

涉执房地产处置司法评估报告

(2021)黑10执恢122号

估价项目名称：穆棱市八面通镇万事达名苑小区48处
房地产价值评估

委 托 方：牡丹江市中级人民法院

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：王北宁（注册号2320100053）

苏志峰（注册号2320190012）

估价报告出具日期：二〇二二年四月六日

估价报告编号：牡正大[2022]房估司鉴字020号

致估价委托人函

牡丹江市中级人民法院：

我公司在接到贵方的《黑龙江省牡丹江市中级人民法院委托书》（2021）黑 10 执恢 122 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位于穆棱市八面通镇幸福大街以东、团结路以南的万事达名苑小区 48 处房地产。根据委托方提供的《黑龙江省牡丹江市中级人民法院委托书》（2021）黑 10 执恢 122 号、《房屋所有权证》复印件载明并经查勘确定，估价对象所有权人均为穆棱市万事达房地产开发有限公司，共有情况均为单独所有。各估价对象建成年代均为 2013 年，各房屋坐落、房屋所有权证号、建筑面积、规划用途、结构、层次、朝向情况如下（表一）：

| 估价对象 | 房屋坐落 | 房屋所有权证号 | 建筑面积m ² | 规划用途 | 结构 | 层数/总层数 | 朝向 |
|------|-----------|------------|--------------------|--------|----|--------|-----|
| 1 | 1-2#-0109 | 2013006043 | 114.92 | 商业营业用房 | 混合 | 1-2/5 | 西 |
| 2 | 3#-0107 | 2013005879 | 110.92 | 商业营业用房 | 混合 | 1-2/6 | 西 |
| 3 | 3#-0108 | 2013005880 | 154.64 | 商业营业用房 | 混合 | 1-2/6 | 东西南 |
| 4 | 3#-0110 | 2013005882 | 21.71 | 车库 | 混合 | 1/6 | 南 |
| 5 | 3#-0118 | 2013005934 | 21.71 | 车库 | 混合 | 1/6 | 南 |
| 6 | 3#-0119 | 2013005935 | 21.71 | 车库 | 混合 | 1/6 | 南 |
| 7 | 3#-0120 | 2013005936 | 21.72 | 车库 | 混合 | 1/6 | 南 |
| 8 | 3#-0124 | 2013005940 | 31.22 | 车库 | 混合 | 1/6 | 北 |
| 9 | 4#-0106 | 2013005948 | 20.79 | 车库 | 混合 | 1/5 | 南 |

穆棱市八面通镇万事达名苑小区 48 处房地产价值评估

| 估价对象 | 房屋坐落 | 房屋所有权证号 | 建筑面积m ² | 规划用途 | 结构 | 层数/总层数 | 朝向 |
|------|---------|------------|--------------------|------|----|--------|----|
| 10 | 4#-0107 | 2013005949 | 20.81 | 车库 | 混合 | 1/5 | 南 |
| 11 | 4#-0108 | 2013005950 | 20.83 | 车库 | 混合 | 1/5 | 南 |
| 12 | 4#-0111 | 2013005953 | 20.79 | 车库 | 混合 | 1/5 | 南 |
| 13 | 4#-0112 | 2013005954 | 20.86 | 车库 | 混合 | 1/5 | 南 |
| 14 | 4#-0113 | 2013005955 | 20.83 | 车库 | 混合 | 1/5 | 南 |
| 15 | 4#-0116 | 2013005958 | 20.79 | 车库 | 混合 | 1/5 | 南 |
| 16 | 4#-0124 | 2013005965 | 21.74 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 17 | 4#-0125 | 2013005966 | 20.69 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 18 | 4#-0126 | 2013005967 | 20.69 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 19 | 4#-0127 | 2013005968 | 20.94 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 20 | 4#-0128 | 2013005969 | 20.94 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 21 | 4#-0129 | 2013005970 | 20.69 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 22 | 4#-0130 | 2013005971 | 20.69 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 23 | 4#-0131 | 2013005972 | 20.94 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 24 | 4#-0132 | 2013005973 | 20.94 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 25 | 4#-0134 | 2013005975 | 20.69 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 26 | 4#-0136 | 2013005977 | 31.75 | 车库 | 混合 | 1/5 | 北 |
| 27 | 5#-0109 | 2013005986 | 21.75 | 车库 | 混合 | 1/6 | 南 |
| 28 | 8#-0105 | 2013006003 | 23.66 | 车库 | 混合 | 1/4 | 南 |
| 29 | 8#-0114 | 2013006012 | 30.12 | 车库 | 混合 | 1/4 | 南 |
| 30 | 8#-0117 | 2013006015 | 27.97 | 车库 | 混合 | 1/4 | 南 |
| 31 | 8#-0118 | 2013006016 | 23.86 | 车库 | 混合 | 1/4 | 南 |
| 32 | 8#-0121 | 2013006019 | 29.45 | 车库 | 混合 | 1/4 | 西 |

