

吉林中天金诺房地产估价事务有限公司

房地产价值司法鉴定报告

中天金诺司法鉴字[2022]第 04-1 号

(2022)吉 0581 委评 3 号

估价项目名称：梅河口市南湖壹号小区一处住宅和五处地下车库

市场价值估价报告

估价委托人：梅河口市人民法院

申 请 人：王学慧

被申请人：吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司、

吉林省亿和瑞丰农业发展有限公司、于 浩

房地产估价机构：吉林中天金诺房地产估价事务有限公司

注册房地产估价师：

郝 伟（注册号：2219970051）

闫 威（注册号：2220040122）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 21 日

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2022 年 01 月 17 日

估价方法：比较法

序号	单元楼号	用途	结构	楼层	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	8#2-1101 号	住宅	钢混	11/17	98.68	5,640.50	556,605.00
2	K233 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
3	K234 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
4	K235 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
5	K236 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
6	K237 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
合计							1,308,905.00
备注	本次鉴定结果包含其所对应国有土地使用权面积的价值。其中住宅可办理权属登记，现状暂不能办理。地下车库不能办理权属登记，无产权。住宅为建筑面积，地下车库为实测使用面积。						

人民币大写合计：壹佰叁拾万零捌仟玖佰零伍元整

致估价委托人函

梅河口市人民法院：

吉林中天金诺房地产估价事务有限公司接受贵单位的委托，对民间借贷纠纷案由而涉及的位于梅河口市南湖壹号小区的一处住宅和五处车库房地产进行了估价，价值时点为 2022 年 01 月 17 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司注册房地产估价师本着以规范房地产市场、保护当事人合法权益为指导思想，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术准则，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，运用科学的估价方法比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，结合估价经验和对该类房地产价值因素的分析，完成了估价对象的估价工作。现将估价对象在价值时点的估价结果函告如下：

序号	单元楼号	用途	结构	楼层	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	8#2-1101 号	住宅	钢混	11/17	98.68	5,640.50	556,605.00
2	K233 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
3	K234 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
4	K235 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
5	K236 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
6	K237 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
合计							1,308,905.00

人民币大写合计：壹佰叁拾万零捌仟玖佰零伍元整

（我们在此提醒本报告的使用者注意：欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本房地产估价报告书全文，本报告的估价结果只是为估价委托人及报告使用人提供市场价值的参考，不作为房地产变现的保证。本报告一式五份，报告使用期限为一年，自 2022 年 03 月 21 日至 2023 年 03 月 20 日。）

特此致函。

吉林中天金诺房地产估价事务有限公司

法人签章：



2022 年 03 月 21 日

目 录

一、注册房地产估价师声明-----	4 页
二、估价的假设和限制条件-----	5 页
三、房地产估价结果报告-----	7 页
估价委托人-----	7 页
估价机构-----	7 页
估价目的-----	7 页
估价对象-----	7 页
价值时点-----	8 页
价值类型-----	8 页
估价依据-----	8 页
估价原则-----	9 页
估价方法-----	9 页
估价结果-----	10 页
注册房地产估价师-----	11 页
实地查勘期-----	11 页
估价作业期-----	11 页
四、附件-----	12 页
估价对象内外部状况、周围环境和景观照片-----	13 页
估价对象位置图-----	15 页
估价委托书复印件-----	16 页
估价对象权属证明复印件-----	17 页
房地产估价机构营业执照复印件-----	19 页
房地产估价机构备案证书复印件-----	20 页
房地产估价师注册证书复印件-----	21 页

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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，但受到本评估报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料（权属证明所载的建筑面积、用途等），估价委托人对提供资料的合法性、真实性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4、我们与本评估报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。

5、我们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》及吉林省地方标准《房地产估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师闫威、蒋东晓已于 2022 年 01 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。该实地查勘限于估价对象的外部及可能情况下的内部情况。除非另有协议，估价人员不承担对估价的建筑结构、质量进行调查的责任，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，且不能确定估价对象没有缺损；评估人员也未对设备、设施进行测试。

