

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路 10 号(开发区 31 号楼 6 层)

电话:0451-53631067

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人:哈尔滨市呼兰区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称:黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:王兰

统一社会信用代码:91230199702840063Y

资质等级:壹级

证书编号:23010164

单位地址:哈尔滨市南岗区千山五道街 31 号楼 6 层

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. 估价对象权益状况

估价对象权益状况根据委托方提供的委托书、《他项权利证书》和《不动产权证书》复印件记载:

权利人为侯雪,原不动产权证书号为黑(2017)哈尔滨呼兰不动产权第 0006109 号,共有情况为单独所有,房屋坐落为呼兰区幸福街鹏达公司 2#楼 11 单元 2 层 1 号,不动产单元号为 230111 015029 GB00021 F00110005,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为出让/市场化商品房,用途为城镇住宅用地/住宅,面积为宗地面积 14056.04 m²/房屋建筑面积 64.82 m²,使用期限为国有建设用地使用权 2065 年 04 月 17 日止。

权利其他状况为分摊土地面积:27.61 平方米,房屋结构:混合结

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路 10 号(开发区 31 号楼 6 层)

电话:0451-53631067

构,总层数:7,房屋所在层:2,建筑年代:1995 年,产权来源:继受取得。

2. 估价对象实物状况

经勘查,估价对象所在层为 2 层,外墙涂料,进户门为防盗门;客厅天棚涂料、墙面涂料、地面地砖;卧室天棚涂料、墙面涂料、地面地板;厨房天棚涂料、墙面贴砖、地面地砖;卫生间天棚涂料、墙面贴砖、地面地砖;格局为一室一厅(暗厅)一厨一卫一洗漱间,朝向为南北,具备上水、下水、照明、供暖等设备设施。

3. 估价对象区位状况

哈尔滨位处中国东北,黑龙江省西南部,是黑龙江省的省会,副省级市,是中国东北北部政治、经济、文化中心。特殊的历史进程和地理位置造就哈尔滨这座具有异国情调的美丽城市,它不仅荟萃了北方少数民族的历史文化,而且融合了中外文化,是中国著名的历史文化名城和旅游城市,素有“冰城”、“东方莫斯科”、“东方小巴黎”之美称。全市土地面积 5.31 万平方公里,2021 年末户籍总人口 943.2 万人,其中市区面积 10198 平方公里,九区人口 551.9 万人。拥有 45 个少数民族,汇集多种宗教文化,是全国唯一的佛教、道教、基督教、天主教、伊斯兰教、东正教并存的城市。

估价对象位于呼兰区幸福街鹏达公司 2#楼 11 单元 2 层 1 号,所在区域周边有哈尔滨市呼兰区幸福小学校、嘉润医院、城隍庙、萧红纪念馆等公共服务设施,交通条件便利,所在区域基础设施及公共服务设施完备。

五、价值时点

以现场实地查勘完成之日 2022 年 09 月 02 日为价值时点。

六、价值类型

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路 10 号(开发区 31 号楼 6 层)

电话:0451-53631067

(一) 价值类型

依据估价目的确定本报告中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

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

(三) 价值时点原则

房地产市场与宏观经济形势密切相关,对经济波动的反应十分敏感,所以房地产估价结果具有很强的时效性,应体现估价对象在某一特定时间(即价值时点)的客观合理价格或价值。

(四) 替代原则

替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中,在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用,其价格会互相牵制而趋于一致。

(五) 最高最佳利用原则

在合法使用前提下,房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路 10 号(开发区 31 号楼 6 层)

电话:0451-53631067

过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

2. 《中华人民共和国土地管理法》(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〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日,十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》,自 2021 年 1 月 1 日起施行)

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)

5. 《中华人民共和国资产评估法》(由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行)

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路 10 号(开发区 31 号楼 6 层)

电话:0451-53631067

6.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(2018 年 06 月 04 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过,自 2018 年 09 月 01 日起施行)

7.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(于 2010 年 8 月 16 日由最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过,现予公布,自 2012 年 1 月 1 日起施行)

8.《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)

9.关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37 号)

10.司法鉴定其他相关规定

(二) 估价标准

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

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3.《房屋完损等级评定标准(试行)》

(三) 委托方提供的有关资料

1.《哈尔滨市呼兰区人民法院委托书》((2022)黑 0111 执 1068 号)

2.《他项权利证书》复印件

3.《不动产权证书》复印件

(四) 房地产估价机构及估价师掌握和搜集的有关资料依据

1.当地房地产市场调查资料

2.周边同类房地产市场调查资料

3. 本公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘查、调查所获得的其它资料

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路 10 号(开发区 31 号楼 6 层)

电话:0451-53631067

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，鉴定（估价）方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、未选用鉴定（估价）方法及理由

①不选用假设开发法的理由：估价对象为已建成的房地产、目前已经投入使用，已属于最高最佳利用，再开发潜力不大。通过开发完成后的房地产价值减去后续开发成本的方式得到估价对象价值存在局限性，故本次评估不宜采用假设开发法。

②不选用成本法的理由：成本法在理论上是适用的，是一种积算价格，任何房地产都可以通过建造成本的积算得到价值，但房地产的价值更多的体现在市场供求和预期收益因素的影响，和建造成本关联性弱，其价值不是完全由成本决定，单纯从成本组成的角度去计算房地产价格，不能完全符合市场情况，故本次评估不宜采用成本法。

③不选用收益法的理由：鉴定对象周边区域类似房地产租赁案例较少或有租赁案例但属于非房地产部分的收益难以准确剥离，未来预期收益不易量化，故不选用收益法。

2、选用的鉴定（估价）方法及理由

估价对象所在区域存在市场案例且易于收集，案例中，可比实例的选择较多，估价对象与可比实例的差异情况易于量化，根据本次评估目的，结合估价对象的自身因素和市场状况，依据房地产估价规范，确定以比较法对估价对象进行评估。

3、估价方法简介

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的价格进行处理后得到估价对象价值的方法。

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

Heilongjiang Yinxiang Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd

地址:黑龙江省哈尔滨市南岗区千山路10号(开发区31号楼6层)

电话:0451-53631067

十、估价结果

我们依据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规以及《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等估价标准,遵循独立、客观、公正的原则,按照估价工作程序,在满足本次估价假设和限制条件下,经过认真的测算,并结合我们的估价经验,综合考虑影响房地产价格的因素,估价对象在价值时点2022年09月02日的估价结果:

估价对象在价值时点的总价值取整为(人民币):254,613.00元(大写:贰拾伍万肆仟陆佰壹拾叁元整),单价:3,928.00元/平方米·建筑面积。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任爱民	2320170023	 任爱民	2022年9月8日
李 锋	2320020030	 李 锋	2022年9月8日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2022年09月02日,完成查勘日期为2022年09月02日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2022年09月02日至2022年09月08日。

黑龙江银祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人

二〇二二年九月八日