

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：长健圆房司估报字[2022]第 A027 号

估价项目名称：位于长春市农安县合隆镇幸福美郡小区 86
套住宅、13 套商业房地产财产处置估价

估价委托人：吉林省长春市中级人民法院

房地产估价机构：长春健圆房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：	殷翠平	2220160051
	李惠茹	2220160018

估价报告出具日期：2022 年 10 月 8 日

致估价委托人函

吉林省长春市中级人民法院：

受贵院委托，本房地产估价机构委派注册房地产估价师殷翠平（注册号：2220160051）、李惠茹（注册号：2220160018）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于长春市农安县合隆镇幸福美郡小区 86 套住宅、13 套商业房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让纯收益)及公共配套设施，不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产；住宅总建筑面积为 8875.33 平方米；商业总建筑面积 2806.88 平方米；法定用途及实际用途均为住宅及商业；建筑结构均为钢筋混凝土结构；住宅总层数均为 17 层，商业一期 2#楼、一期 17#楼、二期 4#楼总层数均为 2 层，商业一期 19#楼总层数为 3 层；国有建设用地使用权，土地使用权类型为出让，本次纳入评估范围的住宅均位于吉（2017）农安县不动产权第 0011816 号土地上，宗地面积为 55724 平方米，证载用途为其他商服用地（该宗地为商住，住宅终止日期为 2086 年 4 月 17 日）；本次纳入评估范围的商业均位于吉（2017）农安县不动产权第 0011848 号土地上，宗地面积为 25201 平方米，证载用途为其他商服用地（土地登记用途为商住，商业终止日期为 2056 年 4 月 17 日）；权利人为吉林省宏运置地有限公司。

三、价值时点：2022 年 7 月 14 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：见下表。

估价结果汇总表

住宅估价结果明细				
序号	栋号 单元号 房间号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	六期 1 栋 1 单元 1601	80.86	5034	40.70 (人民币肆拾万零柒仟元整)

2	六期 1 栋 1 单元 1602	60.1	4983	29.95 (人民币贰拾玖万玖仟伍佰元整)
3	六期 1 栋 1 单元 803	73.75	4934	36.39 (人民币叁拾陆万叁仟玖佰元整)
4	六期 1 栋 1 单元 1403	73.75	5034	37.13 (人民币叁拾柒万壹仟叁佰元整)
5	六期 1 栋 3 单元 303	73.75	4837	35.67 (人民币叁拾伍万陆仟柒佰元整)
6	六期 1 栋 3 单元 1603	73.75	5034	37.13 (人民币叁拾柒万壹仟叁佰元整)
7	六期 1 栋 4 单元 1601	73.75	5034	37.13 (人民币叁拾柒万壹仟叁佰元整)
8	六期 1 栋 4 单元 1503	80.22	5034	40.38 (人民币肆拾万零叁仟捌佰元整)
9	六期 1 栋 5 单元 301	78.33	4837	37.89 (人民币叁拾柒万捌仟玖佰元整)
10	六期 1 栋 5 单元 1201	78.33	4983	39.03 (人民币叁拾玖万零叁佰元整)
11	六期 1 栋 5 单元 1302	56.83	4934	28.04 (人民币贰拾捌万零肆佰元整)
12	六期 1 栋 5 单元 1703	83.91	4790	40.19 (人民币肆拾万零壹仟玖佰元整)
13	六期 2 栋 1 单元 1301	79.09	4983	39.41 (人民币叁拾玖万肆仟壹佰元整)
14	六期 2 栋 1 单元 1501	79.09	5034	39.81 (人民币叁拾玖万捌仟壹佰元整)
15	六期 2 栋 1 单元 702	57.4	4837	27.76 (人民币贰拾柒万柒仟陆佰元整)
16	六期 2 栋 1 单元 1603	79.11	5034	39.82 (人民币叁拾玖万捌仟贰佰元整)
17	六期 2 栋 2 单元 1201	81.02	4983	40.37 (人民币肆拾万零叁仟柒佰元整)
18	六期 2 栋 3 单元 1703	81.02	4790	38.81 (人民币叁拾捌万捌仟壹佰元整)
19	六期 2 栋 4 单元 701	89.19	4885	43.57 (人民币肆拾叁万伍仟柒佰元整)
20	六期 2 栋 4 单元 702	88.93	4885	43.44 (人民币肆拾叁万肆仟肆佰元整)
21	六期 2 栋 4 单元 1702	88.93	4790	42.60 (人民币肆拾贰万陆仟元整)
22	六期 2 栋 5 单元 1701	88.35	4790	42.32 (人民币肆拾贰万叁仟贰佰元整)
23	六期 2 栋 5 单元 1702	88.03	4790	42.17 (人民币肆拾贰万壹仟柒佰元整)
24	六期 2 栋 6 单元 501	89.19	4885	43.57 (人民币肆拾叁万伍仟柒佰元整)
25	六期 2 栋 6 单元 1402	89.63	5034	45.12 (人民币肆拾伍万壹仟贰佰元整)
26	六期 2 栋 6 单元 1701	89.19	4790	42.72 (人民币肆拾贰万柒仟贰佰元整)
27	七期 3 栋 1 单元 1301	85.34	4983	42.52 (人民币肆拾贰万伍仟贰佰元整)
28	七期 3 栋 1 单元 1601	85.34	5034	42.96 (人民币肆拾贰万玖仟陆佰元整)
29	七期 3 栋 1 单元 403	85.64	4837	41.42 (人民币肆拾壹万肆仟贰佰元整)
30	七期 3 栋 2 单元 402	85.36	4837	41.29 (人民币肆拾壹万贰仟玖佰元整)
31	七期 3 栋 2 单元 602	85.36	4885	41.70 (人民币肆拾壹万柒仟元整)
32	七期 3 栋 2 单元 1602	85.36	5034	42.97 (人民币肆拾贰万玖仟柒佰元整)
33	七期 3 栋 2 单元 1701	85.1	4790	40.76 (人民币肆拾万零柒仟陆佰元整)
34	七期 3 栋 4 单元 1701	95.06	4790	45.53 (人民币肆拾伍万伍仟叁佰元整)
35	七期 3 栋 5 单元 202	114.39	4837	55.33 (人民币伍拾伍万叁仟叁佰元整)
36	七期 3 栋 5 单元 502	114.39	4885	55.88 (人民币伍拾伍万捌仟捌佰元整)
37	七期 3 栋 5 单元 602	114.39	4885	55.88 (人民币伍拾伍万捌仟捌佰元整)
38	七期 3 栋 5 单元 702	114.39	4885	55.88 (人民币伍拾伍万捌仟捌佰元整)
39	七期 3 栋 5 单元 802	114.39	4934	56.44 (人民币伍拾陆万肆仟肆佰元整)
40	七期 3 栋 5 单元 902	114.39	4934	56.44 (人民币伍拾陆万肆仟肆佰元整)