穆棱市八面通镇万事达名苑小区 48 处房地产价值评估

| 估价对象 | 房屋坐落 | 房屋所有权证号 | 建筑面积m ² | 规划用途 | 结构 | 层数/总层数 | 朝向 |
|------|---------|------------|--------------------|------|----|--------|-----|
| 33 | 8#-0122 | 2013006020 | 29.45 | 车库 | 混合 | 1/4 | 西 |
| 34 | 8#-0123 | 2013006021 | 30.47 | 车库 | 混合 | 1/4 | 西 |
| 35 | 8#-0124 | 2013006022 | 45.35 | 车库 | 混合 | 1/4 | 东 |
| 36 | 8#-0130 | 2013006028 | 20.95 | 车库 | 混合 | 1/4 | 北 |
| 37 | 8#-0142 | 2013006055 | 23.84 | 车库 | 混合 | 1/4 | 北 |
| 38 | 9#-0101 | 2013006082 | 51.38 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西北 |
| 39 | 9#-0102 | 2013006083 | 49.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 40 | 9#-0103 | 2013005886 | 49.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 41 | 9#-0104 | 2013006084 | 49.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 42 | 9#-0105 | 2013005914 | 39.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 43 | 9#-0106 | 2013006085 | 39.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 44 | 9#-0107 | 2013006033 | 39.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 45 | 9#-0108 | 2013005887 | 39.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 46 | 9#-0109 | 2013005888 | 39.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 47 | 9#-0110 | 2013005889 | 39.99 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |
| 48 | 9#-0111 | 2013005897 | 41.39 | 车库 | 混合 | 1/3 | 东西 |

根据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实地查勘完成之日，即二〇二二年三月二十四日，经过实地查勘和市场调查，对估价对象商业营业用房选用收益法，车库用房选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点最可能实现的市场价值为（表二）：

穆棱市八面通镇万事达名苑小区 48 处房地产价值评估

| 估价对象 | 房屋坐落 | 房屋所有权证号 | 建筑面积 m ² | 规划用途 | 层数/ 总层数 | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) |
|------|-----------|------------|------------------------|--------|------------|-----------------------------|-------------|
| 1 | 1-2#-0109 | 2013006043 | 114.92 | 商业营业用房 | 1-2/5 | 3607 | 414516 |
| 2 | 3#-0107 | 2013005879 | 110.92 | 商业营业用房 | 1-2/6 | 3607 | 400088 |
| 3 | 3#-0108 | 2013005880 | 154.64 | 商业营业用房 | 1-2/6 | 3679 | 568921 |
| 4 | 3#-0110 | 2013005882 | 21.71 | 车库 | 1/6 | 3615 | 78482 |
| 5 | 3#-0118 | 2013005934 | 21.71 | 车库 | 1/6 | 3615 | 78482 |
| 6 | 3#-0119 | 2013005935 | 21.71 | 车库 | 1/6 | 3615 | 78482 |
| 7 | 3#-0120 | 2013005936 | 21.72 | 车库 | 1/6 | 3615 | 78518 |
| 8 | 3#-0124 | 2013005940 | 31.22 | 车库 | 1/6 | 3579 | 111736 |
| 9 | 4#-0106 | 2013005948 | 20.79 | 车库 | 1/5 | 3615 | 75156 |
| 10 | 4#-0107 | 2013005949 | 20.81 | 车库 | 1/5 | 3615 | 75228 |
| 11 | 4#-0108 | 2013005950 | 20.83 | 车库 | 1/5 | 3615 | 75300 |
| 12 | 4#-0111 | 2013005953 | 20.79 | 车库 | 1/5 | 3615 | 75156 |
| 13 | 4#-0112 | 2013005954 | 20.86 | 车库 | 1/5 | 3615 | 75409 |
| 14 | 4#-0113 | 2013005955 | 20.83 | 车库 | 1/5 | 3615 | 75300 |
| 15 | 4#-0116 | 2013005958 | 20.79 | 车库 | 1/5 | 3615 | 75156 |
| 16 | 4#-0124 | 2013005965 | 21.74 | 车库 | 1/5 | 3579 | 77807 |
| 17 | 4#-0125 | 2013005966 | 20.69 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74050 |
| 18 | 4#-0126 | 2013005967 | 20.69 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74050 |
| 19 | 4#-0127 | 2013005968 | 20.94 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74944 |
| 20 | 4#-0128 | 2013005969 | 20.94 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74944 |
| 21 | 4#-0129 | 2013005970 | 20.69 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74050 |
| 22 | 4#-0130 | 2013005971 | 20.69 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74050 |
| 23 | 4#-0131 | 2013005972 | 20.94 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74944 |
| 24 | 4#-0132 | 2013005973 | 20.94 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74944 |
| 25 | 4#-0134 | 2013005975 | 20.69 | 车库 | 1/5 | 3579 | 74050 |

