

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室 委托涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号:辽繁荣评字〔2023〕第 245 号

估价项目名称:吉林省龙腾房地产开发集团有限公司名下位于
中银大厦 2 号楼 3 单元 1306 室和 2408 室的住宅
用途房地产司法鉴定评估项目

估价委托人:辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

房地产估价机构名称:辽源市繁荣房地产评估有限公司

注册房地产估价师:赵淑梅 注册号:1520110024

王子龙 注册号:2220210052

估价报告出具日期:二〇二三年五月八日

致估价委托人函

辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室：

我公司接受贵院委托，对申请人崔传福与被申请人吉林省龙腾房地产开发集团有限公司借款合同纠纷一案的房产进行了评估。估价范围以委托方出具的《司法鉴定委托书》为依据，估价对象涉及吉林省龙腾房地产开发集团有限公司名下位于中银大厦 2 号楼 3 单元 1306 室和 2408 室的住宅用途，建筑面积分别为 96.62 平方米、76.14 平方米，具体见后附估价结果明细表。估价范围包括上述房产应分摊的土地使用权价值，无其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价时点未发现其他权利主张人。土地、房屋具体情况详见本报告“（四）估价对象”部分内容。

估价目的：是为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值，因此价值类型为市场价值，即买方和卖方之间按自愿原则，在双方的有关知识和信息基本对称的条件下，根据其自身利益在公开交易中所决定的价格。

价值时点：2023 年 5 月 12 日。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象市场价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制、且买卖双方各自承担纳税人法定税负条件下于价值时点 2023 年 5 月 12 日的估价结果为陆拾柒万零陆佰零捌元整（670608.00 元）。

具体见下表：

序号	不动产权证号	不动产单元号	共有情况	房号	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价
1	008006-002-000	220402001001GB00017F00020142	单独所有	1306	钢混	13/28	96.62	3850	371,987.00
2	008006-002-000	220402001001GB00017F00020265	单独所有	2408	钢混	24/28	76.14	3922	298,621.00
合计							172.76		670,608.00

估价结果含房产应合理分摊的土地使用权价值。

特别提示：现根据贵方要求出具书面评估报告，共一式贰份。本估价报告使用期限自报告提交之日起一年内有效，即二〇二三年五月八日至二〇二四年五月七日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果须做相应调整或委托估价机构重新估价。

详见后附的辽繁荣评字（2023）第 245 号《房地产估价报告》- 第三部分-房地产估价结果报告。

特致

此函

辽源市繁荣房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二三年五月八日

目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	5
第二部分	估价假设和限制条件	3
第三部分	估价结果报告	6
	一、估价委托人	6
	二、房地产估价机构	6
	三、估价目的	6
	四、估价对象	6
	五、价值时点	9
	六、价值类型	9
	七、估价原则	9
	八、估价依据	12
	九、估价方法与步骤	14
	十、估价结果	15
	十一、估价师签章	16
	十二、实地查勘期	16
	十三、估价作业日期	16
第四部分	附 件	17
	一、辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书；	
	二、不动产权证书调档复印件；	
	三、估价对象位置图；	
	四、估价对象内、外部照片复印件；	
	五、房地产评估机构营业执照、资质证书复印件；	
	六、房地产估价师资格证书复印件。	

第一部分 注册房地产估价师声明

一、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但要受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对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。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师于价值时点 2023 年 5 月 12 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘或收集相关资料，并对其内部进行了查勘；估价师及当事人未发现估价对象存在隐蔽瑕疵等事项，故未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

七、本报告估价结果仅作为估价委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

八、本公司业务人员有资质和能力完成本项目，所以没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

九、根据房地产估价规范（GB/T50291-2015），房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及

拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；应考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权的影响，但人民法院未书面说明依法将原有的租赁权和用益物权除去后进行拍卖，所以本次评估未考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权的影响。

十、未经我公司允许本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

十一、参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
赵淑梅	1520110024		2023 年 5 月 8 日
王子龙	2220210052		2023 年 5 月 8 日

第二部分 估价假设和限制条件

按照“必要、合理、有依据”要求，本项目做如下假设：

（一）一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3.任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用有效期内无重大变化为前提。
- 6.本次估价对象所在宗地的土地权证尚未分割，根据房地价值合一的原则，评估价值包含应分摊的土地使用权价值。
7. 本次估价对象所在项目的房屋权属等情况以委托方提供的《不动产权证书》调档资料为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
9. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- 10.估价人员已经核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性；但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以产权人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因产权人提供资料有误而造

