



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：哈尔滨市呼兰区人民法院

案件承办人：王加庆

联系电话：18746000571

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

住所：北京市朝阳区吉庆里 14 号楼 3 层 302

统一社会信用代码：911101011280847925

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]030 号

有效期限：2021 年 4 月 29 日至 2024 年 4 月 28 日

联系电话：0451-51911001、51911002

传真电话：0451-51911017

邮政编码：100020

### 三、估价目的

本次估价是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

#### （一）估价对象范围

根据哈尔滨市呼兰区人民法院委托书【（2022）黑 0111 执 733 号】要求，需确定依兰县依兰镇六街十二委龙翔小区 2 号楼 1 层南数 7 门房产、依兰县依兰镇二街六委富水家园 4 号楼一层商服东数第 2 门房产、依兰县依兰镇六街七委财险住宅 1#楼 1 单元三层东门等三处房地产的处置参考价。

本次估价范围为依兰县依兰镇六街七委财险住宅 1#楼 1 单元三层东门，



财产范围为建筑物及其占用的分摊土地使用权，不包括动产（设备）、债权债务等其他财产或权益

## （二）估价对象基本状况

- 1、名称：财险小区住宅用途房地产。
- 2、坐落：依兰县依兰镇六街七委财险住宅 1#楼一单元三层东门。
- 3、规模：建筑面积 150.00 平方米。
- 4、用途：住宅。

5、权属：估价对象建筑物已办理《房屋所有权证》，产权证号：依房权证 2007 字第 026825 号，房屋所有权人为张岩，房屋坐落：依兰镇六街七委，产别：私产，房号：东门，结构：混合，房屋总层数 7 层，所在层数 3 层，建筑面积：150.00 平方米，设计用途：成套住宅。附记：1、产权来源：购买；2、建筑年代：2004 年；3、财险住宅 1#楼一单元三层东门。

估价委托人未提供《国有土地使用证》，具体权益状况不详。

至价值时点估价对象无共有人，存在抵押权，不存在租赁等其他权利，现已查封，目前使用情况正常，无土地使用管制及其他特殊情况。

## （三）土地基本状况

- 1、宗地四至：东至东顺城路，南至健康街，西至支路，北至其他住宅楼。
- 2、形状：多边形。
- 3、开发程度：宗地实际开发程度为宗地外基础设施达到“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖），宗地内基础设施达到“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及场地平整）。

## （四）建筑物基本状况

- 1、建成时间：2004 年
- 2、建筑结构：混合结构。
- 3、设施设备：建筑物配有通讯、照明、上下水、供暖等设施设备。
- 4、装饰装修：估价对象外墙面贴墙砖，塑钢窗，进户门为防盗门，室内





门为复合木门。客厅地面铺地板，墙面粉刷涂料，天棚粉刷涂料帖木质角线，卧室地面铺地板，墙面粉刷涂料，天棚粉刷涂料帖木质角线；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板。

5、使用及维护状况：估价对象主体结构保持基本完好，仅有轻微腐蚀破损，非主体结构局部有破损，各类配套设施和设备使用基本正常，维护保养状况较好。

### （五）区位状况

#### 1、位置状况

估价对象位于依兰县财险小区，通江路与健康街交汇处附近，附近有临街商服，商业繁华度较好。周边有健康小区、学府新城小区等住宅小区，居住聚集度较高。

#### 2、交通状况

所临道路健康街为次干道，改性沥青混凝土路面，路况良好。

出入可利用公交车、私家车、自行车及出租车等，有依兰1路、依兰2路、依兰3路等公交线路，距公交站台平均距离约270米，交通便捷度较优。

#### 3、公共服务设施

附近有超市（天润超市）、学校（依兰县第二中学）、医院（依兰镇卫生院）、幼儿园（春苗幼儿园）、邮局、银行（邮储银行、农业银行）等，市政公共服务设施齐全。

## 五、价值时点

本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，确定价值时点为2022年11月4日。

## 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》（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修正）





- 2、《中华人民共和国土地管理法》（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通过，自2021年1月1日起施行）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（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，自2016年12月1日起施行）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过，自2021年9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》（法释〔2018〕15号）
- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）
- 8、最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定（法释〔2019〕19号）
- 9、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）
- 10、涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（2021年9月1日起施行）

## （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）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、哈尔滨市呼兰区人民法院委托书【（2022）黑0111执733号】
- 2、《房屋所有权证》【依房权证2007字第026825号】

## （四）房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、估价对象照片



2、实地查勘记录

3、市场调查资料

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的选择

按照《房地产估价规范》的规定，结合估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价对象房地产具体特点，本次估价选取比较法。

### (二) 估价方法的简介

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。

## 十、估价结果

我们依据《中华人民共和国民法典》、《人民法院委托评估工作规范》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》（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的市场价值为（人民币）：

估价结果	估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	46.50
	单价（元/平方米）	3100.00
评估价值	总价（万元）	46.50
	单价（元/平方米）	3100.00

总价大写：肆拾陆万伍仟元整。





### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于 渤	2320040032		2022年11月16日
李 博	2320210016		2022年11月16日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 11 月 4 日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 16 日。

北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

二〇二二年十一月十六日