7、没有人对本评估报告提出重要专业帮助；我公司于 2022 年 02 月 21 日出具了 2022 第 04-1 号报告意见征求稿，2022 年 03 月 09 日，收到被申请人提出的异议，经我公司估价人员充分复核后，决定对原鉴定结果不予调整并书面答复被申请人，现出具正式鉴定报告。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签字、盖章。

郝 伟（注册号：2219970051）

闫 威（注册号：2220040122）



估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

1、本次估价以估价委托人提供的资料真实可靠，估价对象的权益没有争议的前提。

2、本次估价假设估价对象房地产权益完整，房地产租赁、按揭、查封等因素造成的权益缺损不会对其价值产生影响。

3、本次估价假设估价对象不涉及任何法律纠纷、估价对象的连带负债且估价对象是不被追索的、资产价值不反映任何一方购回或解除按揭的成本为前提。

4、本次估价假设以估价对象能够按照目前的使用用途且持续使用为前提。本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。

5、本次估价假设估价对象的房屋按评估设定的结构、性质、用途正常的设计、施工、使用，假设建筑设计、施工质量、建筑材料及使用方式等因素均为正常，对估价对象价格没有影响。

6、假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有抵押情况已注销。

7、评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次估价方法采用比较法。估价报告中估价结果为估价对象在 2022 年 01 月 17 日公开市场上最可能形成的客观合理的价格，它依据如下假设：

(1)估价对象是在公开市场上自由转让，且有一段合理的洽谈交易时间，可以通过考虑物业性质和市场情形进行估价，土地使用权以国有出让 70 年取得方式为假设前提，如有较大差异，需要另行测算为准；

(2)按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况按价值时点继续使用并能给产权人带来收益；

(3)排除特殊买家的价格；

(4)买卖双方具有进入市场的自由；

(5)交易条件公开且不具有排他性。

二、估价的限制条件

1、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人、债权人和登记机关以外的人员或单位提供，不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，且不得以其它任何方式公开发表；凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本报告估价结果的估价委托人的负债因素、税费转嫁等因素均假设为正常的交易方式，不包括特殊的交易方式、可能发生的抵押到期清偿、权利转嫁等因素的影响，也不包括国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

3、在房地产市场比较稳定的状况下，本估价报告结果有效期原则上自估价报告出具日起为一年（从2022年03月21日至2023年03月20日止），即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年需重新进行估价。

4、价值时点后，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、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

6、本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页、报告的复印件不生效。

7、本次估价报告分为“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”两部分，“房地产估价结果报告”供委托方和评估相关当事人使用，“房地产估价技术报告”只供确认机关审核、备案和评估机构备案使用，若委托方对估价结果有异议，由本公司负责技术解释。本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。估价报告的使用者应关注上述事项。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：梅河口市人民法院

地 址：梅河口市滨河南街

二、估价机构：吉林中天金诺房地产估价事务有限公司

地 址：通化市光明路 416 号不动产登记中心左侧

法人代表：丁玉峰

营业执照注册号：912205017248915312

备案等级：国家贰级评估机构

证书编号：JFG-E006

电 话：0435-3928398

本案负责人：闫威

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

1、估价对象财产范围：

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、土地基本状况：

根据估价人员现场查勘，本次评估的土地位于梅河口市南湖壹号小区；东至南环西路，西至康美大道，南至景阳路，北至建国路；实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通上水、通排水、通暖、通气、通讯）及土地地貌自然平整。宗地周围无污染。

3、建筑物基本状况:

序号	单元楼号	用途	结构	楼层	面积(m ²)	基本状况
1	8#2-1101号	住宅	钢混	11/17	98.68	建筑物地基基础有足够的承载能力,主体结构完好,维护状况较好,取暖方式为地热集中采暖,南北朝向,通风、采光较好,外墙面为喷漆,入户门为防盗门,室内无装修,现状为毛坯。估价对象为两室两厅一厨一卫,户型布局合理,净高为2.7米。估价对象临近一处双向四车的城市次干道,商业繁华度较好,附近基础设施和公共设施配套齐全,目前各功能、设施设备能够满足估价对象的使用要求。
2	K233号	车库	钢混	-1/17	18.97	建筑物地基基础有足够的承载能力,主体结构完好,维护状况较好,五处车库面积相同,净宽3.07米,净深6.18米,净高3.95米。地下车库外部公共通道为自流平地面,烟感报警,自动喷淋。车库内部为水泥地面和墙面,无特殊特别装饰装修。
3	K234号	车库	钢混	-1/17	18.97	
4	K235号	车库	钢混	-1/17	18.97	
5	K236号	车库	钢混	-1/17	18.97	
6	K237号	车库	钢混	-1/17	18.97	