成评估价值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

11. 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事项假设

根据委托方及产权人提供的资料及介绍，估价对象不存在其他抵押他项权利状态，所以无此项背离事项假设。

（四）不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间一致，未发现不同权属证明上的权利人之间不一致、估价对象的名称或地址不一致等情况，所以无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅为确定司法鉴定提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告未对估价结果的土地价值和建筑物价值进行了剥离，单独使用其土地价值和建筑物价值无实际意义。

3. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状

利用条件下的房地产市场价格价值，包括分摊国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，亦无二次装修的价值。

4.本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果须做相应调整或委托估价机构重新估价。

5.该房地产处置已经进入司法程序，变现处置须采取拍卖等公开竞价的方式处置。

6.本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

委托人：辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室

二、房地产估价机构

估价机构：辽源市繁荣房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91220402569968614N

资质等级：贰级

法定代表人：赵淑梅

单位地址：辽源市龙山区永辉大厦 1 号楼 1908 室

联系电话：0437-6107788

三、估价目的

根据辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书（2023）吉0402委评26号，本次估价目的是为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价格。

该报告的应用方向当且仅当上述目的时，报告方有效。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本情况

估价对象坐落于中银大厦 2 号楼 2 处住宅用房，估价范围以委托方出具的《司法鉴定委托书》为依据，估价对象涉及吉林省龙腾房地产开发集团有限公司名下位于中银大厦 2 号楼 3 单元 1306 室和 2408 室的住宅，建筑面积分别为 96.62 平方米、76.14 平方米，包括上述房产应分摊的土地使用权价值；在估价时点未发现其他权利主张人。估价对象无其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或

权益。

估价对象权属清晰，权属登记情况：

1、产权人：吉林省龙腾房地产开发集团有限公司，共有情况：单独所有，坐落中银大厦 2 号楼-2408 室，产籍号为：008006-0002-2408 不动产单元号为：220402001001GB00017F00020265，设计用途：住宅，建筑面积：76.14 方米，钢混结构，总层数：28 层，所在层数：24 层。

2、产权人：吉林省龙腾房地产开发集团有限公司，共有情况：单独所有，坐落中银大厦 2 号楼-1306 室，产籍号为：008009-0002-1306 不动产单元号为：220402001001GB00017F00020142，设计用途：住宅，建筑面积：96.62 方米，钢混结构，总层数：28 层，所在层数：13 层。

（二）土地基本状况

根据房屋所有人介绍及估价人员实地查勘，估价对象所在宗地地势平坦，地块形状较规则，地质条件良好，土地承载能力较好。

宗地红线内基础设施达到“七通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖及供气），具体情况如下：

- ①通路：临城区主街道。
- ②供电：接市政供电管网；
- ③供水：接市政自来水管线；
- ④排水：雨、污分流排入市政管网；
- ⑤通讯：接市政通讯网络；
- ⑥供暖：市政供热；
- ⑦供气：市政供气。

（三）建筑物基本情况

根据《不动产权证书》调档复印件，被申请人拥有估价对象的房屋所有权，共有情况为单独所有，房屋性质为住宅，钢混结构，分楼号、用途、建筑面积等情况如下：

序号	不动产权证号	不动产单元号	共有情况	房号	结构	所在层数/总层数	建筑年代	建筑面积 (m ²)
1	008006-0002-000	220402001001GB00017F00020142	单独所有	1306	钢混	13/28	2014	96.62
2	008006-0002-000	220402001001GB00017F00020265	单独所有	2408	钢混	24/28	2014	76.14

估价对象室内外装修及设施设备情况如下：

外装修状况：住宅外墙涂料。

内装修状况：被申请人未到现场，工作人员未入室内，根据申请人讲述室内为毛坯房屋。

设备设施：有电梯，楼宇对讲系统烟感、喷淋等消防系统。

根据产权人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降；房屋承重构件和围护墙完好；地面及墙面平整，涂料光泽度较好；顶棚面层完好无脱落、开裂现象；门窗启闭灵活；管道通畅，水卫、电照等设备齐全完好。日常维护使用状况好。

（四）他项权利设立情况

根据委托人介绍，估价对象存在抵押他项权利状态。

五、价值时点

2023年5月12日（根据实地查勘日期为价值时点）

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，价值类型为市场价值。估价结果中的房地产市场价值是指买方和卖方之间按自愿原则，在双方的有关知识和信息基本对称的条件下，根据其自身利益在公开交易中所决定的价格；该价值包括房屋所有权及分摊土地使用权的价值。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的，符合城市规划限制的要求；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

