

涉执房地产处置司法评估报告

(2021)黑 1086 执 901 号

估价项目名称：东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

估价委托方：东宁市人民法院

房地产估价机构：牡丹江市正大房地产评估有限公司

注册房地产估价师：苏志峰（注册号 2320190012）

王北宁（注册号 2320100053）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十三日

估价报告编号：牡正大[2022]房估司鉴字 018 号

致估价委托人函

东宁市人民法院：

我公司在接到贵方的《东宁市人民法院委托书》（2021）黑 1086 执 901 号后，立即组织估价人员对委托书所叙述之内容进行了深入的市场调查和现场查勘，明确了本次估价对象是坐落于东宁市东宁镇的 14 处房地产。根据委托方提供的权属资料载明并经现场查勘确定，各房屋坐落位置、权利人、产权证号、建筑面积、结构、所在层/总层数、规划用途、建成年份等情况如下（表一）：

估价对象	坐落位置	权利人	产权证号	建筑面积（m ² ）	结构	层次/总层数	规划用途	建成年份
1	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 07 室	季春芬	34084	132.59	混合	1/6	商业服务	2005
2	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 06 室	郭学宗	0004903	69.95	混合	1/6	商业服务	2005
3	江南街 91 号亨源二号楼 1 层 28 号	郭学宗	（2004）12251	31.81	混合	1/2	商业服务	2004
4	东苑小区 D 区 1 号楼 1 层 25 室	王祥（已被裁定给季春芬）	（2018）0008636	27.22	混合	1/6	车库	2009
5	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 18 室	东宁县吉祥房地产开发有限责任公司	---	77.34	混合	1/6	商业服务	---
6	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 19 室	（购房人）季春芬	53981	77.02	混合	1/6	商业服务	---
7	地下金街商场 0 单元 1B23	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38083	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010
8	地下金街商场 0 单元 1B25	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38087	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010
9	地下金街商场 0 单元 1B27	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38091	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010
10	地下金街商场 0 单元 1B29	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38239	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010
11	地下金街商场 0 单元 1B31	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38243	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010

东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

估价对象	坐落位置	权利人	产权证号	建筑面积 (m ²)	结构	层次/总层数	规划用途	建成年份
12	地下金街商场 0 单元 1B33	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38246	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010
13	地下金街商场 0 单元 1B35	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38248	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010
14	地下金街商场 0 单元 1B37	黑龙江世纪家园房地产开发有限公司	38253	22.89	钢混	1/1	商业服务	2010
合计				599.05				

根据《东宁市人民法院委托书》内容可以确定，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价目的，价值时点设定为估价人员现场查勘完成之日，即2021年11月16日，经过实地查勘和市场调查，对估价对象选用收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值如下（表二）：

估价对象	坐落位置	产权证号	建筑面积 (m ²)	层次/总层数	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 07 室	34084	132.59	1/6	8128	1077692
2	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 06 室	0004903	69.95	1/6	7815	546659
3	江南街91号亨源二号楼1层28号	(2004) 12251	31.81	1/2	15747	500912
4	东苑小区D区 1 号楼 1 层 25 室	(2018) 0008636	27.22	1/6	4613	125566
5	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 18 室	---	77.34	1/6	20782	1607280
6	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 19 室	53981	77.02	1/6	20782	1600630
7	地下金街商场 0 单元 1B23	38083	22.89	1/1	9250	211733
8	地下金街商场 0 单元 1B25	38087	22.89	1/1	9250	211733
9	地下金街商场 0 单元 1B27	38091	22.89	1/1	9250	211733

东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

估价对象	坐落位置	产权证号	建筑面积 (m ²)	层次/ 总层数	单价 (元/m ²)	总价 (元)
10	地下金街商场 0 单元 1B29	38239	22.89	1/1	9250	211733
11	地下金街商场 0 单元 1B31	38243	22.89	1/1	9250	211733
12	地下金街商场 0 单元 1B33	38246	22.89	1/1	9250	211733
13	地下金街商场 0 单元 1B35	38248	22.89	1/1	9250	211733
14	地下金街商场 0 单元 1B37	38253	22.89	1/1	9250	211733
合计			599.05			7152603