41	七期 3 栋 5 单元 1102	114.39	4983	57.00 (人民币伍拾柒万元整)
42	七期 3 栋 5 单元 1202	114.39	4983	57.00 (人民币伍拾柒万元整)
43	七期 3 栋 5 单元 1302	114.39	4983	57.00 (人民币伍拾柒万元整)
44	七期 3 栋 5 单元 1402	114.39	5034	57.58 (人民币伍拾柒万伍仟捌佰元整)
45	七期 3 栋 5 单元 1502	114.39	5034	57.58 (人民币伍拾柒万伍仟捌佰元整)
46	七期 3 栋 5 单元 1602	114.39	5034	57.58 (人民币伍拾柒万伍仟捌佰元整)
47	七期 3 栋 5 单元 1702	114.39	4790	54.79 (人民币伍拾肆万柒仟玖佰元整)
48	七期 4 栋 1 单元 401	122.18	4837	59.10 (人民币伍拾玖万壹仟元整)
49	七期 4 栋 1 单元 501	122.18	4885	59.68 (人民币伍拾玖万陆仟捌佰元整)
50	七期 4 栋 1 单元 601	122.18	4885	59.68 (人民币伍拾玖万陆仟捌佰元整)
51	七期 4 栋 1 单元 701	122.18	4885	59.68 (人民币伍拾玖万陆仟捌佰元整)
52	七期 4 栋 1 单元 901	122.18	4934	60.28 (人民币陆拾万零贰仟捌佰元整)
53	七期 4 栋 1 单元 1001	122.18	4934	60.28 (人民币陆拾万零贰仟捌佰元整)
54	七期 4 栋 1 单元 1101	122.18	4983	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰元整)
55	七期 4 栋 1 单元 1201	122.18	4983	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰元整)
56	七期 4 栋 1 单元 1301	122.18	4983	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰元整)
57	七期 4 栋 1 单元 1401	122.18	5034	61.51 (人民币陆拾壹万伍仟壹佰元整)
58	七期 4 栋 1 单元 1601	122.18	5034	61.51 (人民币陆拾壹万伍仟壹佰元整)
59	七期 4 栋 1 单元 502	137.99	4885	67.41 (人民币陆拾柒万肆仟壹佰元整)
60	七期 4 栋 1 单元 602	137.99	4885	67.41 (人民币陆拾柒万肆仟壹佰元整)
61	七期 4 栋 1 单元 702	137.99	4885	67.41 (人民币陆拾柒万肆仟壹佰元整)
62	七期 4 栋 1 单元 802	137.99	4934	68.08 (人民币陆拾捌万零捌佰元整)
63	七期 4 栋 1 单元 902	137.99	4934	68.08 (人民币陆拾捌万零捌佰元整)
64	七期 4 栋 1 单元 1102	137.99	4983	68.76 (人民币陆拾捌万柒仟陆佰元整)
65	七期 4 栋 1 单元 1202	137.99	4983	68.76 (人民币陆拾捌万柒仟陆佰元整)
66	七期 4 栋 1 单元 1302	132.73	4983	66.14 (人民币陆拾陆万壹仟肆佰元整)
67	七期 4 栋 1 单元 1402	132.73	5034	66.82 (人民币陆拾陆万捌仟贰佰元整)
68	七期 4 栋 1 单元 1702	137.99	4790	66.10 (人民币陆拾陆万壹仟元整)
69	七期 4 栋 2 单元 301	121.42	4837	58.73 (人民币伍拾捌万柒仟叁佰元整)
70	七期 4 栋 2 单元 1201	121.42	4983	60.50 (人民币陆拾万零伍仟元整)
71	七期 4 栋 2 单元 1702	104.76	4790	50.18 (人民币伍拾万零壹仟捌佰元整)
72	七期 4 栋 3 单元 201	121.84	4837	58.93 (人民币伍拾捌万玖仟叁佰元整)
73	七期 4 栋 3 单元 301	121.84	4837	58.93 (人民币伍拾捌万玖仟叁佰元整)
74	七期 4 栋 3 单元 501	121.84	4885	59.52 (人民币伍拾玖万伍仟贰佰元整)
75	七期 4 栋 3 单元 1201	121.84	4983	60.71 (人民币陆拾万零柒仟壹佰元整)
76	七期 4 栋 3 单元 1301	117.65	4983	58.62 (人民币伍拾捌万陆仟贰佰元整)
77	七期 4 栋 3 单元 1401	117.65	5034	59.23 (人民币伍拾玖万贰仟叁佰元整)
78	七期 4 栋 3 单元 1701	121.84	4790	58.36 (人民币伍拾捌万叁仟陆佰元整)
79	七期 4 栋 3 单元 1702	104.76	4790	50.18 (人民币伍拾万零壹仟捌佰元整)

