

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：哈正明[2022]涉执第 028 号

估价项目名称：富裕县世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号房产、刘文德名下富裕县富裕镇六处房产及一处土地使用权价值评估

估价委托方：南岗区人民法院

房地产估价机构：哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：张芳哲（注册号：2319980014）

杜爱民（注册号：2320110069）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 8 日

# 致估价委托方函

南岗区人民法院：

受贵方委托，本估价机构对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：富裕县世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号房产、刘文德名下富裕县富裕镇六处房产及一处土地使用权；估价范围包括建筑物、国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；权利人分别为姜桂兰、刘文德，房屋总建筑面积为 1465.33 平方米，房屋结构为混合结构、其它结构、砖木结构，详见下表：

序号	权利人	坐落	不动产权证号	建筑面积(平方米)	所在层/总层数	房屋结构	规划用途	产别	房屋性质	备注
1	姜桂兰	世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号	S20100010090	93.31	13/19	混合结构	成套住宅	私有房产	市场化商品房	
2	刘文德	富裕县富裕镇 011 街坊	33939	24.42	1/1	其它结构	工业	私有房产	其它	
3	刘文德	原饲料公司	33938	48.16	1/1	混合结构	工业	---	---	
4	刘文德	原饲料公司	33935	604.23	1/1	砖木结构	工业	---	---	
5	刘文德	阳光饲料北	S2010110097	111	1/2	混合结构	办公	---	---	实际 1-2/2
6	刘文德	阳光饲料公司北	S2010110098	175.85	1/1	砖木结构	仓储	---	---	
7	刘文德	阳光饲料公司北	S2010110099	408.36	1/1	砖木结构	仓储	---	---	
合计				1465.33						

价值时点：2022 年 6 月 10 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、比较法、成本逼近法、市场比较法。

估价结果：估价对象于 2022 年 6 月 10 日价值为人民币 2,788,160.00 元（大写：贰佰柒拾捌万捌仟壹佰陆拾元整）。

估价对象处置参考价评估结果表

序号	权利人	证号	规划用途	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(元)
1	姜桂兰	S20100010090	成套住宅	93.31	4,855.00	453,020.00
2	刘文德	33939	工业	24.42	2,250.00	54,950.00
3	刘文德	33938	工业	48.16	1,260.00	60,680.00
4	刘文德	33935	工业	604.23	1,420.00	858,010.00
5	刘文德	S2010110097	办公	111	2,250.00	249,750.00
6	刘文德	S2010110098	仓储	175.85	1,220.00	214,540.00
7	刘文德	S2010110099	仓储	408.36	1,670.00	681,960.00
小计				1465.33		2,572,910.00
序号	土地使用权人	国有土地使用权 证号	地类 (用途)	使用权面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(元)
1	刘文德	富裕县国用 (2009)第 768 号	工业用地	4305	50.00	215,250.00
合计						2,788,160.00

特别提示：（1）本次估价只评估建筑物、国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修价值，没有扣除预期发生的处置费用和税金。

（2）估价对象交易税费全部由买受人负担。

（3）本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张芳哲

二〇二二年七月八日

# 目 录

致估价委托方函 .....	1
估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	6
涉执房地产处置司法评估报告 .....	8
一、估价委托方 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	17
十一、估价人员 .....	18
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业日期 .....	18
评估结果使用特别提示 .....	19
附 件 .....	20
1. 南岗区人民法院委托书复印件	
2. 南岗区人民法院执行裁定书复印件	
3. 估价对象位置图	
4. 权属证明材料复印件	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 房地产估价机构备案证书复印件	
7. 注册房地产估价师注册证书复印件	
8. 估价对象外观和内部照片	

# 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本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。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》以及房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师张芳哲等二人于2022年6月10日对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
8. 本次估价的注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
张芳哲	2319980014		年 月 日