估价总额 RMB7152603 元，人民币（大写）：柒佰壹拾伍万贰仟陆佰零叁元整。

评估结果使用特别提示：

1. 评估结果仅为案件承办单位办理案件提供参考，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2. 本次估价未考虑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房屋建筑价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对评估价值的影响。在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

3. 本次估价包含估价对象分摊的土地使用权价值。

4. 本次估价未包括各项交易税费以及可能存在的欠费，若转让需按有关管理部门规定进行交纳。

5. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使

用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

牡丹江市正大房地产评估有限公司

法定代表人：张永增

二〇二二年三月二十三日

目 录

一、 致估价委托人函	1-4
二、 目录	5-6
三、 估价师声明	7
四、 估价假设和限制条件	8-9
五、 房地产估价结果报告	10
1. 估价委托人	10
2. 房地产估价机构	10
3. 估价目的	10
4. 估价对象	10
5. 价值时点	14
6. 价值类型	14
7. 估价原则	14
8. 估价依据	15
9. 估价方法	16
10. 估价结果	17
11. 注册房地产估价师	19
12. 实地查勘期	19
13. 估价作业期	19
14. 估价报告应用有效期	19
六、 附件	20
1. 东宁市人民法院委托书	21-22
2. 黑龙江省东宁市人民法院查封令	23-24
3. 东宁市不动产查档证明和房屋权属登记档案查档卡	25-38
4. 估价对象内外部状况图片和位置图	39-45

东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

5. 估价机构企业法人营业执照·····	46
6. 房地产估价机构备案证书·····	47
7. 注册房地产估价师执业证书·····	48

估价师声明

我们郑重声明：

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、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，与估价委托人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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）、《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。

6、注册房地产估价师苏志峰、王北宁已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、本次估价中专业机构未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 5、本估价报告涉及估价对象所采用的有关权属证明及所处位置等资料由委托人提供，我们并未得到授权也没有专业上的能力进行考证，以假定其资料真实为前提。

二、本次估价的特殊假设

(1). 未定事项假设

未能查验到全部估价对象房屋的土地使用权属证明，本次估价假设土地使用权人同房屋所有权人一致，地类用途同房屋设计用途一致为假设前提。

(2). 背离事实假设

根据估价目的，本次估价未考虑司法限制状态对评估价值的影响。

(3). 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(4). 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

三、本报告使用的限制条件

1、本报告的估价结论受本估价目的的限制，如改变估价目的或使用用途需另行委托评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、本报告仅限于委托方为本报告所列明的估价目的所使用，未经本公司同意，不得向委托方、当事人和评估报告审查部门之外的任何单位和个人提供报告的全部或部分内容，也不得发表于任何公开媒体。

