

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

估价机构：哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

地址：黑龙江省哈尔滨市道外区宝宇·天邑环球港 A 区 15 栋 04 号商服

法定代表人：马明玉

统一社会信用代码：9123010271204014X0

备案等级：贰级

证书编号：2301006

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

根据委托方提供的委托书和《房屋所有权证书》复印件记载：

房屋所有权人：平辉，房屋坐落：哈市利民开发区南京路绿海田园社区紫竹园 5 栋 D 单元 6 层 2 号，房屋所有权证号：哈房权证字第 HL13105080 号，房屋用途：住宅，建筑面积为 109.37 平方米，总层数 8 层，建成年份 2004 年。

2. 估价对象实物状况

经勘查，估价对象总层为 8 层，所在层为 6 层；外墙为涂料，单元

门及进户门为防盗门，一层两户，室内地面为水泥地面，墙面为涂料，棚面为涂料；厨房地面砖，墙面贴砖，棚面为涂料；卫生间地面砖，墙面贴砖，棚面为水泥棚面；室内墙面及棚面涂料部分有不同程度破损及脱落；南北朝向，格局为南北通透二室一明厅，塑钢窗，区域内具备上水、下水、电、暖、供气等设施设备。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于哈市利民开发区南京路绿海田园社区紫竹园5栋D单元6层2号，所在区域商业繁华度较好。所在区域交通便捷度较好，附近公交站线路有211路、222路、231路，距离公交站约300米，距离对外交通火车站哈尔滨北站约5公里，距对外交通客运站哈尔滨北站约5公里。估价对象附近有住宅小区、商场、幼儿园、学校、医院、邮局、银行、市场、超市等配套设施。宗地内基础设施完备度较高，已达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气 and 供暖）条件。

五、价值时点

以现场实地查勘完成之日2021年11月25日为价值时点。

六、价值类型

（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)

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.司法估价其他相关规定

(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)

(三) 委托方提供的有关资料

- 1.《委托书》【(2021)黑0111执1045号】复印件;
- 2.《执行裁定书》【(2021)黑0111执1045号】复印件;
- 3.《房屋所有权证书》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

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价(估价)方法通常有比较法、收益

法、成本法、假设开发法等。

1、未选用估价（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、非待开发建设项目，不产生后续开发成本，不宜采用假设开发法。

②不选用成本法的理由：由于估价对象所在区域房地产受供求状况影响，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

③不选用收益法的理由：估价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、选用的估价（估价）方法及理由

估价对象所在周边区域存在较多的市场交易案例，根据本次司法估价的目的，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。

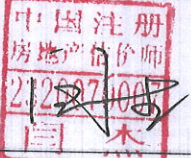
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值的方法。

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 2021 年 11 月 25 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): 555,928.00 元(大写: 伍拾伍万伍仟玖佰贰拾捌元整), 单价: 5,083.00 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
李丹	2320140073	 李丹	2021年12月30日
闫杰	2320070007	 闫杰	2021年12月30日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2021 年 11 月 25 日, 完成查勘日期为 2021 年 11 月 25 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2021 年 11 月 25 日至 2021 年 12 月 30 日。

哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

法定代表人:

二〇二一年十二月三十日