80	七期 4 栋 4 单元 201	90.43	4837	43.74 (人民币肆拾叁万柒仟肆佰元整)
81	七期 4 栋 4 单元 1001	90.43	4934	44.62 (人民币肆拾肆万陆仟贰佰元整)
82	七期 4 栋 4 单元 1601	90.43	5034	45.52 (人民币肆拾伍万伍仟贰佰元整)
83	七期 4 栋 4 单元 1701	90.43	4790	43.32 (人民币肆拾叁万叁仟贰佰元整)
84	七期 4 栋 4 单元 1402	83.82	5034	42.19 (人民币肆拾贰万壹仟玖佰元整)
85	七期 4 栋 5 单元 701	89.61	4885	43.77 (人民币肆拾叁万柒仟柒佰元整)
86	七期 4 栋 5 单元 1702	94.83	4790	45.42 (人民币肆拾伍万肆仟贰佰元整)
小计	-	8875.33	-	4366.45 (人民币肆仟叁佰陆拾陆万肆仟伍佰元整)
商业估价结果明细				
序号	栋号、单元号	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	一期 2#1-2 层 1 门	182.66	6968	127.28 (人民币壹佰贰拾柒万贰仟捌佰元整)
2	一期 2#1-2 层 2 门	177.42	6968	123.63 (人民币壹佰贰拾叁万陆仟叁佰元整)
3	一期 2#1-2 层 4 门	140.85	6968	98.14 (人民币玖拾捌万壹仟肆佰元整)
4	一期 2#1-2 层 6 门	207.19	6968	144.37 (人民币壹佰肆拾肆万叁仟柒佰元整)
5	一期 2#1-2 层 7 门	215.87	6968	150.42 (人民币壹佰伍拾万零肆仟贰佰元整)
6	二期 4#1-2 层 4 门	140.85	6968	98.14 (人民币玖拾捌万壹仟肆佰元整)
7	二期 4#1-2 层 6 门	207.19	6968	144.37 (人民币壹佰肆拾肆万叁仟柒佰元整)
8	二期 4#1-2 层 7 门	215.87	6968	150.42 (人民币壹佰伍拾万零肆仟贰佰元整)
9	一期 17#1-2 层 1 门	242.26	6968	168.81 (人民币壹佰陆拾捌万捌仟壹佰元整)
10	一期 17#1-2 层 2 门	242.26	6968	168.81 (人民币壹佰陆拾捌万捌仟壹佰元整)
11	一期 19#1-2 层 1 门	224.65	7106	159.64 (人民币壹佰伍拾玖万陆仟肆佰元整)
12	一期 19#1-2 层 2 门	303.72	7106	215.82 (人民币贰佰壹拾伍万捌仟贰佰元整)
13	一期 19#1-2 层 3 门	306.09	7106	217.51 (人民币贰佰壹拾柒万伍仟壹佰元整)
小计	-	2806.88	-	1967.36 (人民币壹仟玖佰陆拾柒万叁仟陆佰元整)
合计	-	-	-	6333.81 (人民币陆仟叁佰叁拾叁万捌仟壹佰元整)

七、 特别提示:

(一) 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;

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(三) 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；

（四）本评估报告使用期限自 2022 年 10 月 8 日至 2023 年 10 月 7 日。在估价报告使用期限内，估价对象整体或部分如有变动，或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价；

（五）估价结果没有扣除拍卖过程发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和交易税金；

（六）吉林省长春市中级人民法院委托书中委托内容为“被执行人吉林省宏运置地有限公司名下位于长春市农安县合隆镇幸福美郡小区 110 套住宅、16 套商业及上述房产所对应项下分摊的土地使用权(含土地出让纯收益)”，其中有 6 套住宅已解封，且经估价人员现场查勘，有 18 套住宅、3 套商业因无钥匙等原因无法进入室内查勘，故均不纳入本次评估范围。

（七）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

八、估价报告份数

本估价报告一式四份，提交估价委托人三份，房地产估价机构存档一份。

特此致函！

房地产估价机构：长春健圆房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022 年 10 月 8 日

目 录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
一、本次估价的各项估价假设.....	8
二、估价报告使用限制.....	9
估价结果报告.....	11
一、估价委托人及相关当事人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘期.....	24
十三、估价作业期.....	24
附 件.....	25
一、《吉林省长春市中级人民法院委托书》复印件；.....	25
二、《不动产权证书》复印件；.....	25
三、《建设用地规划许可证》复印件；.....	25
四、《建设工程规划许可证》复印件；.....	25
五、《建筑工程施工许可证》复印件；.....	25
六、《商品房预售许可证》复印件；.....	25
七、《产权面积预算结果》复印件；.....	25
八、估价对象影像资料；.....	25
九、估价对象位置图；.....	25
十、房地产估价机构营业执照复印件；.....	25
十一、房地产估价机构备案证书复印件；.....	25
十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	25

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：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的申请서는真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已申请书的估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按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》(GB/T50899-2013)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。

