



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黑正泰涉执估字[2020]第 0043 号

估价项目名称：七台河市桃山区桃南街家丽花苑 2#楼
\\1-697813-004-060201 涉执房地产处置司法评估项
目

估价委托人：七台河市茄子河区人民法院

估价机构：黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：辛伟（2320120069） 张晓东（2320190066）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月十日

致估价委托人函

七台河市茄子河区人民法院：

受贵方的委托，我公司依据国家相关法律、法规和规范，遵循独立、客观、公正、合法的原则，以为人民法院确定财产处置参考价提供参考价格依据为估价目的，以估价对象实地查勘完成之日 2020 年 07 月 01 日为价值时点，以市场价值为价值类型，采用比较法，对七台河市桃山区桃南街家丽花苑 2#楼\1-697813-004-060201 房地产进行了分析、测算、判断，范围为房屋所有权及土地使用权，规模为建筑面积 83.66 平方米，用途为住宅，权利人为朱光杰。

我公司已对纳入财产范围的估价对象，履行了必要的估价程序，经过分析、测算、判断，现将估价结果函告如下：

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	15.56
	单价（元/㎡）	1860
评估价值	总价（万元）	15.56
	单价（元/㎡）	1860
	总价大写	壹拾伍万伍仟陆佰圆整

特别提示：以上内容摘自涉执房地产处置司法评估报告，欲了解本估价项目的全部情况，应认真阅读报告全文。

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

法定代表人：辛伟

2020 年 07 月 10 日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、未定事项假设.....	4
三、背离事实假设.....	4
四、不相一致假设.....	5
五、依据不足假设.....	5
六、估价限制条件.....	6
估价结果报告.....	7
一、估价委托人：.....	7
二、估价机构：.....	7
三、估价目的：.....	7
四、估价对象：.....	7
五、价值时点：.....	8
六、价值类型：.....	8
七、估价依据：.....	8
八、估价原则：.....	9
九、估价方法：.....	10
十、估价结果：.....	11
十一、注册房地产估价师：.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期：.....	11
附件.....	12

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

注册房地产估价师承诺并保证严格遵守职业道德，具有满足撰写估价报告的专业胜任能力，勤勉尽责地对估价对象进行分析、测算、判断。

注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、估价委托人提供了《七台河市茄子河区人民法院委托书》复印件、《黑龙江省七台河市茄子河区人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》复印件，注册房地产估价师对权属材料上记载的权属、面积、用途等资料在无法进行核查验证的情况下进行了认真的检查，在无理由怀疑其真实性、准确性、完整性及合法性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的材料真实、准确、完整、合法。

3、注册房地产估价师对房屋安全、污染环境等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象可以正常安全的使用。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

1、涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

2、估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、偶有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的适宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1、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、水电气费等税费欠费，应按照相应规定缴纳，本次估价结果中未考虑可能存在的欠费。

2、估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

3、本次估价项目的权属资料由七台河市茄子河区人民法院提供，为《七台河市茄子河区人民法院委托书》复印件、《黑龙江省七台河市茄子河区人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》复印件，未见相关权属证明材料复印件的原件，注册房地产估价师进行了尽职调查但难以取得估价对象权属证明原件，假定权属证明材料原件与估价对象权属状况

一致。

六、估价限制条件

1、本估价报告仅用于估价委托人七台河市茄子河区人民法院，以为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据为估价目的而使用，不得用于其他用途。

2、估价结果的有效期自估价报告出具之日起计算，不得超过一年，即估价报告使用期限自 2020 年 07 月 10 日起至 2021 年 07 月 09 日不得超过一年。

3、本估价报告仅提供给估价委托人使用，未经估价机构和估价委托人同意，本估价报告不允许向除报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

4、本估价报告的全部或部分以及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不允许以其他任何方式公开发表。

5、本估价报告的估价结果有效的前提是估价委托人提供的材料真实、有效、完整、无误。

6、本估价报告最终解释权为黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：七台河市茄子河区人民法院

二、估价机构：

估价机构：黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

法定代表人：辛伟

地址：哈尔滨市南岗区深业大厦 19 层 E 号（住宅）

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：23010159

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：

根据估价委托人提供的《七台河市茄子河区人民法院委托书》复印件、《黑龙江省七台河市茄子河区人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》复印件及实地查勘，估价对象名称及坐落为七台河市桃山区桃南街家丽花苑 2#楼\1-697813-004-060201，范围为房屋所有权及土地使用权，其他情况如下：

不动产权证号	黑（2018）七台河市不动产权第 0011536 号
权利人	朱光杰
共有情况	单独所有
坐落	桃南街家丽花苑 2#楼\1-697813-004-060201
不动产单元号	230903 001008 GB00740 F00010043
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积 1331.07m ² /房屋建筑面积 83.66m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2006 年 08 月 21 日起 2076 年 08 月 21 日止
结构	混合
总层数	3
房屋所在层	2

建筑规模：建筑规模较适宜，不过大或过小。

建筑结构：主体结构为混合结构，砖墙承重，局部钢筋混凝土梁、柱承重，砖墙围护。

设施设备：配备有上水、下水、供电、供暖、通讯等配套设施及设备。

装饰装修：估价对象建筑物外墙贴墙面砖。室内地面铺地板，墙面天棚粉刷乳胶漆，部分墙皮脱落；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙壁贴瓷砖，天棚为PVC扣板；塑钢窗，室内木门，进户门为防盗门。

新旧程度：根据《黑龙江省房屋新旧程度评定标准》并结合估价人实地查勘情况，综合评定估价对象的成新率为七成新。

土地四至：东至电厂小区，南至祥和街，西至海力综合楼，北至石油大道。

土地开发程度：开发程度为宗地外通路、供电、通讯、供水、排水、供暖和宗地内场地平整。

土地形状：土地形状为多边形，形状较规则。

五、价值时点：

以估价对象实地查勘完成之日 2020 年 07 月 01 日为价值时点。

六、价值类型：

本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价值。

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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

