

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：对彭子夫名下的位于道里区阳光育博苑 C 栋 6 单元
6-阁楼 2 号住宅用途房地产市场价值进行评估

估价委托人：木兰县人民法院

房地产估价机构：哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：杨会云 2320000007 李丹 2320140073

估价报告出具日期：2022 年 07 月 07 日

估价报告编号：哈大有房估司字(2022)第 036 号

致估价委托人函

木兰县人民法院:

受贵院委托,我们委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

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:道里区阳光育博苑C栋6单元6-阁楼2号住宅用途房地产(以下简称估价对象),房屋所有权人:彭子夫,建筑面积:161.26平方米,所在层/总层:6-阁楼/7。

本次估价范围包括全部房地产,不包括动产(如:家具家电、机器设备等)、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点:2022年06月21日,现场实地查勘完成之日。

价值类型: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,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法:比较法。

我们依据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规以及《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2022年06月21日的估价结果:

估价对象在价值时点的总价值取整为(人民币):896,122.00元(大写:捌拾玖万陆仟壹佰贰拾贰元整),单价:5,557.00元/平方米·建筑面积。

特别提示:

哈尔滨大有房地产土地估价有限公司
Harbin Dayou Real Estate and Land Evaluation CO. Ltd

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果不一致。房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关。

2、本次估价对象的价值包含其所占用范围内分摊的土地价值，但不包含其自行建设的部分，本次估价意见未考虑未来处置风险，国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对估价价值的影响，同时也未包括是否欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况和交易过程中需缴纳的相关税费。

3、本估价报告使用期限至 2023 年 07 月 06 日。

估价对象情况及有关估价分析和专业意见，详见估价报告。

哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

法人代表：

二〇二二年七月七日



目 录

致估价委托人函.....	1
估 价 师 声 明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估 价 结 果 报 告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15

附件:

1. 估价委托书
2. 估价对象产权证明文件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象照片
5. 估价机构营业执照
6. 估价机构资质证书
7. 估价人员资格证书

估 价 师 声 明

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制和影响。
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。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们公司估价人员杨会云、李丹已于2022年06月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。
7. 本报告中有关的房地产市场分析、估价报告应用提示均系估价师个人意见，仅供参考。

中国注册房地产估价师姓名 估价师资格证书号 盖章

杨会云

2320000007



李 丹

2320140073



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、对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，但未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价对象由案件承办人及相关当事人现场指认，若与实际情况不符，需调整估价结论。

3、本次估价范围以《木兰县人民法院委托书》【(2022)黑0127执恢250号】和《房屋所有权证》复印件以及现场勘查后委托方要求设定的估价范围为限。

4、本次估价中房屋权属状况、用途、面积等以案件承办单位提供的委托书、《房屋所有权证》复印件记载的信息为准；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定案件承办单位提供的资料合法、真实、准确和完整。若相关资料失实或与原件不符，本机构和司法估价人不承担相应责任。

5、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，不承担建筑结构等质量上的安全测试责任，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估价、检测的情况下，假定估价对象正常安全继续使用。

6、本次估价掌握的有关市场资料和估价所需资料均为估价人员实地勘查、调查所获得。

7、假设估价对象拟进入的市场是公开市场，能在公开市场上自由转让。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

8、本次估价结果未考虑未来处置风险，国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对估价价值的影响。

9、涉执房地产处置日期在价值时点之后，评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况可能发生变化；本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）房地产之日的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况与实地查勘完成之日的状况相同。

10、根据委托方提供的委托书及相关材料中，并未对评估对象交易税费的负担方式作出明确的书面说明，本次评估按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担应缴纳的税费，本次评估未考虑特殊负担方式下对评估结果的影响。

11、根据委托方提供的委托书及相关材料中，并无书面说明租赁权、用益物权及占用使用情况。本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

12、根据委托方提供的委托书及相关材料中，未明确存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

13、根据委托方提供的委托书及相关材料中，未明确评估费、拍卖

费、诉讼费、律师费等财产处置费用从其财产处置价款中扣除，本次估价结果未考虑上述处置费用。

14、我公司经过现场实地勘查程序及从委托方处了解，在无理由怀疑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，本次评估结果未考虑上述因素对价值的影响。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权情况，也未考虑估价对象及权利人已承担的债务，或有债务等对其价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、本估价报告只供委托法院办理此次案件时使用，任何单位和个人不得改变此意见的使用目的。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