五、价值时点

本项目价值时点估价委托人没有特殊要求,以现场查勘日期2022年01月17日确定为价值时点,本次取值依据以实地查勘日期为准。

六、价值类型

市场价值:理性而谨慎的交易双方,出于利己动机,有较充裕的时间,在了解交易对象、知晓市场行情,且不存在特殊兴趣的情形下,自愿进行交易可能实现的价格;价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含室内装饰装修)、分摊的土地使用权及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房。

七、估价依据

(一)、法律、法规和政策性文件:

- 1、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《房屋登记办法》；
- 6、《城市房地产管理办法》；
- 7、《关于修改〈吉林省土地管理条例〉的决定》；

（二）、技术准则、规程、规范：

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3、吉林省地方标准《房地产估价规程》DB22/T 475-2009；
- 4、房屋完损等级评定标准；
- 5、通市政函【2016】137号文件（通化市人民政府关于公布实施新一轮城镇基准地价更新成果的通知）；
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)

（三）、估价委托人提供的相关资料及估价人员调查收集的资料

- 1、估价委托书；
- 2、估价对象权属证明复印件；
- 3、估价机构及估价人员掌握和搜集的与本次评估有关的资料；
- 4、房地产估价人员现场查勘掌握的资料；

八、估价原则

- 1、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行；
- 2、最高最佳使用原则：所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用；
- 3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格；
- 4、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格；

5、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。

九、估价方法：

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

依本次估价目的所对应的价值定义是对已建成的房地产进行市场价值估价。通过实地勘察、分析估价对象的特点，因本次估价对象交易案例较多且可比性较大，宜采用比较法进行评估；依据估价对象特点，估价对象在价值时点的重置价格或重建价格不能完全体现其市场价值，不宜采用成本法；收益法适用收益性较强的商业用途房产，因估价对象所属区域该类房产租金浮动较大，收益法资本化率不确定性较差，故不适宜本次房产评估；假设开发法适用于可重新开发建设或在建工程估价，不适宜本次房产评估。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，经过测算，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，在符合本报告价值类型和满足本报告假设与限制条件，并已进入市场无障碍条件下，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，在价值时点 2022 年 01 月 17 日可能实现的市场价值为：

序号	单元楼号	用途	结构	楼层	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	8#2-1101 号	住宅	钢混	11/17	98.68	5,640.50	556,605.00
2	K233 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
3	K234 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
4	K235 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
5	K236 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
6	K237 号	车库	钢混	-1/17	18.97	7,931.45	150,460.00
合计							1,308,905.00

人民币大写合计：壹佰叁拾万零捌仟玖佰零伍元整

十一、注册房地产估价师

郝 伟 (注册号: 2219970051)

闫 威 (注册号: 2220040122)