杜爱民	2320110069		年 月 日
-----	------------	--	-------

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的各项估价假设

### （一）一般假设

1. 估价委托方提供了估价对象权属证明材料复印件，假定估价委托方提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象为平等、自愿交易。

2. 关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住、使用环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3. 因委托方未能提供估价对象是否有欠缴水、电、暖、物业等费用的相关证明，本次评估假定不存在欠缴以上相关费用（含税收、水、电、暖、物业费）。

4. 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勘察完成之日的状况相同。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

视估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

### （四）不相一致假设

估价对象 5 证载总层数为 2 层，所在层为 1 层，实际所在层为 1-2 层。

### （五）依据不足假设

现场勘察时估价对象 2、估价对象 3 未能进入室内进行查勘，本次估价室内装饰装修按照简单装修进行考虑，如与其实际装修情况有差异，以实际装修情况为准。

案件承办人未提供估价对象 1 富裕县世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号、估价对象 2 富裕县富裕镇 011 街坊的土地信息，本公司注册房地产估价师亦未能了解到该宗地的土地使用权状况。本次估价假设权利人姜桂兰、刘

文德能够取得该房屋所占用分摊土地的相关登记手续，同时假设该宗地没有相关使用管制，也没有其他特殊情况。

## **二、估价报告使用限制**

1. 本估价报告仅作为本次估价目的使用，不作其他任何用途使用。
2. 估价报告使用者为估价委托方及本案双方当事人，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。
3. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。
4. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签章后方可生效。
5. 估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
6. 本估价报告复印无效。



# 涉执房地产处置司法评估报告

哈正明[2022]涉执第 028 号

## 一、估价委托方

委托方：南岗区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张芳哲

估价机构住所：哈尔滨市南岗区南直路 181 号 9 栋 2 单元 4 层 27 号

估价备案等级：贰级

备案证书编号：23010042

## 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

### （一）估价对象财产范围

依据（2022）黑 0103 执恢 53 号、（2022）黑 0103 执恢 53 号之一南岗区人民法院委托书的评估要求，确定富裕县世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号房产及刘文德名下富裕县富裕镇六处房产及一处土地使用权处置参考价，估价范围包括建筑物、国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）估价对象基本状况

估价对象位于富裕县世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号、富裕县富裕镇 011 街坊、富裕县原饲料公司、阳光饲料公司北，权利人分别为姜桂兰、刘文德，房屋总建筑面积为 1465.33 平方米，房屋结构为混合结构、其它结构、砖木结构，详见下表：

序号	权利人	坐落	不动产权证号	建筑面积(平方米)	所在层/总层数	房屋结构	规划用途	产别	房屋性质	备注
1	姜桂兰	世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号	S20100010090	93.31	13/19	混合结构	成套住宅	私有房产	市场化商品房	
2	刘文德	富裕县富裕镇 011 街坊	33939	24.42	1/1	其它结构	工业	私有房产	其它	
3	刘文德	原饲料公司	33938	48.16	1/1	混合结构	工业	---	---	
4	刘文德	原饲料公司	33935	604.23	1/1	砖木结构	工业	---	---	
5	刘文德	阳光饲料北	S2010110097	111	1/2	混合结构	办公	---	---	实际 1-2/2
6	刘文德	阳光饲料公司北	S2010110098	175.85	1/1	砖木结构	仓储	---	---	
7	刘文德	阳光饲料公司北	S2010110099	408.36	1/1	砖木结构	仓储	---	---	
合计				1465.33						

## （三）土地基本状况

估价对象 3-7 土地基本状况说明表

土地使用权人	刘文德
国有土地使用权证号	富裕县国用（2009）第 768 号
座落	四街
地号	22
地类（用途）	工业用地
使用权类型	出让

使用权面积	4305 m <sup>2</sup>
终止日期	2028-09-19

经估价人员实地查勘，估价对象 1 世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号用地规划为多边形，形状一般，路面平坦，地形、地势较好，所在区域地质坚实、地基承载力较强，稳定性较高，无不良地质现象，规划为严格限制，开发程度达到“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通给水、通排水、通供暖及红线内场地平整）；估价对象 2-7 用地规划为多边形，形状一般，路面平坦，地形、地势较好，所在区域地质坚实、地基承载力较强，稳定性较高，无不良地质现象，规划为严格限制，开发程度达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通给水、通排水及红线内场地平整）。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象 1 基本状况说明表