4、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，本机构和注册估价师依法不承担责任。

5、本次估价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格的保证，案件承办单位及案件承办人应在估价意见的基础上，结合处置时的房屋状况和市场状况等因素进行合理决策。

6、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会使用。

7、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会使用。

8、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。

9、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及估价师签字后方可有效。

10、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。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

估价委托人：木兰县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

地址：黑龙江省哈尔滨市道外区宝宇·天邑环球港 A 区 15 栋 04 号商服

法定代表人：杨秀明

统一社会信用代码：9123010271204014X0

备案等级：贰级

证书编号：2301006

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. 估价对象权益状况

根据委托方提供的委托书和《房屋所有权证》复印件记载：

房屋所有权人：彭子夫；房屋坐落：道里区阳光育博苑 C 栋 6 单元 6-阁楼 2 号；权属证书号：哈房权证里字第 1501005138 号；共有情况：单独所有；登记时间：2015-01-22；规划用途：住宅；总层数：7；建筑面积为 161.26 平方米；套内建筑面积：140.76；附记：1、建成年份：2005 年；其中套内建筑面积 140.76 平方米；共有分摊面积：20.50 平方米。

2. 估价对象实物状况

哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

Harbin Dayou Real Estate and Land Evaluation CO. Ltd

经勘查，估价对象总层为 7 层，所在层为 6-阁楼；外墙涂料，单元门为金属防盗门，一层两户，公共通道内墙面及棚面均为涂料粉刷，地面为理石地面，楼梯扶手为金属扶手，理石踏步。

内部情况如下：房屋内部的装修情况：目测范围内主体结构与非主体结构、承重构件与非承重构件基本保持完好，未见改动痕迹；进户门为金属防盗门，6 层层高约 2.78 米左右，室内客厅内墙面为壁纸贴面，天棚为石膏板吊顶并安装照明灯具，地面为地板铺面；室内卧室部分内墙面为壁纸贴面，部分内墙面为涂料粉刷，棚面为石膏条装饰并安装照明灯具，棚面局部有漏点，地面为地板铺面，厨房及卫生间内墙面均为墙砖贴面，地面均为地砖铺面，棚面均为集成吊顶并安装照明灯具，木门、塑钢窗，室内楼梯为木制，木制扶手；阁楼层高约为 3.25 米左右，室内内墙面为壁纸贴面，天棚为涂料粉刷并安装照明灯具，地面为地板铺面；卫生间内墙面为墙砖贴面，地面为地砖铺面，棚面为集成吊顶并安装照明灯具，评估对象配备有上水、下水、供暖、照明、网络等配套设施，本次评估设定上述配套设施均能正常使用。

估价对象所处宗地实际开发程度为宗地内基础设施达到“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整）条件。该估价对象宗地为分摊土地，无具体形状；但所处整宗宗地地势平坦，形状较规则，地基承载力较好。

估价对象所处整宗宗地四至为：东临小区内部道路，南邻小区内部院落，西临小区内部道路，北临小区内部道路。

3. 估价对象区位状况

估价对象所在区域周边有哈尔滨市医科大学附属第一医院群力院区、哈尔滨市第三中学群力校区、银行、超市、宾馆等公共服务设施，

交通较便利，生活方便，所在区域基础设施及公共服务设施较完备。

五、价值时点

以现场实地查勘完成之日 2022 年 06 月 21 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》（根据 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》第三次修正）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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》第三次修正）

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表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（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 根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据 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《关于修改〈中

华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》第二次修正)

5. 《中华人民共和国资产评估法》(由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于2016年7月2日通过,自2016年12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》(2018年06月04日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年09月01日起施行)

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,现予公布,自2012年1月1日起施行)

8. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

9. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号)

10. 司法估价其他相关规定

(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) 委托方提供的有关资料

1. 《木兰县人民法院委托书》【(2022)黑0127执恢250号】复印件

2. 《房屋所有权证》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

1. 当地房地产市场调查资料

2. 周边同类房地产市场调查资料

3. 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

根据《房地产估价规范》，估价（估价）方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、未选用估价（估价）方法及理由

①不选用假设开发法的理由：估价对象为已建成的房地产、非待开发建设项目，不产生后续开发成本，不宜采用假设开发法。

②不选用成本法的理由：由于估价对象所在区域房地产受供求状况影响，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