十二、实地查勘期

2022 年 01 月 17 日



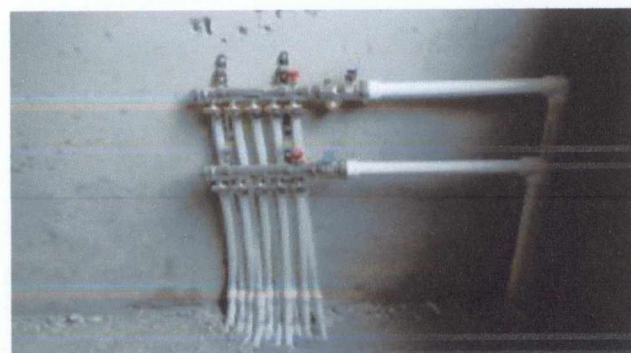
十三、估价作业日期

2022 年 01 月 17 日 ----- 2022 年 02 月 21 日

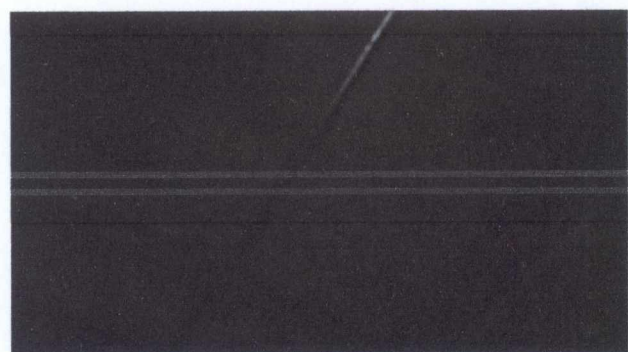
附 件

- 1、估价对象内外部状况、周围环境和景观照片；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价委托书复印件；
- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件；

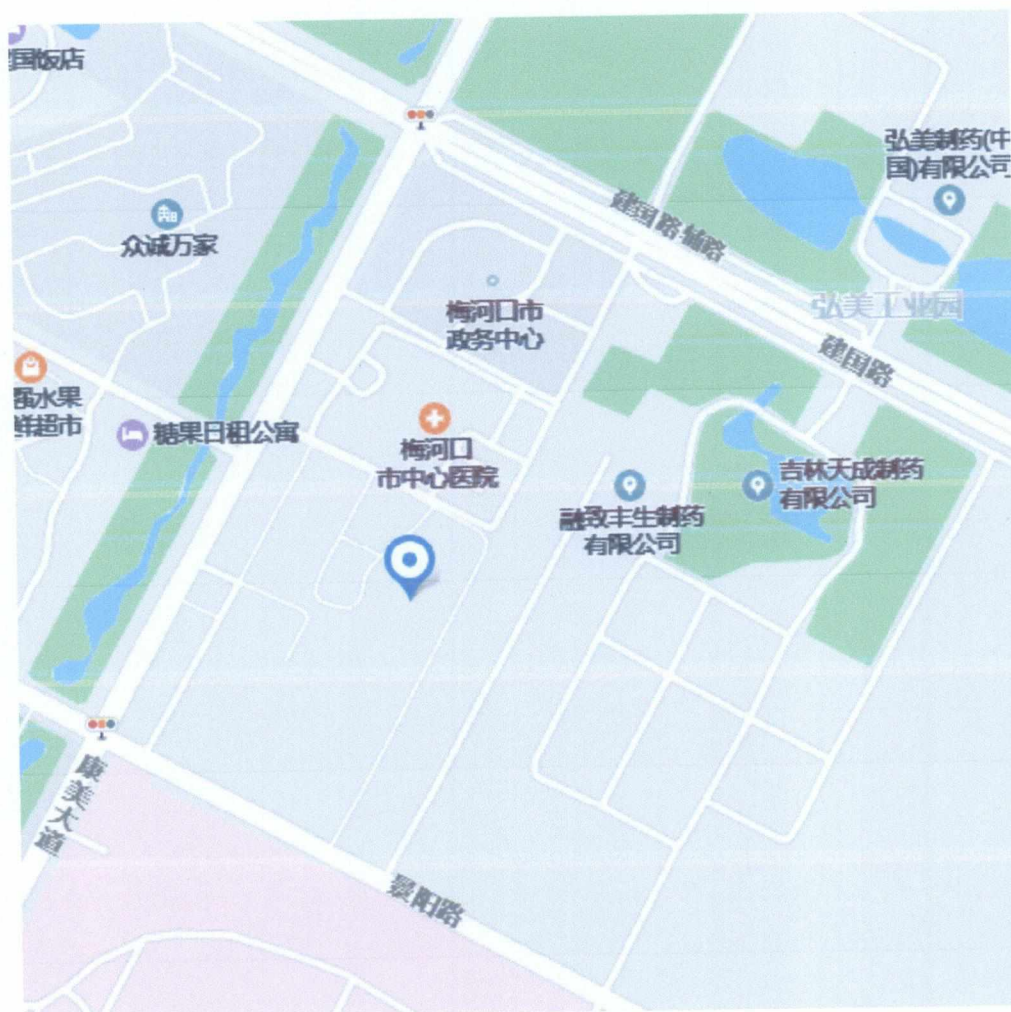
估价对象内外部状况、周围环境和景观照片
住宅估价对象



地下车库估价对象



估价对象位置图



梅河口市人民法院司法辅助办公室 司法鉴定委托书

(2022)吉 0581 委评 3 号

吉林中天金诺房地产估价事务有限公司：

关于王学慧与吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司、吉林省亿和瑞丰农业发展有限公司、于浩民间借贷纠纷一案根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，现委托你公司对被执行人房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在 15 个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。