4. 替代原则遵循替代原则

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应在合理范围内。房地产估价之所以要遵守替代原则，是因为根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其对估价对象依法享有的开发利用权力，确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的前提作出下列判断和选择：

- (1) 维持现状、继续利用最为合理的，应选维持现状前提进行估价；
- (2) 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
- (3) 改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；

（4）改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；

（5）重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；

（6）上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上诉前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

（1）法律上允许。估价对象房屋用途为住宅，根据房屋所有人介绍及估价人员实地查勘，估价对象房屋现状为住宅，建设规模已经确定；本次估价目的是为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则。

（2）技术上可能。估价对象规划用途为住宅，实际为住宅，整体建筑规模较大、单套面积适中、层高适中、维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看，估价对象保持现状利用在技术上是非常适宜和可行的。

（3）经济上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用保持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

（4）价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途——住宅用途、保持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高

最佳用途。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国主席令第四 6 号】
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》【中华人民共和国主席令第 29 号】
- 3、《中华人民共和国民法典》【中华人民共和国主席令第 45 号】
- 4、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 28 号】
- 5、《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第 50 号】
- 6、《最高人民法院关于对外委托鉴定评估拍卖等工作管理规定》（2007.8.23）
- 7.《城市房地产市场估价管理暂行办法》（1992.10.1）
- 8.司法部《司法鉴定程序通则》（2016.3.2）
- 9.《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》
- 10.《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（2002.3.27）

（二）技术依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291—2015
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013
- 3、《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号
- 4、《房地产抵押估价指导意见》建住房 [2006] 8 号
- 5、《房地产估价规程》吉林省地方标准 DB22/T475-2009

（三）信息依据

- 1、委托方提供的司法鉴定委托书

- 2、委托方提供的《中华人民共和国不动产权证》复印件
- 3、估价人员向有关部门查询、市场调查和现场查勘收集的有关资料。

九、估价方法与步骤

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况综合考虑，选取比较法作为本次估价的基本方法。

1.本次估价所选取方法的理由

（1）选取市场比较法理由

估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

2.未选用其他方法的原因如下：

（1）未选取成本法理由

估价对象为已开发完成项目，重新开发建设过程中的各项费用虽然可作较为准确的测算，但成本法的估价结果很难体现估价对象的现行市场价值，同时土地使用权证尚未分割也是该方法应用的障碍。

（2）未选取假设开发法理由

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

3.本次选用估价方法定义

（1）比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行较，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。

4.估价技术路线

（1）运用比较法求取估价对象住宅房地产价值，最终确定估价对象房地产价值；

十、估价结果

（一）、结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象市场价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 5 月 12 日的估价结果为陆拾柒万零陆佰零捌元整（670608.00 元）。

具体见下页表：

序号	不动产权证号	不动产单元号	共有情况	房号	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价
1	008006-002-000	220402001001GB00017F00020142	单独所有	1306	钢混	13/28	96.62	3850	371,987.00
2	008006-002-000	220402001001GB00017F00020265	单独所有	2408	钢混	24/28	76.14	3922	298,621.00
合计							172.76		670,608.00

（二）价值内涵

1、本估价结果是估价对象在满足全部假设和限制条件下、买卖双方各自承担纳税人法定税负条件下的价值。

2、估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点在现状利用条件下的公开市场价值，即指买方和卖方之间按自愿原则，在双方的有关知识和信息基本对称的条件下，根据其自身利益在公开交易中所决定的价格。

3、估价结果包括房屋所有权及应分摊土地使用权在内的房地合

一价值。

十一、注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
赵淑梅	1520110024		2023 年 5 月 8 日
王子龙	2220210052		2023 年 5 月 8 日

十二、实地查勘期

二〇二三年五月十二日。

十三、估价作业日期

二〇二三年五月十二日至二〇二三年五月八日。

辽源市繁荣房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二三年五月八日

第四部分 附件

- 一、辽源市龙山区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》
(2023 吉 0402 委评 26 号)；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象内、外部照片复印件；
- 四、委托方提供的《中华人民共和国不动产权证》复印件；
- 五、委托方提供的企业营业执照复印件；
- 六、房地产评估机构营业执照、资质证书复印件；
- 七、房地产估价师资格证书复印件。