

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO., Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街147号1单元2层2号 邮编：150016

Address: NO.147 Jingwei streets Daoli Dist Zip code: 150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

九、估价方法

在符合国家有关法律、法规和估价规范要求的情况下，根据估价机构获取的相关资料和数据，通过估价人员的认真分析和研判，最终确定估价对象适宜采用成本法进行评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，在满足全部假设和限制条件的情况下，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对影响成本法测算结果准确性的诸多因素（包括：方法适用性、运用难度、测算过程和测算结果等）进行综合的分析、测算和判断，最终求得估价对象于价值时点的估价结果如下：

房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
北三道街10号	51.68	459.00	
市场价格	人民币小写：23,700.00元		
	人民币大写：贰万叁仟柒佰元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张怀刚	2320070034	张怀刚	2021年11月24日
浦祥	2320190039	浦祥	2021年11月24日

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街 147 号 1 单元 2 层 2 号 邮编：150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code :150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

4. 《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）

5. 《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，自 2021 年 1 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 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）

7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）

（二）、估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）（2015 年 04 月 08 日中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013 年 6 月 26 日中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布）

3. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）

（三）、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《尚志市人民法院委托书》【(2021)黑 0183 执恢 230 号】

2. 《黑龙江省尚志市人民法院执行裁定书》【(2018)黑 0183 执恢 260 号】

3. 《不动产登记信息》【尚房权证尚志镇字第 00025695 号. 尚国用(2008)第 067 号. 尚国用(1994)字第 050111-2 号】

（四）、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象现场查勘照片

2. 实地查勘记录表

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街 147 号 1 单元 2 层 2 号 邮编：150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code :150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

价利害关系人均是公平合理的。

2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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。

5、最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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

(一)、有关法律、法规和政策

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. 《中华人民共和国城乡规划法》（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》修正）

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街147号1单元2层2号 邮编：150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code:150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

(二) 土地基本情况:

根据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地的形状为较规则长方形，地势较为平坦，与周边地块基本持相同高度，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，开发程度已达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整）。

(三)、建筑物基本状况:

- 1、建筑结构：砖木结构；
- 2、设备设施：室内没有安装水电、供暖、燃气等设备设施；
- 3、装饰装修：估价对象房地产外墙为土，室内地面为土、墙面为土、顶棚为木板；
- 4、新旧程度：根据现场勘查确定建筑物已倒塌，主要的承重构件已丧失承载能力，建筑物的整体完损状况属于危险房，已不具备居住和使用的条件，综合分析确定建筑物的新旧程度为壹成新。

五、价值时点

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日2021年10月26日。

六、价值类型

(一)、价值类型

根据本次估价的估价目的确定价值类型为市场价格。

(二)、价格定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立客观公正原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，即要求评估价值对各方估

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街 147 号 1 单元 2 层 2 号 邮编：150016

Address: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code :150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：尚志市人民法院

地址：尚志市尚志大街 3 号

二、估价机构

名称：哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

住所：哈尔滨市道里区经纬街 147 号 1 单元 2 层 2 号

法定代表人：张怀刚

资格等级：贰级

资质证书编号：23010059

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) 估价对象基本情况：

1、本次估价的财产范围为房产所有权和国有土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益；

2、估价对象的名称和坐落：尚志市尚志镇红光委北三道街 10 号；

3、估价对象规模：建筑面积 51.68 m²；

4、证载用途：住宅；

5、楼层：房屋自然层数为 1 层，所在层数 1 层；

6、权属：根据委托方提供的委托材料确定房地产权利人为马明珍，不动产权证号（证明）为尚房权证尚志镇字第 00025695 号. 尚国用(2008)第 067 号. 尚国用(1994)字第 050111-2 号。

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街147号1单元2层2号 邮编：150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code :150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

2. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式任何方式公开发表。
3. 本估价报告自出具之日起一年内有效（2021年11月24日至2022年11月23日）。估价报告使用者应在估价报告应用有效期内按照相关法律、法规及估价委托合同的要求正确、恰当的使用估价报告，任何不正确、不恰当使用估价报告所造成的损失，由报告使用者自行承担。在估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。
4. 本估价报告由哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司负责解释。
5. 估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街147号1单元2层2号 邮编：150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code :150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无正当理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定这些资料是合法、真实、准确和完整的且估价对象具备转让和交易的条件。

2、委托方未明确估价对象是否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)，假定估价对象不欠缴税金及相关费用。

3、委托方未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，本次估价假设估价对象是在没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的情况下进行估价。

