

5、最高最佳使用原则——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。

最高最佳利用是指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理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、 估价依据

1、《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第三次会议通过）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）

6、《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号发布）

7、《房地产估价规范》GB/T50291-2015（2015年4月8日发布，2015年12月1日实施）

8、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013（2013年6月26日

发布，2014年2月1日实施)

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过法释[2004]16号)

10、《房屋完损等级评定标准(试行)》(1984年城住字[1984]第678号)

11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年3月23日中国财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]36号)

12、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(2016年4月25日由中国财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]43号)

13、《宁安市人民法院委托书》(2021)黑1084执1115号

14、《宁安市不动产登记信息查询单》复印件

15、估价人员现场勘查记录

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点及实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》等法律、法规、估价技术标准，考虑在近期估价对象同一供求范围内，估价对象区域内住宅用房成交、出租较多，而成本法不能很好的实际反映其市场真实价格，故对估价对象选用收益法、比较法进行估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现

到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析所掌握的资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，最终确定估价对象于价值时点的公开市场价值为：估价总额 RMB148590 元，人民币（大写）：壹拾肆万捌仟伍佰玖拾元整。单价 2303 元/m²。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
王北宁	2320100053		2021年12月20日
周军	2320090044		2021年12月20日

十二、实地查勘期

估价人员于二〇二一年十二月七日进入实地查勘现场且于该日完成了实地查勘工作。

十三、估价作业日期

二〇二一年十二月七日至二〇二一年十二月二十日。

十四、估价报告应用有效期

本估价报告应用的有效期为一年，即起于2021年12月20日，止于2022年12月19日。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

牡丹江市正大房地产评估有限公司

二〇二一年十二月二十日



附 件

1. 宁安市人民法院委托书
2. 宁安市不动产登记信息查询单复印件
3. 执行裁定书复印件
4. 估价对象内外部状况图片及估价对象位置图
5. 估价机构企业法人营业执照
6. 房地产估价机构备案证书
7. 注册房地产估价师执业证书复印件

附件1

宁安市人民法院

委托书

(2021)黑1084执1115号

牡丹江市正大房地产评估有限公司：

我院在执行付娟、王子赫与刘国富、侯雪玲义务帮工人受害责任纠纷一案中，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：

宁安市宁安镇东大街6号楼020503室、建筑面积64.52平方米。



承办人：张勇 联系电话：

联系人：杨春波 联系电话：15504537881

本院地址：

不动产登记证明

打印预览

不动产登记证明



第(2018)宁安市不动产证明第0003955号



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护申请人合法权益,对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项,经审查核实,准予登记,颁发此证明。

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	宁安市农村信用合作联社营业部
义务人	孙淑华 魏雪玲
坐落	宁安市宁安镇东大街6号楼020503室
不动产单元号	231084 385002 G800003 F00010010
其他	抵押方式:一般抵押 不动产证号:第(2018)宁安市不动产证第0004622号 债权担保主债权金额:10万元整 债务履行期限:2018年10月24日至2028年10月23日
附记	

登记机构(章)

2018年10月30日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO. 23001299608

附件3

黑龙江省宁安市人民法院

执行裁定书

(2021)黑1084执1115号之一

申请执行人：付娟，女，1993年1月15日出生，满族，农民，住宁安市兰岗镇新中村。

申请执行人：王子赫，男，2018年7月17日出生，满族，幼儿，住宁安市兰岗镇新中村。

法定代理人：付娟（系王子赫母亲），女，1993年1月15日出生，满族，农民，住宁安市兰岗镇新中村。

被执行人：刘国富，男，1984年4月8日出生，汉族，农民，住宁安市宁安镇天香6号楼4单元503室。

被执行人：侯雪玲，女，1985年9月12日出生，汉族，农民，住宁安市宁安镇天香6号楼4单元503室。

本院在执行申请执行人付娟娟、王子赫与被执行人刘国富、侯雪玲义务帮工人受害责任纠纷一案中，查明被执行人刘国富、侯雪玲有房产可供执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条的规定，裁定如下：

评估拍卖被执行人刘国富、侯雪玲所有的产权证号为黑（2018）宁安市不动产权第0004622号、坐落于宁安市宁安镇东大街6号楼020503室、建筑面积64.52平方米的楼房。