五、注册房地产估价师殷翠平、李惠茹已于价值时点 2022 年 7 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

六、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
殷翠平	2220160051		2022 年 10 月 8 日
李惠茹	2220160018		2022 年 10 月 8 日

估价假设和限制条件

本次估价是以估价对象在价值时点的状况和对估价对象的假设和限制条件为依据进行的，如房地产状况或估价假设和限制条件与实际不符或发生变化，估价结果应做相应调整或重新估价，提示估价委托人、报告使用人关注。

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2. 估价委托人引领的估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《产权面积预算结果》资料记载建筑面积大体相当，评估时我们以此证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4. 我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6. 委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7. 假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2. 估价报告使用者为估价委托人（吉林省长春市中级人民法院）。

3. 未经本房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告经房地产估价机构盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5. 估价结果为房地合一价值，含分摊的土地价值。

6. 本估价报告中所给出的估价结论是依本次估价目的对估价对象整体做出的，在报告中未进行过事先阐明的、将整体价值通过比例分配或逐项分割拆分成部分价值的行为都是无效的；对报告中相应估价数据的肢解行为也是无效的。

7. 本估价报告使用期限为一年，即 2022 年 10 月 8 日至 2023 年 10 月 7 日。

在估价报告使用期限内，估价对象整体或部分如有变动，或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策以及遇到自然力和其他不可抗力等变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，房地产估价机构不承担责任。

9. 当事人在收到本估价报告之日起对估价结果有异议，可按《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）及《最高人民法院商业厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）中的规定日期以书面形式向吉林省长春市中级人民法院提出。超过规定日期，本估价报告自动生效。

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：吉林省长春市中级人民法院

地址：长春市南关区超达大路 3999 号

联系人：宗法官

电话：0431-88558429

房屋所有权人：吉林省宏运置地有限公司

申请人：新星宇工程建设集团有限公司

被申请人：吉林省宏运置地有限公司

二、房地产估价机构

名称：长春健圆房地产土地估价有限公司

住所：吉林省长春市绿园区景阳大路 3999 号长春上海城二期-英湖印象 15 幢 1 单元 717 号房

法定代表人：米洪仪

注册资本：人民币壹仟万元

资质等级：贰级

证书编号：JFG-A039

统一社会信用代码：9122010667561107X6

三、估价目的

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。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让纯收益)及公共配套设施,不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产。

(二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于长春市农安县合隆镇幸福美郡小区;估价对象所在楼幢均为钢筋混凝土结构,住宅总层数均为 17 层,商业一期 2#楼、一期 17#楼、二期 4#楼总层数均为 2 层,商业一期 19#楼总层数为 3 层;住宅总建筑面积为 8875.33 平方米;商业总建筑面积 2806.88 平方米;法定用途及实际用途均为住宅及商业;权利人为吉林省宏运置地有限公司。

商业权证信息表

不动产权证书	证号	吉(2017)农安县不动产权第 0011848 号		
	权利人	吉林省宏运置地有限公司		
	坐落	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路以南		
	不动产单元号	220122 211004 GB00022 W00000000		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利类型	出让
	用途	其他商服用地	宗地面积	25201m ²
	使用期限	国有建设用地使用权 2056 年 04 月 17 日止		
	附记	本次登记土地用途为商住,商业终止日期为 2056 年 4 月 17 日,住宅终止日期为 2086 年 4 月 17 日		
建设用地规划许可证	证号	长农开地字第 20170043 号		
	用地单位	吉林省宏运置地有限公司		
	用地项目名称	宏运置地·幸福美郡(一期)		
	用地位置	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路以南		
	用地性质	商业、住宅	用地面积	25201m ²
	建筑规模	97734.61 m ²		
建设工程规划许可证	证号	长农合建字第 20180019 号		
	建设单位(个人)	吉林省宏运置地有限公司		
	建设项目名称	宏运置地·幸福美郡(一期)		
	建设位置	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路以南		
	建设规模	建设面积: 49522.52m ² ; 计容面积: 49522.52m ²		
	证号	长农合建字第 20180020 号		

	建设单位(个人)	吉林省宏运置地有限公司		
	建设项目名称	宏运置地·幸福美郡(二期)		
	建设位置	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路以南		
	建设规模	建设面积: 48212.09m ² ; 计容面积: 48212.09m ²		
建筑工程 施工许可 证	编号	2201222018020120101		
	建设单位	吉林省宏运置地有限公司		
	工程名称	宏运置地·幸福美郡一、二期		
	建设地址	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路南侧		
	建设规模	97734.61m ²	合同价格	15442 万元
	勘察单位	长春市民建工程勘察有限责任公司		
	设计单位	吉林省建苑设计集团有限公司		
	施工单位	长春新星宇建筑安装有限责任公司		
	监理单位	吉林五兴建设监理有限责任公司		
	勘察单位项目负责人	于斌	设计单位项目负责人	刘闰丰
	施工单位项目负责人	姚希明	总监理工程师	孙绍斌
	合同工期	2016 年 5 月 18 日至 2018 年 06 月 16 日		
商品房 预售许 可证	证号	农房售证第 20180213002 号		
	售房单位	吉林省宏运置地有限公司		
	销售范围	幸福美郡一期 1#、2#、3#、16#、17#、19#		
	房屋用途	住宅、车库、商业		
	房屋座落	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路南侧		
	销售总建筑面积: 50084.58 平方米, 其中住宅建筑面积 36299.18 平方米			
	销售总套数: 520 套, 其中住宅套数 430 套			
	有限期限	自 2018 年 2 月 13 日起至 2018 年 6 月 16 日止		
	证号	农房售证第 20180213003 号		
	售房单位	吉林省宏运置地有限公司		
	销售范围	幸福美郡二期 4#、5#、18#	房屋用途	住宅、车库、商业
	房屋座落	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路南侧		
销售总建筑面积: 35760.75 平方米, 其中住宅建筑面积 29164.99 平方米				
销售总套数: 427 套, 其中住宅套数 380 套				
有限期限	自 2018 年 2 月 13 日起至 2018 年 6 月 16 日止			