联系人：刘莉莉

电话：18543549053

评估拍卖申请书

申请执行人：王学慧，男，1973年7月25日出生，汉族，个体工商户，住吉林省梅河口市新华街十二委二十六组。

被执行人：于浩，男，1977年12月13日出生，汉族，个体工商户，住吉林省梅河口市新华街十三委二十二组。

被执行人：吉林省亿和瑞丰农业发展有限公司，住所地吉林省梅河口市进化镇乐善村马家屯。

法定代表人：邵慧英，总经理。

被执行人：吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司，住所地吉林省梅河口市水岸丽都。

负责人：刘建伟，总经理。

申请事项

请求贵院依法对被执行人吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司名下位于梅河口市南湖壹号小区的8幢2单元1101号房屋（建筑面积98.68平方米）和K233号、K234号、K235号、K236号、K237号地下车库予以评估并拍卖，并以拍卖所得价款给付申请执行人借款本息。

事实与理由

申请执行人与被执行人于浩、吉林省亿和瑞丰农业发展有限公司、吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司民间借贷纠纷执行一案，贵院已经立案受理，三被执行人应当给付申请执行人借款本金 791,000.00 元及利息。申请执行人日前发现被执行人吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司名下有位于梅河口市南湖壹号小区的 8 幢 2 单元 1101 号房屋（建筑面积 98.68 平方米）和 K233 号、K234 号、K235 号、K236 号、K237 号地下车库可供执行，为防止吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司转移财产，并使申请执行人与被执行人于浩、吉林省亿和瑞丰农业发展有限公司、吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司民间借贷纠纷执行一案顺利执结，申请执行人现请求贵院依法对被执行人吉林省耀兴房地产开发有限公司梅河口分公司名下位于梅河口市南湖壹号小区的 8 幢 2 单元 1101 号房屋（建筑面积 98.68 平方米）和 K233 号、K234 号、K235 号、K236 号、K237 号地下车库予以评估并拍卖，并以拍卖所得价款给付申请执行人借款本息，恳请贵院准许。

此致

吉林省梅河口市人民法院

申请执行人：

年 月 日

2

统一社会信用代码 912205017248915312		营业执照 (副本) 1-1		扫描二维码		吉林中天金诺房地产估价事务有限公司	
名称	吉林中天金诺房地产估价事务有限公司	注册资本	贰佰万元整	成立日期	2004 年 01 月 04 日	住所	光复路416号不动产登记中心左厢
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	营业期限	长期				
法定代表人	丁玉峰						
经营范围	房地产估价、土地价格评估、房屋租赁、房地产经纪、资产评估、(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。						
登记机关				2020 年 03 月 24 日			
国家企业信用信息公示系统网址: http://jg.gsxt.gov.cn				市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。			
国家市场监督管理总局监制							

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书 REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机构名称:	吉林中天金诺房地产估价事务有限公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	丁玉峰
住所:	通化市新华大街1612号
统一社会信用代码:	912205017248915312
备案等级:	贰级
证书编号:	JFG-E006
有效期:	2018年05月21日至2021年05月21日
同意有效期变更为: 2021年05月21日至2024年05月21日	
同意企业住所变更为: 光明路A16号 不动产登记中心左侧	
发证机关(公章)	
中华人民共和国住房和城乡建设部制	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00197131

姓名 / Full name

郝伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

220502196601270611

注册号 / Registration No.

2219970051

执业机构 / Employer

吉林中天金诺房地产估价事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00197132

姓名 / Full name

闫威

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

220502197408150815

注册号 / Registration No.

2220040122

执业机构 / Employer

吉林中天金诺房地产估价事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature

