

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：任明生所拥有的位于尚志市尚志镇兴旺委北一道街康安二区四单元3层西住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：尚志市人民法院

房地产估价机构：黑龙江天策土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王鹏 1120000062 赵琴 2320090034

估价报告出具日期：2022年09月26日

估价报告编号：黑天策房估司鉴字〔2022〕第0073号

致估价委托人函

尚志市人民法院：

受贵院委托，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，《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，对委托的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，得出如下结论，为贵院确定财产处置价值提供参考依据。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：尚志市尚志镇兴旺委北一道街康安二区四单元3层西，建筑面积为80.49平方米，住宅用途房地产，权利人为任明生。

三、价值时点：2022年09月20日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：尚志市人民法院委托评估的位于尚志市尚志镇兴旺委北一道街康安二区四单元3层西，建筑面积80.49平方米，住宅用途房地产，在满足本次估价的全部假设和限制条件下于价值时点2022年09月

20日的估价结果为：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	用途	所在层/总层数	单价(取整数) (元/m ²)	总价(元)
1	任明生	尚志镇兴旺委北一道街康安二区四单元3层西	80.49	住宅	3/6	2800.00	225,372.00
总价大写(元·人民币)			贰拾贰万伍仟叁佰柒拾贰元整				

七、特别提示：

1. 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；

2. 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格的保证；

3. 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；

4. 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；

5. 本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，详见估价结果报告；

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即2022年09月26日起至2023年09月25日止。

黑龙江天策土地房地产评估有限公司

法定代表人：程雷

2022年09月26日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	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	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
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. 《尚志市人民法院委托书》复印件
2. 估价对象权属证明文件复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象照片
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. 注册房地产估价师估价资格证书复印件
8. 鉴定人承诺书

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己独立、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；
3. 我们与本估价报告的估价对象没有现实或潜在的利益关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
5. 我们公司注册房地产估价师王鹏、赵琴已于2022年09月20日对本估价报告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. 委托方提供的估价资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，委托方对提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任，因该资料失实造成评估结果有误，估价机构和估价人员不承担相应的责任，估价报告无效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名册	签名日期
王 鹏	1120000062		2022年09月26日
赵 琴	2320090034		2022年09月26日

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 本次估价对由委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查且未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设上述资料是合法、真实、准确和完整的；

(2) 本次估价我们对房屋安全、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，委托方未请相应的专业机构进行鉴定、检测，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，本次估价假设估价对象不存在安全隐患，并对此假设前提不承担相应责任；

(3) 本次估价结果是以估价对象在现状下和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价值影响因素的作用，为委托方提供估价对象房地产客观合理的市场价值意见；

(4) 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；

(5) 本次估价结果不包含估价对象房地产转让所需缴纳的税费、手续费及各项费用，如涉及转让需按国家相关规定的收费标准缴纳；

(6) 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象的评估价值均产生一定的影响，本次估价未考虑上述风险对估价对象房地产评估价

值的影响，如发生上述风险，估价结果需做相应调整；

(7) 本报告没有考虑未来通货膨胀、国家政策变化及其他不可抗力因素的影响。如有上述因素发生，本估价报告的结论将会受到影响，届时估价结果应作相应调整甚至重估；

(8) 本次估价结果未考虑评估对象可能存在的租赁权、用益物权及占有使用等情况；

(9) 本次估价结果未考虑评估对象可能存在的欠缴税金及相关费用等情况。

2. 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3. 背离事实假设

本次估价结果未考虑评估对象被查封以及可能存在的担保物权和其他优先受偿权的影响。

4. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

6. 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) 本估价报告使用者为人民法院和双方当事人，估价报告使用者应按有关法律、法规正确、恰当地使用本估价报告，任何不正确或不恰当地使用估价报告所造成的不便或损失，将由估价报告使用者自行承担责

任；

(3) 本次估价结果仅为委托方办理案件提供参考，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；

(4) 未经我公司书面同意，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供；

(5) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：尚志市人民法院

案件承办人：魏笑天

委托事项：评估位于黑龙江省哈尔滨市尚志市尚志镇兴旺委北一道街康安二区四单元3层西住宅用途房地产的市场价值。

案件号：（2022）黑0183执1555号

案由：原告孙德权与被告凌玲借款合同纠纷一案

二、房地产估价机构

机构名称：黑龙江天策土地房地产评估有限公司

法定代表人：程雷

办公地址：哈尔滨道里区友谊西路660号富力中心写字楼T2座1207室

统一社会信用代码：912301997563174031

备案等级：壹级

证书编号：23010161

有效期：2023-04-14

三、估价目的

为人民法院确定财产处置价值提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

本次估价的范围仅限于估价对象建筑物及其合理分摊的土地使用