住宅权证信息表

不动 产权 证书	证号	吉(2017)农安县不动产权第 0011816 号		
	权利人	吉林省宏运置地有限公司		
	坐落	长春农安经济开发区(合隆镇)博硕路以南		
	不动产单元号	220122 211004 GB00023 W00000000		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利类型	出让
	用途	其他商服用地	宗地面积	55724m ²
	使用期限	国有建设用地使用权 2056 年 04 月 17 日止		

	附记	该宗地为商住，商业终止日期为 2056 年 4 月 17 日，住宅终止日期为 2086 年 4 月 17 日		
建设用地规划许可证	证号	长农开地字第 20170042 号		
	用地单位	吉林省宏运置地有限公司		
	用地项目名称	宏运置地·幸福美郡（二期）		
	用地位置	长春农安经济开发区（合隆镇）博硕路以南		
	用地性质	商业、住宅	用地面积	55724m ²
	建筑规模	184791.02 m ²		
建设工程规划许可证	证号	长农合建字第 20180084 号		
	建设单位(个人)	吉林省宏运置地有限公司		
	建设项目名称	幸福美郡六期		
	建设位置	长春农安经济开发区（合隆镇）博硕路以南		
	建设规模	建设面积：43828.53m ² ；计容面积：44361.88m ²		
	证号	长农合建字第 20180085 号		
	建设单位(个人)	吉林省宏运置地有限公司		
	建设项目名称	幸福美郡七期		
建筑工程施工许可证	建设位置	长春农安经济开发区（合隆镇）博硕路以南		
	建设规模	建设面积：48214.58m ² ；计容面积：48590.65m ²		
	编号	220122201902010101		
	建设单位	吉林省宏运置地有限公司		
	工程名称	幸福美郡六期		
	建设地址	长春农安经济开发区（合隆镇）博硕路以南		
	建设规模	43828.53m ²	合同价格	6925 万元
	勘察单位	吉林省吉岩工程勘察设计有限责任公司		
	设计单位	吉林省易筑建筑设计咨询有限公司		
	施工单位	长春新星宇建筑安装有限责任公司		
	监理单位	吉林省金科工程监理有限公司		
	勘察单位项目负责人	孙文波	设计单位项目负责人	隋艳娥
	施工单位项目负责人	谭天昀	总监理工程师	何连伟
	合同工期	2018 年 4 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日		
	编号	220122201902010201		
	建设单位	吉林省宏运置地有限公司		
	工程名称	幸福美郡七期		
	建设地址	长春农安经济开发区（合隆镇）博硕路以南		
	建设规模	48214.58m ²	合同价格	7618 万元
	勘察单位	吉林省吉岩工程勘察设计有限责任公司		
设计单位	吉林省易筑建筑设计咨询有限公司			
施工单位	长春新星宇建筑安装有限责任公司			
监理单位	吉林省金科工程监理有限公司			
勘察单位项目负责人	孙文波	设计单位项目负责人	隋艳娥	

	施工单位项目负责人	谭天昀	总监理工程师	何连伟
	合同工期	2018 年 4 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日		
商品房预售许可证	证号	农房售证第 20190419005 号		
	售房单位	吉林省宏运置地有限公司		
	销售范围	幸福美郡六期 1#、2#	房屋用途	商业、住宅
	房屋座落	长春农安经济开发区（合隆镇）博硕路以南		
	销售总建筑面积：41173.68 平方米，其中住宅建筑面积 33250.35 平方米			
	销售总套数：509 套，其中住宅套数 435 套			
	有限期限	自 2019 年 4 月 19 日起至 2019 年 12 月 31 日止		
	证号	农房售证第 20190419006 号		
	售房单位	吉林省宏运置地有限公司		
	销售范围	幸福美郡七期 3#、4#	房屋用途	商业、住宅
	房屋座落	长春农安经济开发区（合隆镇）博硕路以南		
	销售总建筑面积：34766.44 平方米，其中住宅建筑面积 31875.14 平方米			
	销售总套数：394 套，其中住宅套数 327 套			
有限期限	自 2019 年 4 月 19 日起至 2019 年 12 月 31 日止			

（三）土地基本状况

1. 四至：东至北青年路，南至学苑路，西至无名路，北至博硕路。
2. 土地使用权类型及期限：土地使用权类型为出让，商业终止日期为 2056 年 4 月 17 日，住宅终止日期为 2086 年 4 月 17 日。
3. 开发程度：实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通信、通上水、通排水、通暖、通气）及土地地貌自然平整。宗地周围无污染。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
2. 设施设备：住宅水、电、暖及燃气配套设施齐全，商业水、电、暖配套设施齐全。
3. 装饰装修：住宅及商业所在建筑物外观均较好，外墙面均为涂料；住宅进户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为水泥，墙面抹灰；天棚抹灰；毛坯；商业门为双开玻璃门，塑钢窗；室内地面为水泥，墙面抹灰；天棚抹灰；毛坯；其中一期 19#1-2 层 3 门一侧门损坏。

