

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

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:黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

住所:哈尔滨市和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

法定代表人:凌春梅

统一社会信用代码:91233000551317776F

备案等级:贰级

证书编号:2301007

有效期限:2020年5月11日至2023年5月12日

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. 估价对象财产范围

原向明名下的位于哈尔滨市呼兰区胜利街药材公司 1#楼 4 单元 4 层 2 号住宅用途房地产一套,建筑面积为 66.71 平方米,财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及与房屋配套使用、不可移动的设施设备价值。

2. 估价对象实物及权益状况描述:

建筑物实物状况

经估价人员实地实勘,估价对象建筑物实物状况见下表:

1	名称	哈尔滨市呼兰区胜利街药材公司 1#楼 4 单元 4 层 2 号住宅用途房地产
2	建筑规模	66.71 平方米

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

3	层数	估价对象所在楼总层数为 7 层, 所在层为 4 层。
4	建筑结构	混合结构。
5	朝向	东西朝向
6	格局	两室一厅格局
7	采光	两面采光
8	装饰装修	入户门为防盗门, 窗户为塑钢窗, 室内地面为地板(维护较差), 墙面、天棚为大白, 实木玻璃门; 厨房、卫生间地面为地砖, 墙面为墙砖, 天棚为扣板, 卫生间门为铝合金拉门。
9	设施设备	有上水、下水、供电、集中供暖及管道燃气
10	维护与完损状况	估价对象维护保养状况一般, 为一般完好房。

2、估价对象权益状况:

根据委托人提供的权属资料, 估价对象权属状况描述与分析见下表:

一	土地权益状况: 委托人未提供相关土地使用证明文件。	
二	建筑物权益状况:	
1	房屋所有权状况	房屋所有权人为原向明
2	占用情况	空置
3	共有情况	单独所有
4	他项权利设立情况	不明

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

5	其他特殊情况	无
---	--------	---

五、价值时点

以实地查勘完成之日二〇二二年十一月八日为价值时点。

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

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年7月2日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通过并公布,2016年12月1日起实施);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年第三次修正)(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》通过并公布,2020年1月1日起实施);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年第三次修正)(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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布,2020年1月1日起实施);

(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常务委员会第三次会议通过,2021年1月1日起实施);

及其实施条例;

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十三号令,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,自2008年1月1日起施行;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通过《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正);

(6) 《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国主席令第二48号,2007年7月20日国务院常务会议通过;根据2020年3月27日国务院令第七26号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

(7) 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第九6号,2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过《建设部关

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

于修改<城市房地产转让管理规定>的决定>), 2001 年 8 月 15 日公布并实施;

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发(1986) 90 号, 1986 年 9 月 15 日国务院发布, 同年 10 月 1 日正式实施; 根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订公布并实施);

(8) 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016) 36 号, 2016 年 3 月 23 日公布, 2016 年 5 月 1 日执行);

(9) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 修正本)(中华人民共和国国务院令 691 号, 根据 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》第二次修订, 2017 年 11 月 19 日公布并实施);

(10) 财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税(2018) 32 号, 2018 年 4 月 4 日发布, 2018 年 5 月 1 日执行);

(11) 《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》(中华人民共和国国务院令 448 号, 2005 年 8 月 20 日公布, 同年 10 月 1 日实施; 根据 2011 年 1 月 8 日国务院令 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订公布并实施);

(12) 《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》(法释(2018) 15 号);

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018) 273 号);

(14) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办(2019) 364 号)。

(15) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 132 号);

(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

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

50899-2013)

3、涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）

（三）委托方提供的有关资料

1、（2022）黑 0111 执恢 474 号号《哈尔滨市呼兰区人民法院委托书》

2、《不动产登记信息查询结果》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

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

按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，通行的估价方法有收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析掌握的有关资料，并对估价对象进行了实地查勘及周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价。

2、估价方法简介：

比较法、收益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。

收益法是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。

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

十、估价结果

我们依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》等有关法律法规,以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》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,确定估价对象在价值时点二〇二二年十一月八日的估价结果如下:

估价结果汇总表

(币种:人民币)

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价(元)
哈尔滨市呼兰区胜利街药材公司 1#楼 4 单元 4 层 2 号	66.71	3730.00	248,828.00
市场价值	人民币小写: 248,828.00 元 人民币大写: 贰拾肆万捌仟捌佰贰拾捌元整		

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
凌春梅	2320140021		二〇二二年十二月一日
时桂波	2320130052		二〇二二年十二月一日

十二、实地查勘期

本公司注册房地产估价师凌春梅及估价人员于二〇二二年十一月八

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

地址:黑龙江省哈尔滨市呼兰区和平街世亨园小区 1#楼一单元一层十六号

日进行并完成实地查勘。

十三、估价作业期

本次估价作业期为二〇二二年十月二十日至二〇二二年十二月一日。

黑龙江农垦银鼎房地产估价有限公司

法定代表人

二〇二二年十二月一日