房地产估价结果报告

牡正大[2022]房估司鉴字 018 号

一、估价委托人

估价委托人：东宁市人民法院

委托联系人：原雪薇

联系电话：0453-3681688

地址：东宁市东宁镇

二、估价机构

估价机构名称：牡丹江市正大房地产评估有限公司

法定代表人：张福增

估价机构地址：牡丹江市西安区邮政路 2 号

备案等级：贰级

备案证书编号：23030111

联系电话：0453-6288877

三、估价目的

本次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. 估价对象范围

本次估价以《东宁市人民法院委托书》（2021）黑 1086 执 901 号委托的内容为准，包括估价对象房屋所有权和分摊的土地使用权价值。

2. 估价对象区位状况（表三）：

东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

估价对象	区位状况
1-2	估价对象 1-2 是位于东宁市东宁镇通胜街以北、东兴路以西区域的烟草小巷 37 号（温馨家园）0 单元 1 层 07 室和 06 室的商业服务用房。该区域给水、排水、电力、通讯、供热、道路等基础设施配套齐全，已具备“六通一平”条件，估价对象对象地处街角地，交通便捷程度良好。估价对象周边商铺林立、经营种类齐全、竞争激烈，多为家居建材、装饰装潢等经营业户，超市、银行等公共服务机构也比较齐全。附近居民小区众多，消费人群相对集中，商业氛围较好。
3	估价对象是 3 位于东宁市东宁镇江南街以北、东兴路以东区域的江南街 91 号亨源二楼（二层）1 层 28 号的商业服务用房。该区域给水、排水、电力、通讯、供热、道路等基础设施配套齐全，已具备“六通一平”条件，交通便捷程度较好，地处东宁市东宁镇商业中心，区位较好。估价对象周边商铺林立、经营种类齐全、竞争激烈，生鲜日杂、家电百货、餐饮服装等经营业户比较集中，毗邻地下金街商场、家乐购超市、好日子超市、天府商厦、吉祥大厦等商业机构，商业氛围和繁华程度良好，与估价对象 5 和 6 隔街相望。
4	估价对象 4 是位于东宁市东宁镇宏源街以北、东苑路以东区域的东苑小区 D 区 1 号楼 0 单元 1 层 25 室的车库用房。该区域给水、排水、电力、通讯、供热、道路等基础设施配套齐全，已具备“六通一平”条件，交通便捷程度较好。估价对象所在小区南邻东宁市第三中学和朝鲜族小学，东邻东宁市中医院，小区南门所在的宏源街道路两侧饭店、超市、银行、美发等公共服务机构齐全，生活便利性较好。
5-6	估价对象 5-6 是位于东宁市东宁镇繁荣街以北、东升路以东区域的吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 18 室和 19 室的商业服务用房。该区域给水、排水、电力、通讯、供热、道路等基础设施配套齐全，已具备“六通一平”条件，交通便捷程度较好，地处东宁市东宁镇商业中心，区位较好。估价对象周边商铺林立、经营种类齐全、竞争激烈，生鲜日杂、家电百货、餐饮服装等经营业户比较集中，西邻天府商厦，毗邻地下金街商场，与估价对象 3 隔街相望。
7-14	估价对象 7-14 是位于东宁市东宁镇繁荣街 68 号地下金街商场 0 单元 1B23、1B25、1B27、1B29、1B31、1B33、1B35 和 1B37 号共 8 间彼此相邻的商铺。该商场地处东宁市东宁镇商业中心，商场内多以经营服装鞋帽、日用百货为主，客流量比较稳定。估价对象毗邻商场内的通道，其中 1B23 和 1B25，1B27 和 1B29，1B31 和 1B33，1B35 和 1B37 合并成 4 间独立店铺使用。

3. 估价对象实物状况

（1）. 土地实物状况描述：

上述估价对象均坐落于东宁市东宁镇境内，各地块土地均已具备“六通一平”条件，地势平坦，基础设施完备，其中，给水：集中供水；排水：镇内地下排水管网；供电：外网供电；道路：临区域内主要道路；供暖：集中供热；通讯：已覆盖。