4. 维护状况：维护较好。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 7 月 14 日，即实地查勘完成之日。

本价值时点是根据《委托鉴定书》确定的，一切作价标准、取值依据均以此价值时点为准。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让纯收益)及公共配套设施，不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，基础设施具备“七通”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

（一）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人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）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。

（三）价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令 13 届第 45 号）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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》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通过，于 2020 年 1 月 1 日起执行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

6. 《最高人民法院商业厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）；

7. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行）；
8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009 年 8 月 24 日，法释〔2009〕16 号）；
9. 《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》[法办发(2007)5 号]；
10. 《吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定》[省高法(2007)4 号]；
11. 《最高人民法院技术咨询、技术审核工作管理规定》[法办发(2007)5 号]；
12. 《司法部司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号），自 2016 年 5 月 1 日起正式实施。）；
13. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人大常委会第 14 次会议通过）；
14. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行）；
15. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释〔2004〕16 号）；
16. 关于印发《涉及房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37 号）；
17. 《建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强房地产市场管理的通知》[1988 年 8 月 8 日(1988)建房字第 170 号]；
18. 《城市房地产转让管理规定》（1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号，2001 年 8 月 15 日修正）；
19. 《城市房屋权属登记管理办法》（1997 年 10 月 27 日建设部令第 57 号，2001 年 8 月 15 日修正）。

（二）估价标准依据

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）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 《吉林省长春市中级人民法院委托书》；
2. 《不动产权证书》；
3. 《建设用地规划许可证》；
4. 《建设工程规划许可证》；
5. 《建筑工程施工许可证》；
6. 《商品房预售许可证》；
7. 《产权面积预算结果》。

（四）房地产估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象影像资料；
2. 实地查勘记录；
3. 可比实例等相关资料；
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法及成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，以及对估价对象的实地查勘、资料分析和调查分析，并结合估价对象的具体特点和估价目的等，本次估价适宜选择比较法的估价方法。

（二）估价方法的定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，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。估价对象用途为住宅及商业，所在区域类似房地产市场交易实例

多，故本次估价采用比较法。

(三) 估价方法的测算步骤

比较法

其主要计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

操作步骤和技术路线：

- (1) 搜集交易实例、选取可比实例及建立价格可比基础；
- (2) 进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；
- (3) 求取比较价值。

运用比较法得出估价对象的评估价值。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2022 年 7 月 14 日的估价结果见下表。

估价结果汇总表

住宅估价结果明细				
序号	栋号 单元号 房间号	建筑面积 (m²)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	六期 1 栋 1 单元 1601	80.86	5034	40.70 (人民币肆拾万零柒仟元整)
2	六期 1 栋 1 单元 1602	60.1	4983	29.95 (人民币贰拾玖万玖仟伍佰元整)
3	六期 1 栋 1 单元 803	73.75	4934	36.39 (人民币叁拾陆万叁仟玖佰元整)
4	六期 1 栋 1 单元 1403	73.75	5034	37.13 (人民币叁拾柒万壹仟叁佰元整)
5	六期 1 栋 3 单元 303	73.75	4837	35.67 (人民币叁拾伍万陆仟柒佰元整)
6	六期 1 栋 3 单元 1603	73.75	5034	37.13 (人民币叁拾柒万壹仟叁佰元整)
7	六期 1 栋 4 单元 1601	73.75	5034	37.13 (人民币叁拾柒万壹仟叁佰元整)
8	六期 1 栋 4 单元 1503	80.22	5034	40.38 (人民币肆拾万零叁仟捌佰元整)