七、估价依据：

1、法律、法规依据

(1)中华人民共和国主席令第 29 号《中华人民共和国城市房地产管理

法》；

(2)中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》；

(3)中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

(4)中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》。

2、估价技术标准、指导意见依据

(1)中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

(2)中华人民共和国住房和城乡建设部 GB/T50291-2015 号《房地产估价规范》；

(3)《黑龙江省房屋新旧程度评定标准》。

3、估价委托人提供的资料

《七台河市茄子河区人民法院委托书》复印件、《黑龙江省七台河市茄子河区人民法院执行裁定书》、《不动产权证书》复印件。

4、估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的资料

本公司掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的其它资料。

八、估价原则：

根据《房地产估价规范》等国家有关法律、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均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，对估价方法进行了适用性分析，最终采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是依据替代原则，从估价对象同一供求区内的大量交易实例中选取三个或三个以上的与估价对象相似、成交日期接近、正常成交的交易实例，在统一价格内涵之后，根据目前房地产市场状况及估价对象自身状况，通过对交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况进行比较、修正后，得出估价对象房地产在价值时点的比准价格，并根据比准价格之间的差异程度、可比实例与估价对象的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法

计算出比较价值。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价方法及工作程序，在分析现有资料的基础上，采用比较法，测算得出七台河市桃山区桃南街家丽花苑 2#楼\1-697813-004-060201 涉执房地产处置司法评估项目于价值时点 2020 年 07 月 01 日的市场价值：

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	15.56
	单价（元/m ² ）	1860
评估价值	总价（万元）	15.56
	单价（元/m ² ）	1860
	总价大写	壹拾伍万伍仟陆佰圆整

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签字盖章	签字日期
辛伟	2320120069		2020年7月10日
张晓东	2320190066		2020年7月10日

十二、实地查勘期

2020年07月01日至2020年07月01日

十三、估价作业日期：

2020年06月28日至2020年07月10日

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

法定代表人：辛伟

2020年07月10日

附件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

七台河市茄子河区人民法院 委托书

(2019)黑0904执710号

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司：

我院在执行与张明家 罚金一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

房屋。



七煤桃山选煤厂



平安旅店



焰香烧烤



自信超市



桃山选煤厂



估价对象



家丽花苑



电厂小区





黑龙江省七台河市茄子河区人民法院 执行裁定书

(2019)黑0904执710号

被执行人：张明家，男性，1981年12月27日出生，230902198112272416，汉族，住七台河市桃山区汽车公司家属楼2号楼1单元101室。

本院依据已经发生法律效力黑龙江省七台河市茄子河区人民法院2019年7月11日生效的(2019)黑0904刑初16号判决，于2019年10月16日向被执行人张明家发出执行通知书，责令被执行人张明家 被告张明家犯寻衅滋事罪，判处有期徒刑四年；犯非法拘禁罪，判处有期徒刑二年；犯容留他人吸毒罪，判处有期徒刑一年六个月，并处罚金人民币50000.00元。数罪并罚，决定执行有期徒刑七年，并处罚金人民币50000.00元。

责令被告人张明家于本判决生效之日起十日内退赔被害人王振河人民币30000.00元。(写明指定履行的义务)。

本院查明黑龙江省七台河市桃山区家丽花苑 房产证号：23001472083(写明需查封财产名称、数量、所在地点等情况)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第38条、第42条(属扣押财产的引用第

43条)以及《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条第一款、第二十九条的规定,裁定如下:

一、查封被执行人张明家朱光杰共同所有的黑龙江省七台河市桃山区家丽花苑 房产证号:23001472083。

二、查封期限为三年。

需要续行查封的,应当在查封期限届满前十日内向本院提出续行查封的书面申请;履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后即发生法律效力[轮候查封的,本裁定自在先查封解除(或失效)之日起自动发生法律效力]。

审判员夏俊忱

书记员张铎

二〇一九年十月二十一日

(院印)

本件与原本核对无异



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 23001472083

黑 (2018) 七台河市 不动产权第 0011536 号

权利人	朱光杰
共有情况	单独所有
坐落	桃南街 家丽花苑2#楼\1-697813-004-060201
不动产单元号	230903 001008 6B00740 F00010043
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积1331.07m ² /房屋建筑面积83.66m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2006年08月21日起2076年08月21日止
权利其他状况	房屋结构: 混合结构 总层数: 3 房屋所在层: 2 产权来源: 买卖



营业执照

(2-1)

(副本)

扫描二维码登录
'国家企业信用信息公示系统'
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码

91230103696814271Q

名称 黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 辛伟

经营范围 房地产经纪、商品房销售代理；房地产投资咨询；投资咨询从事房地产价格评估、土地价格评估；土地规划服务；土地登记代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2009年12月03日

营业期限 长期

住所 哈尔滨市南岗区深业大厦19层E号（住宅）

登记机关



20年 月 日



房地产估价机构备案证书

证书编号：23010159

企业名称：黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91230103696814271Q

法定代表人：辛伟

注册地址：哈尔滨市南岗区深业大厦19层E号（住宅）

有效期：2023-03-31

备案等级：壹级



扫描二维码进入黑龙江省住房和城乡建设政务服务管理信息系统查询证书信息

发证机关：黑龙江省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年03月31日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00168976

姓名 / Full name

章伟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

231027198206096329

注册号 / Registration No.

2320120069

执业机构 / Employer

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-11-12

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00182793

姓名 / Full name

张晓东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230107198307172210

注册号 / Registration No.

2320190066

执业机构 / Employer

黑龙江正泰土地房产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature

