范围

范围为郑秀云所有的位于鹤岗市向阳区 17 委振兴花园电业组团 1 号高层综合楼 011602 室（产权证号：QZ20140813070），建筑面积 132.91 平方米。

### 2、估价对象房地产基本状况

根据委托人提供的《委托评估财产清单》及现场勘查。估价对象房地产基本状况内容如下：

估价对象房屋所有权人为郑秀云，房屋坐落为鹤岗市向阳区 17 委振

兴花园电业组团 1 号高层综合楼 011602 室(产权证号:QZ20140813070), 建筑面积 132.91 平方米。2012 年建成, 用途为住宅, 房屋所在层为 16 层, 总层数为 17 层。

### 3、估价对象建筑物基本状况

①坐落: 房屋坐落为鹤岗市向阳区 17 委振兴花园电业组团 1 号高层综合楼 011602 室。

②建筑规模: 建筑面积 132.91 平方米。

③建筑结构: 主体结构为框混结构。

④设施设备: 估价对象配有上水、排水、供暖、供电、通讯、燃气等设施设备, 配套设施和设备性能满足使用需求。

⑤装饰装修: 因现场勘查受限, 未能入户对装饰装修进行现场勘查, 估价时以简单装修作为估价假设。

⑥空间布局: 不祥。

⑦建筑功能: 墙体外墙外保温, 防水、保温、隔声、通风、采光效果均较好。

⑧维护状况: 估价对象在使用过程中维护较及时, 基础有足够承载能力, 无不均匀沉降, 承重构件坚固。外墙局部涂料脱落。各类配套设施正常使用。根据《房屋新旧程度评定标准》结合估价人员实地勘察情况, 综合评定估价对象成新率为七成新。

⑨实物状况: 鹤岗市向阳区 17 委振兴花园电业组团 1 号高层综合楼 011602 室(产权证号:QZ20140813070), 建筑面积 132.91 平方米。2012 年建成。房屋所在层为 16 层, 总层数为 17 层。楼体外墙涂料。

### 4、区位状况

#### ①位置状况

1) 坐落: 鹤岗市向阳区 17 委振兴花园电业组团 1 号高层综

合楼 011602 室。

2) 方位：鹤岗市向阳区 17 委振兴花园电业组团 1 号高层综合楼 011602 室。

3) 临街（路）状况：临振兴路。

4) 朝向：估价对象朝向为南北。

#### ②交通状况

1) 道路状况：区域内道路交通通达度良好。

2) 出行状况：区域道路平整，路面质量较优，交通便捷度良好。

#### ③外部配套设施状况

1) 基础设施：城市基础设施已达到“七通”，设施完善，综合保证率较高。

2) 公共服务设施：附近老妈自助水饺；果佳生鲜水果超市向阳店；秋林里道斯；鹤岗市向阳区振兴天福大药房；博聪幼儿园等公共配套设施较齐全。

#### ④周围环境状况

1) 自然环境：经过近些年大力治理及改造，估价对象周边环境整洁，道路清洁，卫生状况良好，乱扔垃圾现象较少，噪声及水污染较少，自然环境良好。

2) 人文环境：估价对象位于鹤岗市向阳区迦南美地小区，附近人员素质较高、治安状况较好，人文环境良好。

3) 景观：绿化面积覆盖率一般，景观一般。

#### 5、权益状况

估价对象房屋所有权人为郑秀云，房屋坐落为鹤岗市向阳区 17 委振兴花园电业组团 1 号高层综合楼 011602 室（产权证号：QZ20140813070），建筑面积 132.91 平方米。2012 年建成，用途

为住宅，房屋所在层为 16 层，总层数为 17 层。

## 五、价值时点：

价值时点由估价目的确定。根据估价目的，价值时点为现场勘察日期即 2021 年 8 月 23 日。

## 六、价值类型：

### （一）价值类型名称

根据估价目的，本次估价是对估价对象房地产的市场价值进行评估，因此本次估价的价值类型名称为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的公开市场上，以公平交易方式在价值时点最可能形成的交易金额。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下房屋所有权益价值；不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；没有扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。

