

权，不包括其他可能存在的动产、债权债务等。

估价对象基本情况如下表：

名称	坐落	建筑面积	用途	权利人
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	尚志镇兴旺委北一道街康安二区四单元3层西	80.49	住宅	任明生
建筑结构	设施设备	装饰装修		新旧程度
混合	较齐全	简装		八成新

2. 估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于尚志镇兴旺委北一道街康安二区四单元3层西，房屋朝向为南北朝向，毗邻尚义小学。

(2) 交通状况

估价对象临北一道街，距尚志公路客运站约2.4公里，交通条件较便利。

(3) 周围环境和景观

估价对象所在区域自然环境和景观较好。

(4) 公共服务设施

估价对象所在区域基础设施配套程度较好，具备道路、供电、通讯、上水、下水、供暖等设施；附近新世纪双桥广场、学校有尚义小学、尚志市尚志小学，医院有尚志市妇幼保健医院、尚志市人民医院，银行有中国建设银行（尚志支行）、哈尔滨银行（尚志支行）、中国农业银行

(尚志支行)、中国工商银行(尚志支行), 住宅小区有正和御景湾、亨达小区、尚城国际、农行家属楼小区及药店、超市、饭店等各类商服, 公共服务设施完善。

3. 估价对象实物状况

经现场查勘, 估价对象为混合结构, 房屋总层数6层, 所在层3层, 外墙体粉刷涂料, 塑钢窗、单元门为防盗门; 室内装修为: 方厅天棚石膏吊顶、墙面涂料、地面铺地砖; 客厅天棚木艺吊顶、墙面涂料、地面铺地砖; 厨房天棚扣板、墙面贴砖、地面铺地砖; 卫生间天棚玻璃吊顶、墙面贴砖、地面铺地砖; 具备通讯、通电、上水、下水、供暖设备设施;

估价对象主体结构保持基本完好, 非主体结构保持基本完好, 维护保养状况较好, 根据《黑龙江省房屋新旧程度标定标准》结合现场勘查情况综合评定估价对象的成新度为八成新。

4. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载, 估价对象的权益状况见

下表:

序号	房屋所有权人	产权证号	房屋座楼	用途	结构	建成年份	所在楼层/总层数	建筑面积(m ²)
1	任明生	尚房权证尚志镇字第00038494号	尚志镇兴旺委北一道街	住宅	混合	1999	3/6	80.49

五、价值时点

本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日2022年09月20日。

六、价值类型

1. 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。

2. 价值定义

市场价值是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

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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》（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）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（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）；
- 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通过，自2022年1月1日起施行）；
- 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）；
- 5、《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》（法释〔2018〕15号）；
- 6、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- 7、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202号）。

(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) 估价委托人提供的估价资料

- 1、《尚志市人民法院委托书》（（2022）黑 0183 执 1555 号）；
- 2、《黑龙江省尚志市人民法院民事裁定书》（（2021）黑 0183 民

初 1507 号)；

3、《房屋所有权证》(尚房权证尚志镇字第 00038494 号)

(四) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

1、尚志市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察、调查所获得的其它资料。

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的及估价对象的状况，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员经验，确定采用比较法和收益法进行评估。

1. 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，该方法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

3. 估价测算的简要内容：

A、比较法

(1) 计算公式

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

- ① 搜集交易实例
- ② 选取可比实例
- ③ 建立价格可比基础
- ④ 对可比实例进行修正
- ⑤ 比准价格求取

(2) 估价对象房地产市场价格

估价对象房地产市场价格=建筑面积×评估单价

B、收益法

估价对象出租收益、经营收入、运营费用均采用客观水平，因此可采用下列公式：

$$P = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：P—房地产收益价格

a—年净收益

r—报酬率

n—收益期

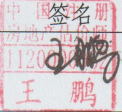

十、估价结果

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，对委估的房地产市场价格进行了专业分析、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	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
-------------	---------------

十一、注册房地产估价师

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

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为2022年09月20日

十三、估价作业期

本次估价作业期为2022年09月20日至2022年09月26日

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