

涉执房地产处置司法评估报告

黑嘉泰 [2022]房估执鉴字第 055 号

估价项目名称：黑龙江省哈尔滨市尚志市泰和尚苑小区 10 套
仓储用途房地产市场价格评估

估价委托人：尚志市人民法院

估价机构：黑龙江嘉泰房地产估价有限公司

注册房地产估价师：孔 伟（注册号 2320000062）

冯会全（注册号 2319980001）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 09 日

致委托方函

尚志市人民法院：

我公司接受贵院委托，对贵院《委托书》〔（2022）黑 0183 执 355 号〕中涉执的，位于黑龙江省哈尔滨市尚志市泰和尚苑小区 10 套仓储用途（实际用途为车库）房地产于价值时点的市场价格进行了评估。

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：预告登记在权利人王桂秋名下，坐落于尚志市泰和尚苑小区 8 套仓储用途（实际用途为车库）房地产，建筑面积合计 220.90 平方米；预告登记在权利人武广华名下，坐落于尚志市泰和尚苑小区 2 套仓储用途（实际用途为车库）房地产，建筑面积 52.94 平方米，全部房地产建筑面积共 273.84 平方米，估价对象财产范围包括房屋及其应分摊的土地使用权，及室内不可移动的装修价值，不包括动产（设备等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象规模明细表

序号	权利人	预登记产权证号	坐落	用途	所在楼层/总楼层	建筑面积（m ² ）
1	王桂秋	黑（2017）尚志市不动 产证明第 0005073 号	尚志镇和平委泰和 苑小区 4 号楼车库 149	仓储	1/2	22.32
2	王桂秋	黑（2017）尚志市不动 产证明第 0005074 号	尚志镇和平委泰和 苑小区 4 号楼车库 150	仓储	1/2	22.32
3	王桂秋	黑（2017）尚志市不动 产证明第 0005075 号	尚志镇和平委泰和 苑 6 号楼仓储 101 号	仓储	1/2	25.39
4	王桂秋	黑（2017）尚志市不动 产证明第 0005080 号	尚志镇和平委泰和 苑 6 号楼仓储 103 号	仓储	1/2	31.41
5	王桂秋	黑（2017）尚志市不动 产证明第 0005081 号	尚志镇和平委泰和 苑 6 号楼仓储 102 号	仓储	1/2	31.41
6	王桂秋	黑（2017）尚志市不动 产证明第 0005082 号	尚志镇和平委泰和 苑 6 号楼仓储 105 号	仓储	1/2	25.23
7	王桂秋	黑（2017）尚志市不动 产证明第 0005079 号	尚志镇和平委泰和 苑 6 号楼仓储 106 号	仓储	1/2	31.41

8	王桂秋	黑(2017)尚志市不动 产证明第 0005077 号	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 107 号	仓储	1/2	31.41
9	武广华	黑(2017)尚志市不动 产证明第 0005076 号	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 114 号	仓储	1/2	24.80
10	武广华	黑(2017)尚志市不动 产证明第 0005078 号	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 132 号	仓储	1/2	28.14
总计		-	-	-	-	273.84

价值时点：2022 年 9 月 20 日。

价值类型：市场价格。是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

估价方法：市场法。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和估价规范，按照估价工作程序，进行市场调查和实地查勘，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用科学、合理的上述估价方法并依据估价人员的专业经验，在满足本次估价假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价格总计为：**¥1,367,090.00元**（人民币大写：

壹佰叁拾陆万柒仟零玖拾元整）。详细估价结果见下表：

序号	权利人	坐落	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	现值单价 (元/m ²)	现值总价 (元) (取整)
1	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚 苑小区 4 号楼车库 149	1/2	22.32	4,940.00	110,260.00
2	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚 苑小区 4 号楼车库 150	1/2	22.32	4,940.00	110,260.00
3	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 101 号	1/2	25.39	4,940.00	125,400.00
4	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 103 号	1/2	31.41	4,940.00	155,200.00
5	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 102 号	1/2	31.41	4,940.00	155,200.00
6	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 105 号	1/2	25.23	4,940.00	124,600.00
7	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚 苑 6 号楼仓储 106 号	1/2	31.41	4,940.00	155,200.00

8	王桂秋	尚志镇和平委泰和尚苑6号楼仓储107号	1/2	31.41	4,940.00	155,200.00
9	武广华	尚志镇和平委泰和尚苑6号楼仓储114号	1/2	24.80	5,390.00	133,670.00
10	武广华	尚志镇和平委泰和尚苑6号楼仓储132号	1/2	28.14	5,050.00	142,100.00
总计				273.84	-	1,367,090.00

估价的详细内容及相关使用及限制说明详见后附的《涉执房地产处置司法估价结果报告》及相关附件。

估价报告使用特别提示：

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，不是评估对象处置必须实现的成交价格，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证。

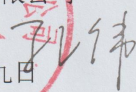
3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

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、本评估报告未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

6、本估价报告有效期为壹年（即2022年10月09日至2023年10月08日期间内估价结果有效），期间如政治、经济、环境等因素发生重大变化时，其房地产价值需要重新进行评估。

黑龙江嘉泰房地产估价有限公司

法定代表人： 

二〇二二年十月九日