③不选用收益法的理由：估价对象周边区域类似房地产租赁案例较少或有租赁案例但属于非房地产部分的收益难以准确剥离，未来预期收益不易量化，故不选用收益法。

2、选用的估价（估价）方法及理由

估价对象所在周边区域存在较多的市场交易案例，根据本次司法估价的目的，结合估价对象的自身因素和市场状况，依据房地产估价规范，确定以比较法对估价对象进行评估。

比较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的成交价格进行处理后得到估价对象价值的方法。

十、估价结果


我们依据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规以

哈尔滨大有房地产土地估价有限公司
Harbin Dayou Real Estate and Land Evaluation CO. Ltd

及《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 2022 年 06 月 21 日的估价结果：

估价对象在价值时点的总价值取整为（人民币）：896,122.00 元（大写：捌拾玖万陆仟壹佰贰拾贰元整），单价：5,557.00 元/平方米·建筑面积。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨会云	2320000007	 杨会云	2022年7月7日
李丹	2320140073	 李丹	2022年7月7日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 06 月 21 日，完成查勘日期为 2022 年 06 月 21 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 06 月 21 日至 2022 年 07 月 07 日。

哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月七日



木兰县人民法院 委托书

(2022)黑0127执恢250号

哈尔滨大有房地产土地估价有限公司：

我院在执行黑龙江木兰农村商业银行股份有限公司与孙英、彭子夫 借款合同纠纷一案中，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：

黑龙江省哈尔滨市道里区阳光育博苑 C 栋 6 单元 6-阁楼 2 号。





1501005138

哈 房权证 里 字第 1501005138 号

房屋所有权人		彭子夫		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		道里区阳光育博苑C栋6单元6-阁楼2号		
登记时间		2015-01-22		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 7 层 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	161.26	140.76	
	以下空白			
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

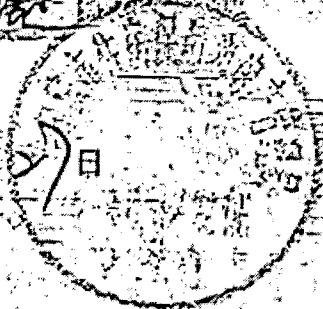
1. 建成年份: 2005年
2. 其中套内建筑面积: 140.75平方米; 共有分摊面积: 20.50平方米