9	六期 1 栋 5 单元 301	78.33	4837	37.89 (人民币叁拾柒万捌仟玖佰元整)
10	六期 1 栋 5 单元 1201	78.33	4983	39.03 (人民币叁拾玖万零叁佰元整)
11	六期 1 栋 5 单元 1302	56.83	4934	28.04 (人民币贰拾捌万零肆佰元整)
12	六期 1 栋 5 单元 1703	83.91	4790	40.19 (人民币肆拾万零壹仟玖佰元整)
13	六期 2 栋 1 单元 1301	79.09	4983	39.41 (人民币叁拾玖万肆仟壹佰元整)
14	六期 2 栋 1 单元 1501	79.09	5034	39.81 (人民币叁拾玖万捌仟壹佰元整)
15	六期 2 栋 1 单元 702	57.4	4837	27.76 (人民币贰拾柒万柒仟陆佰元整)
16	六期 2 栋 1 单元 1603	79.11	5034	39.82 (人民币叁拾玖万捌仟贰佰元整)
17	六期 2 栋 2 单元 1201	81.02	4983	40.37 (人民币肆拾万零叁仟柒佰元整)
18	六期 2 栋 3 单元 1703	81.02	4790	38.81 (人民币叁拾捌万捌仟壹佰元整)
19	六期 2 栋 4 单元 701	89.19	4885	43.57 (人民币肆拾叁万伍仟柒佰元整)
20	六期 2 栋 4 单元 702	88.93	4885	43.44 (人民币肆拾叁万肆仟肆佰元整)
21	六期 2 栋 4 单元 1702	88.93	4790	42.60 (人民币肆拾贰万陆仟元整)
22	六期 2 栋 5 单元 1701	88.35	4790	42.32 (人民币肆拾贰万叁仟贰佰元整)
23	六期 2 栋 5 单元 1702	88.03	4790	42.17 (人民币肆拾贰万壹仟柒佰元整)
24	六期 2 栋 6 单元 501	89.19	4885	43.57 (人民币肆拾叁万伍仟柒佰元整)
25	六期 2 栋 6 单元 1402	89.63	5034	45.12 (人民币肆拾伍万壹仟贰佰元整)
26	六期 2 栋 6 单元 1701	89.19	4790	42.72 (人民币肆拾贰万柒仟贰佰元整)
27	七期 3 栋 1 单元 1301	85.34	4983	42.52 (人民币肆拾贰万伍仟贰佰元整)
28	七期 3 栋 1 单元 1601	85.34	5034	42.96 (人民币肆拾贰万玖仟陆佰元整)
29	七期 3 栋 1 单元 403	85.64	4837	41.42 (人民币肆拾壹万肆仟贰佰元整)
30	七期 3 栋 2 单元 402	85.36	4837	41.29 (人民币肆拾壹万贰仟玖佰元整)
31	七期 3 栋 2 单元 602	85.36	4885	41.70 (人民币肆拾壹万柒仟元整)
32	七期 3 栋 2 单元 1602	85.36	5034	42.97 (人民币肆拾贰万玖仟柒佰元整)
33	七期 3 栋 2 单元 1701	85.1	4790	40.76 (人民币肆拾万零柒仟陆佰元整)
34	七期 3 栋 4 单元 1701	95.06	4790	45.53 (人民币肆拾伍万伍仟叁佰元整)
35	七期 3 栋 5 单元 202	114.39	4837	55.33 (人民币伍拾伍万叁仟叁佰元整)
36	七期 3 栋 5 单元 502	114.39	4885	55.88 (人民币伍拾伍万捌仟捌佰元整)
37	七期 3 栋 5 单元 602	114.39	4885	55.88 (人民币伍拾伍万捌仟捌佰元整)
38	七期 3 栋 5 单元 702	114.39	4885	55.88 (人民币伍拾伍万捌仟捌佰元整)
39	七期 3 栋 5 单元 802	114.39	4934	56.44 (人民币伍拾陆万肆仟肆佰元整)
40	七期 3 栋 5 单元 902	114.39	4934	56.44 (人民币伍拾陆万肆仟肆佰元整)
41	七期 3 栋 5 单元 1102	114.39	4983	57.00 (人民币伍拾柒万元整)
42	七期 3 栋 5 单元 1202	114.39	4983	57.00 (人民币伍拾柒万元整)
43	七期 3 栋 5 单元 1302	114.39	4983	57.00 (人民币伍拾柒万元整)
44	七期 3 栋 5 单元 1402	114.39	5034	57.58 (人民币伍拾柒万伍仟捌佰元整)
45	七期 3 栋 5 单元 1502	114.39	5034	57.58 (人民币伍拾柒万伍仟捌佰元整)
46	七期 3 栋 5 单元 1602	114.39	5034	57.58 (人民币伍拾柒万伍仟捌佰元整)
47	七期 3 栋 5 单元 1702	114.39	4790	54.79 (人民币伍拾肆万柒仟玖佰元整)

48	七期 4 栋 1 单元 401	122.18	4837	59.10 (人民币伍拾玖万壹仟元整)
49	七期 4 栋 1 单元 501	122.18	4885	59.68 (人民币伍拾玖万陆仟捌佰元整)
50	七期 4 栋 1 单元 601	122.18	4885	59.68 (人民币伍拾玖万陆仟捌佰元整)
51	七期 4 栋 1 单元 701	122.18	4885	59.68 (人民币伍拾玖万陆仟捌佰元整)
52	七期 4 栋 1 单元 901	122.18	4934	60.28 (人民币陆拾万零贰仟捌佰元整)
53	七期 4 栋 1 单元 1001	122.18	4934	60.28 (人民币陆拾万零贰仟捌佰元整)
54	七期 4 栋 1 单元 1101	122.18	4983	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰元整)
55	七期 4 栋 1 单元 1201	122.18	4983	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰元整)
56	七期 4 栋 1 单元 1301	122.18	4983	60.88 (人民币陆拾万零捌仟捌佰元整)
57	七期 4 栋 1 单元 1401	122.18	5034	61.51 (人民币陆拾壹万伍仟壹佰元整)
58	七期 4 栋 1 单元 1601	122.18	5034	61.51 (人民币陆拾壹万伍仟壹佰元整)
59	七期 4 栋 1 单元 502	137.99	4885	67.41 (人民币陆拾柒万肆仟壹佰元整)
60	七期 4 栋 1 单元 602	137.99	4885	67.41 (人民币陆拾柒万肆仟壹佰元整)
61	七期 4 栋 1 单元 702	137.99	4885	67.41 (人民币陆拾柒万肆仟壹佰元整)
62	七期 4 栋 1 单元 802	137.99	4934	68.08 (人民币陆拾捌万零捌佰元整)
63	七期 4 栋 1 单元 902	137.99	4934	68.08 (人民币陆拾捌万零捌佰元整)
64	七期 4 栋 1 单元 1102	137.99	4983	68.76 (人民币陆拾捌万柒仟陆佰元整)
65	七期 4 栋 1 单元 1202	137.99	4983	68.76 (人民币陆拾捌万柒仟陆佰元整)
66	七期 4 栋 1 单元 1302	132.73	4983	66.14 (人民币陆拾陆万壹仟肆佰元整)
67	七期 4 栋 1 单元 1402	132.73	5034	66.82 (人民币陆拾陆万捌仟贰佰元整)
68	七期 4 栋 1 单元 1702	137.99	4790	66.10 (人民币陆拾陆万壹仟元整)
69	七期 4 栋 2 单元 301	121.42	4837	58.73 (人民币伍拾捌万柒仟叁佰元整)
70	七期 4 栋 2 单元 1201	121.42	4983	60.50 (人民币陆拾万零伍仟元整)
71	七期 4 栋 2 单元 1702	104.76	4790	50.18 (人民币伍拾万零壹仟捌佰元整)
72	七期 4 栋 3 单元 201	121.84	4837	58.93 (人民币伍拾捌万玖仟叁佰元整)
73	七期 4 栋 3 单元 301	121.84	4837	58.93 (人民币伍拾捌万玖仟叁佰元整)
74	七期 4 栋 3 单元 501	121.84	4885	59.52 (人民币伍拾玖万伍仟贰佰元整)
75	七期 4 栋 3 单元 1201	121.84	4983	60.71 (人民币陆拾万零柒仟壹佰元整)
76	七期 4 栋 3 单元 1301	117.65	4983	58.62 (人民币伍拾捌万陆仟贰佰元整)
77	七期 4 栋 3 单元 1401	117.65	5034	59.23 (人民币伍拾玖万贰仟叁佰元整)
78	七期 4 栋 3 单元 1701	121.84	4790	58.36 (人民币伍拾捌万叁仟陆佰元整)
79	七期 4 栋 3 单元 1702	104.76	4790	50.18 (人民币伍拾万零壹仟捌佰元整)
80	七期 4 栋 4 单元 201	90.43	4837	43.74 (人民币肆拾叁万柒仟肆佰元整)
81	七期 4 栋 4 单元 1001	90.43	4934	44.62 (人民币肆拾肆万陆仟贰佰元整)
82	七期 4 栋 4 单元 1601	90.43	5034	45.52 (人民币肆拾伍万伍仟贰佰元整)
83	七期 4 栋 4 单元 1701	90.43	4790	43.32 (人民币肆拾叁万叁仟贰佰元整)
84	七期 4 栋 4 单元 1402	83.82	5034	42.19 (人民币肆拾贰万壹仟玖佰元整)
85	七期 4 栋 5 单元 701	89.61	4885	43.77 (人民币肆拾叁万柒仟柒佰元整)
86	七期 4 栋 5 单元 1702	94.83	4790	45.42 (人民币肆拾伍万肆仟贰佰元整)