## 七、估价依据：

1. 估价委托人提供的《鹤岗市向阳区人民法院委托书(2021)黑 0402 执 489 号》；
2. 司法鉴定程序通则（中华人民共和国司法部令第 132 号）；
3. 《黑龙江省司法鉴定管理条例》2020 年 6 月 18 日，黑龙江省第十三次人民代表大会常务委员会第十九次会议审议通过了《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于修改《黑龙江省司法鉴定管理条例》的决定》；
4. 《中华人民共和国民法典》（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)；

5. 根据 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《关于修改<中华人民共和国城市房地产管理法>第三次修正》；

6. 根据 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《关于修改<中华人民共和国城市土地管理法>第三次修正》；

7. 《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)；

8. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

9. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

10. 《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》；

11. 《最高人民法院关于人民委托评估、拍卖工作的若干规定》；

12. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定(2019 修正)》  
法释{2019}19 号；

13. 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定法》{2020}202 号；

14. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号)；

15. 估价委托人提供的有关资料；

16. 受理估价机构掌握的有关资料；

17. 估价人员的实地勘察、市场调查获得的资料等。

## 八、估价原则：

根据《房地产估价规范》及国家有关法律、法规的规定，我们对估价对象进行估价，应遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析筛选和判断确定。

## 九、估价方法：

常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据《房地产估价规范》要求，估价人员依据当地房地产市场状况并结合估价对象的具体状况及估价目的等因素，在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

### （一）估价方法的选择及估价技术路线

#### 1、本次估价所选取方法的理由

##### （1）选取比较法理由

有条件用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法，估价

对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

(2) 选取收益法理由：

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，由于估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

2、未选用其他方法的原因

(1) 未选取成本法理由：成本法所得估价结果为成本价值，难以准确体现估价对象的房地产价值，且估价对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选比较法及收益法作为估价方法，故未选取成本法。

(2) 为选取假设开发法的理由：估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

(二) 已选用估价方法定义

比较法：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。

收益法：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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

比较法计算公式如下：

评估单价=比准价格=可比实例价格（单价）×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

评估总价=比准价格×房屋建筑面积

收益法计算公式如下：

$$V = A \times [1 - 1 / (1 + Y)^n] / Y$$

其中：V=房地产收益价值

A=未来第一年净收益

Y=报酬率

n=收益年期

具体步骤如下：

- ①选择具体估价方法
- ②预测收益期或持有期
- ③测算未来收益
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数
- ⑤计算收益价值

十、估价结果：

根据本次估价房产的实际情况，委估房屋所在的区域因市场因素目前租金较低，不能客观体现委估房产的正常市场价值，经分析后房地产估价专业人员认为：采用比较法进行估价，评估结果较为全面合理且更切合评估目的，更能够客观反映委估房产的市场价值，故选取比较法的估价结果作为本次估价的最终评估结论。具体见下表：

估价对象房地产市场价值汇总表

币种：人民币



估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		
测算结果	总价（元）	482,100
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,627
评估价值	总价（元）	482,100
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,627



## 估价结果内涵为：

根据估价假设和限制条件，估价结果中未考虑可能存在的欠费（如假设价值时点尚有无法知悉的，有关估价对象的应缴未缴物业费、供暖费、水电气费等相关费）。

## 十一、估价人员：

姓名	注册号	签章	签名日期
王学武	2320110018		2021年8月30日
刘锦程	2220120046		2021年8月30日

## 十二、估价作业日期：

估价作业日期为2021年8月23日至2021年8月30日。

## 十三、实地查勘期：

实地查勘期为2021年8月23日至2021年8月23日。

## 十四、估价机构及法定代表人

黑龙江盈新房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月三十日