建筑结构	混合结构
设施设备	有供水、供电、供暖等配套设施
总楼层及层次	总层数为 19 层，估价对象所在层为 13 层
成新率	综合成新率为九成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况好
外观	建筑物外观好
建筑面积	估价对象建筑面积 93.31 平方米
装饰装修	建筑物外墙刷涂料，估价对象室内装修情况见下表：

估价对象 1 室内装修一览表

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	涂料	涂料	
卧室	地砖	涂料	涂料	
厨房	地砖	墙砖	扣板	橱柜 烟机
卫生间	地砖	墙砖	扣板	手盆 抽水马桶
其他	塑钢窗，防盗门。			

**估价对象 2 基本状况说明表**

建筑结构	其它结构
设施设备	有供电等配套设施
总楼层及层次	总层数为 1 层，估价对象所在层为 1 层
成新率	综合成新率为六成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积 24.42 平方米
装饰装修	建筑物外墙清水墙面、贴墙砖，铁皮门，由于现场勘察时未能进入室内进行查勘，本次估价室内装饰装修按简单装修进行考虑。

**估价对象 3 基本状况说明表**

建筑结构	混合结构
设施设备	有供电等配套设施
总楼层及层次	总层数为 1 层，估价对象所在层为 1 层
成新率	综合成新率为六成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积 48.16 平方米
装饰装修	建筑物外墙面粉涂料，木窗、木门，由于现场勘察时未能进入室内进行查勘，本次估价室内装饰装修按简单装修进行考虑。

**估价对象 4 基本状况说明表**

建筑结构	砖木结构
设施设备	有供电等配套设施
总楼层及层次	总层数为 1 层，估价对象所在层为 1 层
成新率	综合成新率为七成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积 604.23 平方米
装饰装修	建筑物外墙面粉涂料，室内墙面刷涂料，地面铺地砖、水泥地面，墙面刷涂料、水泥砂浆抹灰，天棚刷涂料、扣板，镀锌铁皮屋面，塑钢窗、木窗，对开铁门、铁皮门。

估价对象 5 基本状况说明表

建筑结构	混合结构
设施设备	有供电、供水等配套设施
总楼层及层次	总层数为 2 层，估价对象所在层为 1-2 层
成新率	综合成新率为七成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积 111 平方米
装饰装修	建筑物外墙贴墙砖、抹灰，估价对象室内装修情况见下表：

估价对象 5 室内装修一览表

	地面	墙面	天棚	备注
一层	地砖	涂料	涂料	
二层	地砖	涂料	扣板	
卫生间	地砖	墙砖	扣板	手盆 抽水马桶
其他	塑钢窗，防盗门。			

估价对象 6 基本状况说明表

建筑结构	砖木结构
设施设备	有供电等配套设施
总楼层及层次	总层数为 1 层，估价对象所在层为 1 层
成新率	综合成新率为六成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积 175.85 平方米
装饰装修	建筑物外墙清水墙面，室内水泥地面，清水墙面，钢屋架，镀锌铁皮屋面，铁窗，铁门。

估价对象 7 基本状况说明表

建筑结构	砖木结构
------	------

设施设备	有供电等配套设施
总楼层及层次	总层数为 1 层，估价对象所在层为 1 层
成新率	综合成新率为七成新
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积 408.36 平方米
装饰装修	建筑物外墙清水墙面，室内水泥地面，清水墙面，钢屋架，镀锌铁皮屋面，铁窗，铁门。