（2）. 建筑物实物状况描述（表四）：

东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

估价对象	建筑物实物状况
1	估价对象 1 是位于东宁市东宁镇通胜街以北、东兴路以西区域的烟草小巷 37 号（温馨家园）0 单元 1 层 07 室的商业服务用房，与估价对象 2 相邻。该房屋建筑面积 132.59 m ² ，混合结构，建成于 2005 年。估价对象 1 外墙面镶贴墙砖并镶贴装饰板，室内棚面石膏板吊顶，地面镶贴地砖。主体墙厚 550mm，位于 1/6 层，东南朝向，层高约为 3.25 米，固定玻璃窗，双扇平开门。水、暖、电、卫等配套设施齐全，使用和维护状况较好，约七五成新。现用于经营“史密斯”系列产品使用。
2	估价对象 2 是位于东宁市东宁镇通胜街以北、东兴路以西区域的烟草小巷 37 号（温馨家园）0 单元 1 层 06 室的商业服务用房，与估价对象 1 相邻。该房屋建筑面积 69.95 m ² ，混合结构，建成于 2005 年。估价对象 2 外墙面镶贴墙砖，内墙面刷白，棚面玻璃板吊顶，地面镶贴地砖。主体墙厚 550mm，位于 1/6 层，南朝向，层高约为 4.2 米，双扇平开门外加卷帘门。水、暖、电、卫等配套设施齐全，使用和维护状况较好，约七五成新。现用于经营药店使用。
3	估价对象是 3 位于东宁市东宁镇江南街以北、东兴路以东区域的江南街 91 号亨源二楼（二层）1 层 28 号的商业服务用房。该房屋建筑面积 31.81 m ² ，混合结构，建成于 2004 年。估价对象 3 室外墙面镶贴墙砖，内墙面粘贴壁纸，棚面扣板吊顶，地面镶贴地砖。主体墙厚 550mm，位于 1/2 层，东朝向，双扇平开门，估价对象室内已打二层，其中一层层高 2.6 米，二层层高 2.1 米。水、暖、电、卫等配套设施齐全，使用和维护状况较好，约七五成新。现用于经营茶庄使用。
4	估价对象 4 是位于东宁市东宁镇宏源街以北、东苑路以东区域的东苑小区 D 区 1 号楼 0 单元 1 层 25 室的车库用房。该房屋建筑面积 27.22 m ² ，混合结构，建成于 2009 年。估价对象 4 外墙面镶贴墙砖，内墙面刷白，地面镶贴地砖。主体墙厚 550mm，位于 1/6 层，北朝向，层高约为 4.3 米，双扇平开门外加卷帘门，估价对象室内局部已打二层。水、暖、电、卫等配套设施齐全，使用和维护状况较好，约八成新。现用于居住用房使用。
5-6	估价对象 5 和 6 是位于东宁市东宁镇繁荣街以北、东升路以东区域的吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 18 室和 19 室的商业服务用房，二者打通合并使用。其中估价对象 1 建筑面积 77.34 m ² ，估价对象 2 建筑面积 77.02 m ² ，混合结构。估价对象 5 和 6 外墙面镶贴墙砖并镶贴装饰板，内墙面刷白，棚面石膏板吊顶，地面镶贴地砖。主体墙厚 550mm，位于 1/6 层，南朝向，估价对象室内已打二层，总层高 6 米，其中一层层高 3.2 米，二层层高 2.8 米，双扇平开门外加电动卷帘门窗，玻璃橱窗。水、暖、电、卫等配套设施齐全，使用和维护状况较好，约七五成新。现用于经营百货连锁超市使用。
7-14	估价对象 7-14 是位于东宁市东宁镇繁荣街 68 号地下金街商场 0 单元 1B23、1B25、1B27、1B29、1B31、1B33、1B35 和 1B37 号共 8 间彼此相邻的商铺，其中 1B23 和 1B25，1B27 和 1B29，1B31 和 1B33，1B35 和 1B37 合并成 4 间独立店铺使用。该 8 间房屋每个建筑面积均为 22.89 m ² ，钢混结构，建成于 2010 年。估价对象 7-14 内墙面刷白，棚面石膏板吊顶，其中 1B23 和 1B25 地面铺设地板，其它地面镶贴地砖。位于 1/1 层（实为地下 1 层），层高约为 3.15 米。所在商场水、暖、电、卫等配套设施齐全，估价对象使用和维护状况较好，约八成新。现均用于经营服装类商品使用。

4. 估价对象权属状况

(1) 土地权属状况

依据委托人提供的权属材料，估价对象土地权属状况如下（表五）：

估价对象	房屋坐落	土地使用权利人	土地用途	土地使用期限
1-2	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 06 室和 07 室	郭学宗	商服用地	2004-6. 15 ——2054-6-14
3	江南街 91 号亨源二号楼 1 层 28 号	郭学宗	---	---
4	东苑小区 D 区 1 号楼 1 层 25 室	东宁县鑫泽房地产开发 有限公司	城镇住宅用地	2021-01-05 ——2024-01-04
5-6	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 18 室和 19 室	东宁县吉祥房地 产开发有限责任公 司	商服用地	2021-01-05 ——2024-01-04
7-14	地下金街商场 0 单元 1B23、1B25、1B27、1B29、 1B31、1B33、1B35、1B37	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	商服用地	2021-01-05 ——2024-01-04

(2) 建筑物权属状况

依据委托人提供的权属材料，估价对象建筑物权属状况如下（表六）：

估价对象	坐落位置	权利人	产权证号	建筑面积 (m ²)	规划用途
1	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 07 室	季春芬	34084	132. 59	商业服务
2	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 06 室	郭学宗	0004903	69. 95	商业服务
3	江南街 91 号亨源 二号楼 1 层 28 号	郭学宗	(2004) 12251	31. 81	商业服务
4	东苑小区 D 区 1 号楼 1 层 25 室	王祥（已被裁定给 季春芬）	(2018) 0008636	27. 22	车库
5	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 18 室	东宁县吉祥房地 产开发有限责任公 司	---	77. 34	商业服务
6	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 19 室	(购房人) 季春芬	53981	77. 02	商业服务
7	地下金街商场 0 单元 1B23	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38083	22. 89	商业服务
8	地下金街商场 0 单元 1B25	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38087	22. 89	商业服务
9	地下金街商场 0 单元 1B27	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38091	22. 89	商业服务