张雪

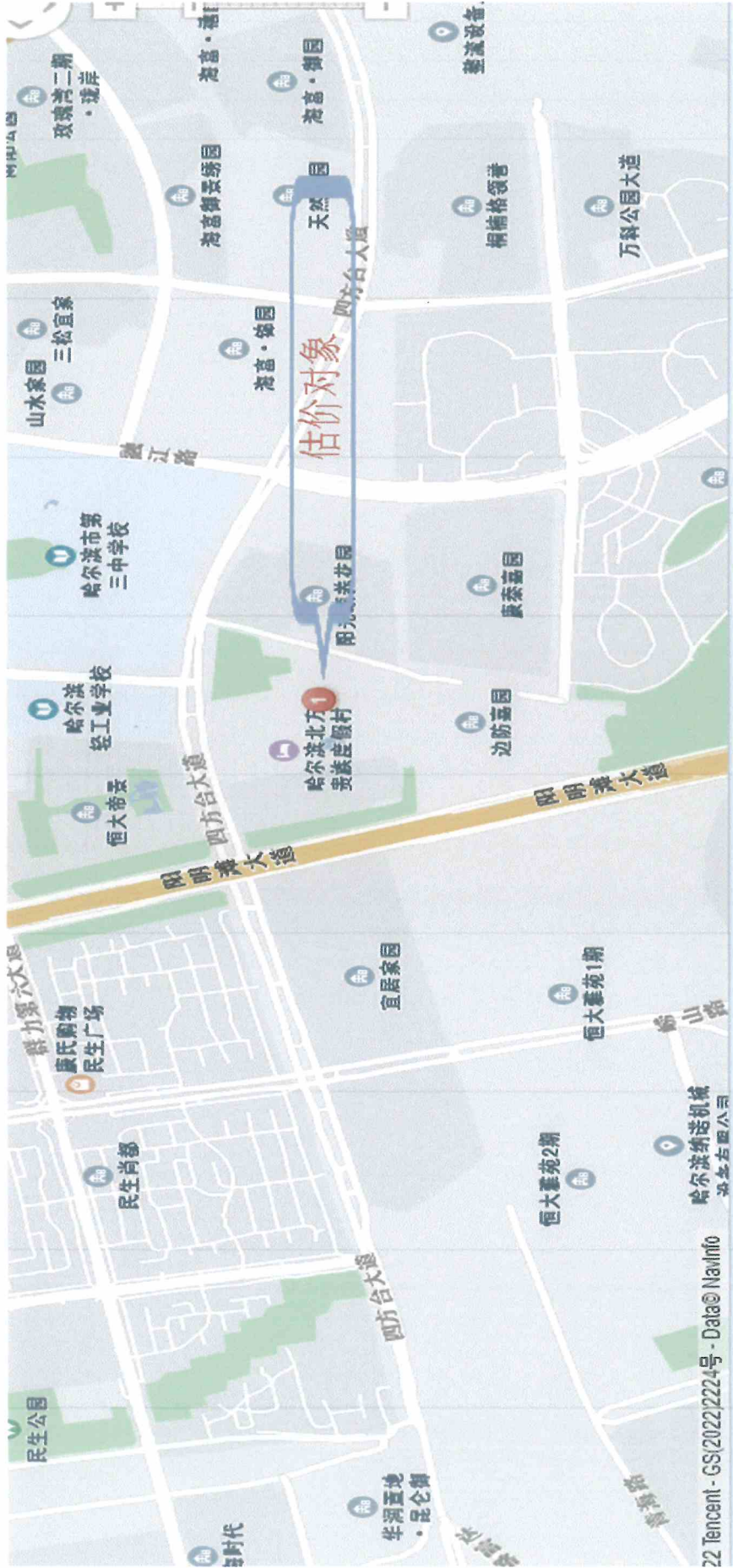
与原件核对一致

填发单位 (盖章)

2015 年 (月) 日

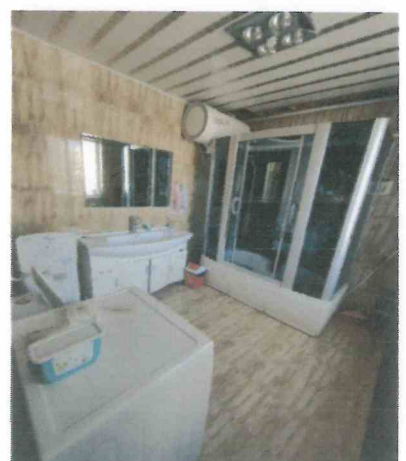


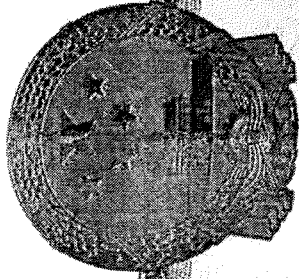
估价对象位置示意图



估价对象实景照片

哈尔滨市道里区阳光育博苑C栋6单元6-阁楼2号





营业执照

统一社会信用代码

9123010271204014X0



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。

名称 哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

注册资本 贰佰壹拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年01月29日

法定代表人 杨秀明

营业期限 长期

经营范围

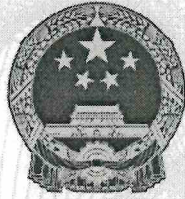
房地产价格评估;房地产经纪咨询;土地估价咨询;土地规划服务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

住所 黑龙江省哈尔滨市道外区宝宇·天邑
环球港A区15栋04号商服



登记机关

2022年01月12日



房地产估价机构备案证书

证书编号：2301006

企业名称：哈尔滨大有房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：9123010271204014X0

法定代表人：杨秀明

注册地址：黑龙江省哈尔滨市道外区宝宇·天邑环球港A区15栋04号商服

有效期：2023-05-19

备案等级：贰级



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：2022年2月25日

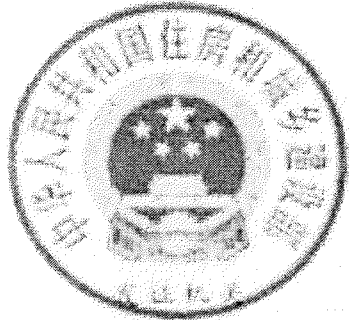


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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 holder 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

住房和城乡建设部

Ministry of Housing and Urban-Rural Development



姓名 / Full name

性别 / Sex

出生日期 / Date of birth

注册机构 / Employer

有效期限 / Validity period

持证人签名 / Holder'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 holder 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

住房和城乡建设部

Ministry of Housing and Urban-Rural Development



姓名 / Full name

性别 / Sex

出生日期 / Date of birth

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Validity period

持证人签名 / Holder's signature