小计	-	8875.33	-	4366.45 (人民币肆仟叁佰陆拾陆万肆仟伍佰元整)
商业估价结果明细				
序号	栋号、单元号	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	一期 2#1-2 层 1 门	182.66	6968	127.28 (人民币壹佰贰拾柒万贰仟捌佰元整)
2	一期 2#1-2 层 2 门	177.42	6968	123.63 (人民币壹佰贰拾叁万陆仟叁佰元整)
3	一期 2#1-2 层 4 门	140.85	6968	98.14 (人民币玖拾捌万壹仟肆佰元整)
4	一期 2#1-2 层 6 门	207.19	6968	144.37 (人民币壹佰肆拾肆万叁仟柒佰元整)
5	一期 2#1-2 层 7 门	215.87	6968	150.42 (人民币壹佰伍拾万零肆仟贰佰元整)
6	二期 4#1-2 层 4 门	140.85	6968	98.14 (人民币玖拾捌万壹仟肆佰元整)
7	二期 4#1-2 层 6 门	207.19	6968	144.37 (人民币壹佰肆拾肆万叁仟柒佰元整)
8	二期 4#1-2 层 7 门	215.87	6968	150.42 (人民币壹佰伍拾万零肆仟贰佰元整)
9	一期 17#1-2 层 1 门	242.26	6968	168.81 (人民币壹佰陆拾捌万捌仟壹佰元整)
10	一期 17#1-2 层 2 门	242.26	6968	168.81 (人民币壹佰陆拾捌万捌仟壹佰元整)
11	一期 19#1-2 层 1 门	224.65	7106	159.64 (人民币壹佰伍拾玖万陆仟肆佰元整)
12	一期 19#1-2 层 2 门	303.72	7106	215.82 (人民币贰佰壹拾伍万捌仟贰佰元整)
13	一期 19#1-2 层 3 门	306.09	7106	217.51 (人民币贰佰壹拾柒万伍仟壹佰元整)
小计	-	2806.88	-	1967.36 (人民币壹仟玖佰陆拾柒万叁仟陆佰元整)
合计	-	-	-	6333.81 (人民币陆仟叁佰叁拾叁万捌仟壹佰元整)

相关专业意见：（一）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（二）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让纯收益)及公共配套设施，不包括家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产；付款方式是一次性付清房价款；建筑物面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，基础设施具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
殷翠平	2220160051		2022 年 10 月 8 日
李惠茹	2220160018		2022 年 10 月 8 日

十二、实地查勘期

自 2022 年 7 月 14 日起至 2022 年 7 月 14 日止。

十三、估价作业期

自 2022 年 7 月 14 日起至 2022 年 10 月 8 日。

房地产估价机构：长春健圆房地产土地估价有限公司

2022 年 10 月 8 日

附 件

- 一、《吉林省长春市中级人民法院委托书》复印件；
- 二、《不动产权证书》复印件；
- 三、《建设用地规划许可证》复印件；
- 四、《建设工程规划许可证》复印件；
- 五、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 六、《商品房预售许可证》复印件；
- 七、《产权面积预算结果》复印件；
- 八、估价对象影像资料；
- 九、估价对象位置图；
- 十、房地产估价机构营业执照复印件；
- 十一、房地产估价机构备案证书复印件；
- 十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

(本页以下空白)