东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

估价对象	坐落位置	权利人	产权证号	建筑面积 (m ²)	规划用途
10	地下金街商场 0 单元 1B29	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38239	22.89	商业服务
11	地下金街商场 0 单元 1B31	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38243	22.89	商业服务
12	地下金街商场 0 单元 1B33	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38246	22.89	商业服务
13	地下金街商场 0 单元 1B35	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38248	22.89	商业服务
14	地下金街商场 0 单元 1B37	黑龙江世纪家园房 地产开发有限公司	38253	22.89	商业服务
合计				599.05	

五、 价值时点

二〇二一年十一月十六日，为估价师对估价对象实地查勘完成之日。

六、 价值类型

本次估价价值类型为价值时点状况下东宁市东宁镇房地产公开市场价值。

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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、 估价原则

本报告遵循下列原则：

1、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——要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间

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、最高最佳使用原则——要求估价结果是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、《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）

2、《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《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《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）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）

后，根据估价对象 1-3 和 5-14 的特点及实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》等法律、法规、估价技术标准，考虑在近期与估价对象 1-3 和 5-14 处于同一供求范围内的类似商业服务用房交易实例极少，因此难以采用比较法，而成本法的理论依据是生产费用价值论，现实中商业房地产的价格直接取决于其效用而非花费的成本，成本法不能很好的反映其市场真实价格，因此不宜采用。鉴于估价对象属收益性房地产，而同一供求范围内可供参考的房地产租赁案例较多，因此选用收益法评估估价对象 1-3 和 5-14 的市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2. 估价对象 4 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点及实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》等法律、法规、估价技术标准，考虑在近期估价对象同一供求范围内，估价对象区域内车库用房成交、出租较多，而成本法不能很好的实际反映其市场真实价格，故对估价对象 4 选用比较法、收益法进行估价。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

东宁市东宁镇 14 处房地产价值评估

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析所掌握的资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，最终确定估价对象于价值时点2021年11月16日的公开市场价值如下（表七）：

估价对象	坐落位置	产权证号	建筑面积 (m ²)	层次/ 总层数	单价 (元/m ²)	总价（元）
1	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 07 室	34084	132.59	1/6	8128	1077692
2	通盛路温馨家园 0 单元 1 层 06 室	0004903	69.95	1/6	7815	546659
3	江南街 91 号亨源 二号楼 1 层 28 号	(2004) 12251	31.81	1/2	15747	500912
4	东苑小区 D 区 1 号楼 1 层 25 室	(2018) 0008636	27.22	1/6	4613	125566
5	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 18 室	---	77.34	1/6	20782	1607280
6	吉祥家园综合楼 0 单元 1 层 19 室	53981	77.02	1/6	20782	1600630
7	地下金街商场 0 单元 1B23	38083	22.89	1/1	9250	211733
8	地下金街商场 0 单元 1B25	38087	22.89	1/1	9250	211733
9	地下金街商场 0 单元 1B27	38091	22.89	1/1	9250	211733
10	地下金街商场 0 单元 1B29	38239	22.89	1/1	9250	211733
11	地下金街商场 0 单元 1B31	38243	22.89	1/1	9250	211733
12	地下金街商场 0 单元 1B33	38246	22.89	1/1	9250	211733
13	地下金街商场 0 单元 1B35	38248	22.89	1/1	9250	211733
14	地下金街商场 0 单元 1B37	38253	22.89	1/1	9250	211733
合计			599.05			7152603

估价总额 RMB7152603 元，人民币（大写）：柒佰壹拾伍万贰仟陆佰零叁

元整。

十一、注册房地产估价师（表八）：

姓名	注册号	签名	签名日期
苏志峰	2320190012		年 月 日
王北宁	2320100053		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员于二〇二一年十一月十六日进入实地查勘现场且于该日完成了实地查勘工作。

十三、估价作业日期

二〇二一年十一月十六日至二〇二二年三月二十三日。

十四、估价报告应用有效期

估价报告应用有效期为一年（二〇二二年三月二十三日至二〇二三年三月二十二日）

牡丹江市正大房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十三日