本裁定立即执行。

审判长 郑 林
审判员 白 云
审判员 张 勇



二〇二一年十一月十五日

体件与原本核对无异

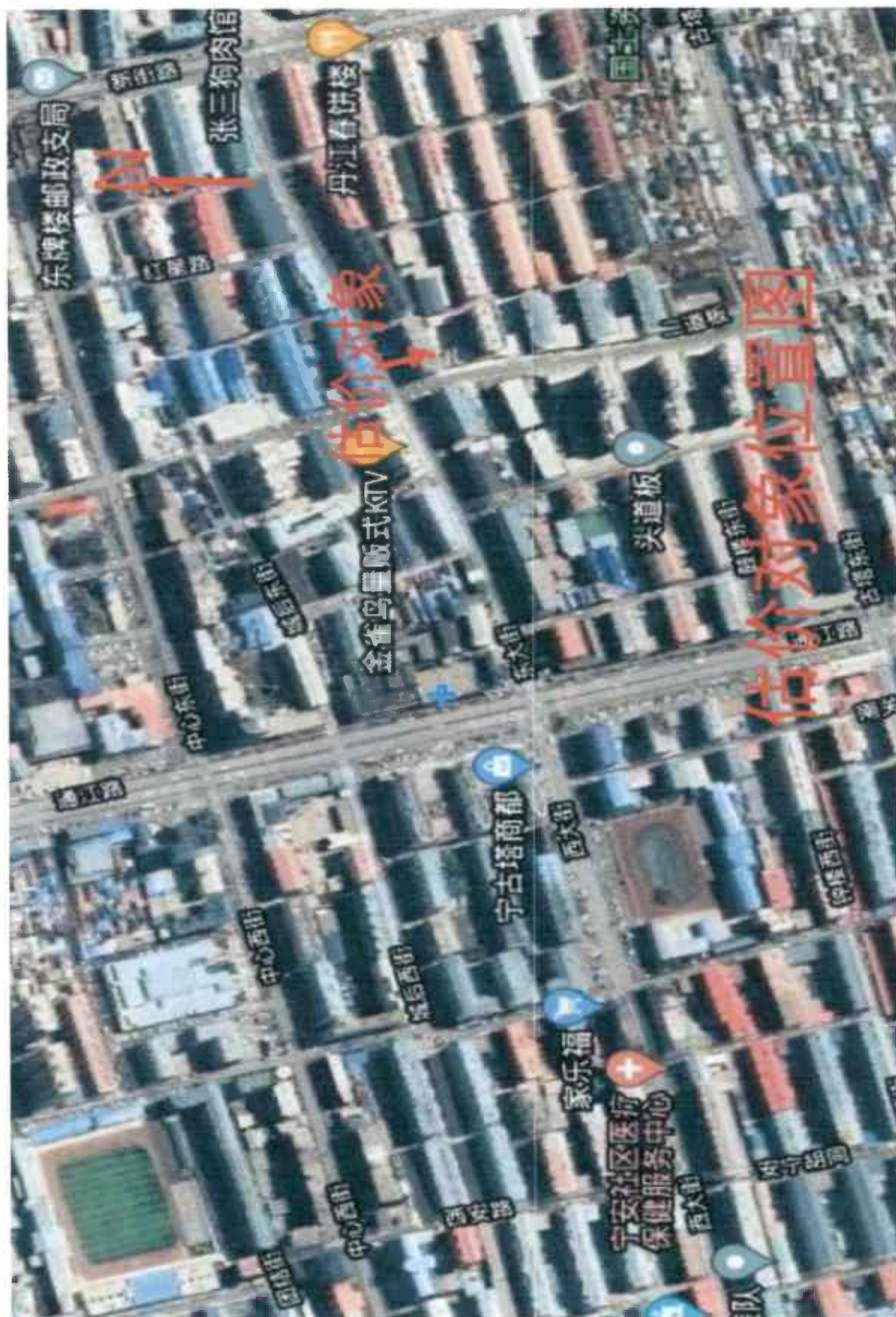
书记员 王 欣

附件 4

估价对象图片



估价对象位置图



附件5



营业执照

统一社会信用代码 912310007586870886 (换)

名称 牡丹江市正大房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 黑龙江省牡丹江市西安区邮政路2号
法定代表人 张福增
注册资本 壹佰伍拾万圆整
成立日期 2004年04月09日
营业期限 长期
经营范围 房地产估价咨询服务。(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)



登记机关



2013年08月07日

企业信用信息公示系统网址: gsxt.hljaic.gov.cn


中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国住房和城乡建设部制


附件 7

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. 00180544

姓名 / Full name 王北宁
性别 / Sex 男
身份证件号码 / ID No. 231021197304182753
注册号 / Registration No. 2320100053
执业机构 / Employer 牡丹江市正大房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry 2022-7-4
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. 00177076

姓名 / Full name 周军
性别 / Sex 男
身份证件号码 / ID No. 231002197411272018
注册号 / Registration No. 2320090044
执业机构 / Employer 牡丹江市正大房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry 2022-5-23
持证人签名 / Bearer's signature





023002000104

黑龙江普通发票

No 05074641

023002000104

05074641

机器编号:
499909589174

开票日期:
2021年12月22日

名称:付娟
纳税人识别号:
地址、电话:
开户行及账号:

密区
03<71+108*30390472701+3705++
码*--<8428+<*494>2*7701<16504/9
90<71+108*30390472366<13327*
7-0>+<868*01274706>296+*3>3/

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*鉴证咨询服务*评估费		件	1	1544.5544544	1544.55	1%	15.45

合计

¥1544.55 ¥15.45

价税合计(大写)

壹仟伍佰陆拾圆整

(小写) ¥1560.00

名称:牡丹江市正大房地产评估有限公司
纳税人识别号:912310007586870886
地址、电话:牡丹江市西安区邮政路2号6288877
开户行及账号:工商银行牡丹江锦江支行0903021709201241277

备注
校验码 01096 64262 30298 64656
社正大2021房估司鉴字135号
2021黑1084执1115号

收款人:李莹莹

复核:张亚杰

开票人:李莹莹

销售方:(章) 发票专用章

第二联: 发票联 购买方记账凭证

黑龙江省税务局监制