穆棱市八面通镇万事达名苑小区 48 处房地产价值评估

| 估价对象 | 房屋坐落 | 房屋所有权证号 | 建筑面积 m ² | 规划用途 | 层数/ 总层数 | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) |
|------|---------|------------|------------------------|------|------------|-----------------------------|-------------|
| 26 | 4#-0136 | 2013005977 | 31.75 | 车库 | 1/5 | 3579 | 113633 |
| 27 | 5#-0109 | 2013005986 | 21.75 | 车库 | 1/6 | 3615 | 78626 |
| 28 | 8#-0105 | 2013006003 | 23.66 | 车库 | 1/4 | 3615 | 85531 |
| 29 | 8#-0114 | 2013006012 | 30.12 | 车库 | 1/4 | 3615 | 108884 |
| 30 | 8#-0117 | 2013006015 | 27.97 | 车库 | 1/4 | 3615 | 101112 |
| 31 | 8#-0118 | 2013006016 | 23.86 | 车库 | 1/4 | 3615 | 86254 |
| 32 | 8#-0121 | 2013006019 | 29.45 | 车库 | 1/4 | 3579 | 105402 |
| 33 | 8#-0122 | 2013006020 | 29.45 | 车库 | 1/4 | 3579 | 105402 |
| 34 | 8#-0123 | 2013006021 | 30.47 | 车库 | 1/4 | 3579 | 109052 |
| 35 | 8#-0124 | 2013006022 | 45.35 | 车库 | 1/4 | 3543 | 160675 |
| 36 | 8#-0130 | 2013006028 | 20.95 | 车库 | 1/4 | 3579 | 74980 |
| 37 | 8#-0142 | 2013006055 | 23.84 | 车库 | 1/4 | 3579 | 85323 |
| 38 | 9#-0101 | 2013006082 | 51.38 | 车库 | 1/3 | 3615 | 185739 |
| 39 | 9#-0102 | 2013006083 | 49.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 180714 |
| 40 | 9#-0103 | 2013005886 | 49.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 180714 |
| 41 | 9#-0104 | 2013006084 | 49.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 180714 |
| 42 | 9#-0105 | 2013005914 | 39.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 144564 |
| 43 | 9#-0106 | 2013006085 | 39.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 144564 |
| 44 | 9#-0107 | 2013006033 | 39.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 144564 |
| 45 | 9#-0108 | 2013005887 | 39.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 144564 |
| 46 | 9#-0109 | 2013005888 | 39.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 144564 |
| 47 | 9#-0110 | 2013005889 | 39.99 | 车库 | 1/3 | 3615 | 144564 |
| 48 | 9#-0111 | 2013005897 | 41.39 | 车库 | 1/3 | 3615 | 149625 |
| 合计 | | | 1674.5 | | | | 6043527 |

估价总额 RMB6043527 元，人民币（大写）：陆佰零肆万叁仟伍佰贰拾

柒元整。

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应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：张福增

二〇二二年四月六日