## （五）位置状况

### 一）估价对象 1 位置状况：

1. 坐落：富裕县世纪名苑 3#楼 01 单元 013 层 02 号。
2. 方位：位于南一道路与公安街交汇处附近。
3. 临街（路）状况：临近南一道路。
4. 楼层：位于楼幢总层数 19 层的第 13 层。
5. 居住聚集度：区域附近有实验中学、富裕县人民医院、海华购物广场等，居住聚集度较好。

### 二）估价对象 2-7 位置状况：

1. 坐落：富裕县四街原饲料公司。
2. 方位：位于新华街与繁荣路交汇处附近。
3. 临街（路）状况：临新华街。
4. 楼层：位于楼幢总层数 2 层的 1-2 层、总层数 1 层的第 1 层。
5. 产业聚集度：产业聚集度一般。

## 五、价值时点

以完成实地查勘之日 2022 年 6 月 10 日为价值时点。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值是指评估对象经适当营销后，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价值。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；没有扣除预期的处置费用和税金。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

**1. 独立、客观、公正原则。** 房地产估价的最高行为准则，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。

**2. 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。

**3. 价值时点原则。** 要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

**4. 替代原则。** 要求估价结果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在合理范围内的原则。

**5. 最高最佳利用原则。** 要求估价结果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. 法律、法规及政策文件依据

(1) 《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）；

(2) 《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，2021年1月1日施行）；

(3) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；

(4) 《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）；

(5) 《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）；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》（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修正）。

### 2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；

(3) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

(5) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

(6) 《黑龙江省房屋新旧程度评定标准》（黑建房字第〔1994〕第14号）。



### 3. 估价委托方提供的资料依据

- (1) 南岗区人民法院委托书；
- (2) 南岗区人民法院执行裁定书；
- (3) 房产登记信息查询情况说明。

### 4. 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

### 1. 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，本次估价房产选取成本法及比较法、土地选取成本逼近法及市场比较法。

### 2. 估价方法简介

**成本法：**以开发或建造估价对象或类似物业所需各项必要费用之和为基础，加上正常利税并考虑成新率后，确定估价对象价格的一种方法。

**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的成交价格进行处理后，得到估价对象价格或价值的方法。

**成本逼近法：**以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

**市场比较法：**根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格方法。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托方提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照估价程序，采用成本法、比较法及成本逼近法、市场比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年6月10日）的估价结果为人民币2,788,160.00元（大写：贰佰柒拾捌万捌仟壹佰陆拾元整）。

估价对象处置参考价评估结果表

序号	权利人	证号	规划用途	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(元)
1	姜桂兰	S20100010090	成套住宅	93.31	4,855.00	453,020.00
2	刘文德	33939	工业	24.42	2,250.00	54,950.00
3	刘文德	33938	工业	48.16	1,260.00	60,680.00
4	刘文德	33935	工业	604.23	1,420.00	858,010.00
5	刘文德	S2010110097	办公	111	2,250.00	249,750.00
6	刘文德	S2010110098	仓储	175.85	1,220.00	214,540.00
7	刘文德	S2010110099	仓储	408.36	1,670.00	681,960.00
小计				1465.33		2,572,910.00
序号	土地使用权人	国有土地使用权 证号	地类 (用途)	使用权面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(元)
1	刘文德	富裕县国用 (2009)第768号	工业用地	4305	50.00	215,250.00
合计						2,788,160.00

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，没有扣除预期的处置费用和税金。

## 十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
张芳哲	2319980014		年 月 日
杜爱民	2320110069		年 月 日

## 十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年6月10日。

## 十三、估价作业日期

估价作业期：2022年6月10日至2022年7月8日。

哈尔滨正明房地产估价咨询有限公司

二〇二二年七月八日

## 评估结果使用特别提示

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用；

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 附 件

1. 南岗区人民法院委托书复印件
2. 南岗区人民法院执行裁定书复印件
3. 估价对象位置图
4. 权属证明材料复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件
8. 估价对象外观和内部照片