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。

六、本估价报告使用限制条件

1. 本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址: 哈尔滨市道里区经纬街147号1单元2层2号 邮编: 150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code: 150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

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. 本估价报告中的分析、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经说明的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》等法律法规, 以及《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等标准规范进行估价工作, 撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张怀刚	2320070034	张怀刚	2021年11月24日
浦祥	2320190039	浦祥	2021年11月24日

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街 147 号 1 单元 2 层 2 号 邮编：150016

Address: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code :150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

目 录

致估价委托人函.....	- 1 -
估价师声明.....	- 4 -
估价的假设和限制条件.....	- 5 -
估价结果报告.....	- 7 -
一、估价委托人.....	- 7 -
二、估价机构.....	- 7 -
三、估价目的.....	- 7 -
四、估价对象.....	- 7 -
五、价值时点.....	- 7 -
六、价值类型.....	- 8 -
七、估价原则.....	- 8 -
八、估价依据.....	- 8 -
九、估价方法.....	- 9 -
十、估价结果.....	- 11 -
十一、注册房地产估价师.....	- 11 -
十二、实地查勘期.....	- 12 -
十三、估价作业期.....	- 12 -
附件	
一、《尚志市人民法院委托书》【(2021)黑 0183 执恢 230 号】	
二、《黑龙江省尚志市人民法院执行裁定书》【(2018)黑 0183 执恢 260 号】	
三、估价对象位置图	
四、住宅房地产实地查勘记录表	
五、估价对象现场查勘照片	
六、《不动产登记信息》复印件	
七、房地产估价机构营业执照复印件	
八、房地产估价机构备案证书复印件	
九、注册房地产估价师注册证书复印件	

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街147号1单元2层2号 邮编：150016

Address: NO.147 Jingwei streets Daoli Dist Zip code: 150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

期限等使用范围内使用评估报告。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格的保证；

(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会使用；

(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会使用；

(五) 2021年10月26日案件承办人、注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘。

报告使用人在使用本报告之前需对估价报告书全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

此 致

敬 礼
哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司
法定代表人：
张怀刚
二〇二一年十一月二十四日

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街 147 号 1 单元 2 层 2 号 邮编：150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code :150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

致估价委托人函

尚志市人民法院：

受贵方委托，我公司委派注册房地产估价师对估价对象进行评估。

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：根据委托方提供的《尚志市人民法院委托书》【(2021)黑 0183 执恢 230 号】原件、《黑龙江省尚志市人民法院执行裁定书》【(2018)黑 0183 执恢 260 号】复印件、《不动产登记信息》【尚房权证尚志镇字第 00025695 号、尚国用(2008)第 067 号、尚国用(1994)字第 050111-2 号】复印件确定本次估价的财产范围为房产所有权和国有土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，估价对象坐落于尚志市尚志镇红光委北三道街 10 号，建筑面积为 51.68 m²，证载用途为住宅，房地产权利人为马明珍。

价值时点：2021 年 10 月 26 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：成本法。

本次估价遵照《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》等法律法规，以及《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等标准规范，按照科学的估价程序，经过认真的测算，确定估价对象于价值时点的市场价格（人民币）：

单价：459.00 元/㎡

总价：23,700.00 元；

总价大写：贰万叁仟柒佰元整。

评估报告和评估结果使用的特别提示：

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址: 哈尔滨市道里区经纬街 147 号 1 单元 2 层 2 号 邮编: 150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code: 150016

电话(Tel): (0451) 84222848 (0451)57780555

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 哈尔滨市天乙评估司字[2021] 第 074-1 号

估价项目名称: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评
估尚志市尚志镇红光委北三道街 10 号住宅用房

委托人: 尚志市人民法院

估价机构: 哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师: 张怀刚 (注册号 2320070034)
浦 祥 (注册号 2320190039)

估价报告出具日期: 2021 年 11 月 24 日

哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

Harbin Tianyi Real Estate Evaluation CO.Ltd

地址：哈尔滨市道里区经纬街147号1单元2层2号 邮编：150016

Add: NO.147 jingwei streets Daoli Dist Zip code: 150016

电话(Tel): (0451) 84222848 电话(Tel): (0451) 57780555

十二、实地查勘期

二〇二一年十月二十六日至二〇二一年十月二十六日

十三、估价作业期

二〇二一年十月二十六日至二〇二一年十一月二十四日

估价机构法定代表人：



哈尔滨市天乙房地产评估有限责任公司

二〇二一年十一月二十四日

