

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司位于池

南区漫江村在建工程房地产市场价格价值评估

估价委托人：吉林省白山市中级人民法院执行局

房地产估价机构：白山市开元房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姚开章（2220040145）

王浩先（2220200017）

估价报告出具日期：2022年8月25日

估价报告编号：白山开元评字 2022030



致估价委托人函

吉林省白山市中级人民法院执行局：

受贵院委托，我公司估价师对长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司拥有的位于池南区漫江村在建工程房地产（总建筑面积：56,898.23 m²，土地使用权面积：185,576 m²），房屋采用成本法、土地采用市场比较法进行评估。估价范围包括房屋（含装修）及房屋占用土地使用权。价值时点为2022年8月16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。价值类型：市场价值。

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学合理的估价方法，结合房地产实物、权益、区位状况，考虑影响房地产价格等因素，经过分析、测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

346,315,936 元

人民币大写金额：叁亿肆仟陆佰叁拾壹万伍仟玖佰叁拾陆元整

评估单价：详见评估结果表

本估价报告仅限本次估价目的、价值时点、估价报告有效期内正确使用。但要受到估价假设和限制条件的限制。

本估价报告使用期限为估价报告出具之日起一年。

当事人或者其他利害关系人对本估价报告有异议的，应当自收到估价报告之日起5日内，通过委托人向房地产估价机构转交书面意见：

白山市开元房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月二十五日



目录

第一部分 注册房地产估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
一、估价的假设	5
二、估价报告使用限制	6
第三部分 估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、估价对象描述与分析	16
六、区位状况描述与分析	19
七、价值时点	20
八、价值类型	20
九、估价原则	20
十、估价依据	21
十一、估价对象最高最佳使用分析	22
十二、估价方法	24
十三、估价结果	25
十四、注册房地产估价师	25
十五、实地查勘期	25
十六、估价作业期	25
十七、估价报告使用期限	25
十八、估价报告使用提示	26
第四部分 附件	27
一、司法评估委托书复印件	27
二、委托案件移送表复印件	27
三、估价对象位置图	27
四、估价对象相关照片	27
五、国有建设用地使用权出让合同	27
六、土地使用权证	27
七、建设用地规划许可证	27
八、建设工程规划许可证	27
九、施工许可证	27
十、房屋建筑面积分户计算明细表	27
十一、房屋预售许可证	27
十二、备案证	27
十三、池南区房地产抵押（按揭、在建）备案登记证明	27
十四、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	27
十五、房地产估价师注册证书复印件	27



第一部分 注册房地产估价师声明

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及相关的法律法规、技术文件、调查到的相关数据进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
姚开章	2220040145	
王浩先	2220200017	



第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，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、任何有关估价对象运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，并支付了应缴税费及土地出让金等。估价对象房地产权益完整，不存在任何产权纠纷，不受任何他项权利限制。
- 3、估价对象现状条件下能够持续有效使用，且未改变内部结构、配套设施及装修等。
- 4、估价对象的房屋安全、环境污染、以及建筑物未暴露及难以接触的部位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、估价人员对本次评估所依据的由估价委托人、申请人、被申请人提供的估价对象土地使用证、建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、施工合同等资料进行了查阅，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人、申请人、被申请人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为前提进行评估。
- 6、估价人员实地查勘的房地产，与估价委托人、申请人提供的估价对象相关材料登记事项为同一房地产，具有唯一性。

除以上估价假设条件，无房地产估价人员知悉的、未披露对估价结果有重大影响的估价假设事项或因素。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设



本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

长白山保护开发区建筑工程质量监督站出具的备案证 S9（展示中心）证载建筑面积为 5249 m²，长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司提供的漫江项目在建工程完工率情况表中的 S9 建筑面积为 5259 m²，经与申请人确认 S9 的建筑面积为 5249 m²，本次以此为前提进行评估。

（五）依据不足假设

本次评估估价对象房屋建筑面积依据委托方提供的备案证、《房屋建筑面积分户计算明细表》、池南区房地产抵押（按揭、在建）备案登记证明及长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司提供的漫江项目在建工程完工率情况表，并经委托人及申请人确认，如与实际不符，最终以产权部门登记为准。

二、估价报告使用限制

（一）本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下完整使用，不得做其他用途，也不得使用报告中的一部分。

（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，也不视为对评估对象处置成交价格的保证。

（三）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。

（四）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。

（五）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



应调整后才可使用。

（六）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可使用。

（七）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、打印或其它类似原因出现误差，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。

（八）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。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：吉林省白山市中级人民法院执行局

联系地址：白山市浑江区 201 国道

联系电话：04393294050

二、房地产估价机构

名称：白山市开元房地产土地评估有限公司

住所：浑江区长安路 23 号天成大厦 717 室

法定代表人：姚开章

资质等级：贰级

证书编号：JFG-F011

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

（一）估价对象范围：本次评估的估价对象的范围包括房屋（含装修）及房屋所占用的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况：

1、房屋

序号	权利人	房屋坐落	项目楼栋号	建筑面积 (m ²)
1	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B1	403.61
2	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C1	295.90
3	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C2	295.90
4	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C3	295.90
5	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C4	295.90
6	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C5	295.90



7	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C6	295.90
8	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C7	295.90
9	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C8	295.90
10	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C9	295.90
11	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C10	295.90
12	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C11	295.90
13	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C12	300.60
14	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C13	300.60
15	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C14	300.60
16	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C15	300.60
17	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C16	300.60
18	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C17	300.60
19	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C18	300.60
20	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C19	300.60
21	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C20	300.60
22	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C21	300.60
23	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C22	300.60
24	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D1	237.83
25	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D24	237.83
26	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D25	237.83
27	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D26	237.83
28	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D27	237.83
29	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D28	237.83
30	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D29	237.83



31	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D30	237.83
32	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D31	237.83
33	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D32	237.83
34	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D33	237.83
35	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D35	237.83
36	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D36	237.83
37	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D37	237.83
38	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D38	237.83
39	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D39	237.83
40	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D40	237.83
41	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D41	237.83
42	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D43	237.83
43	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D44	237.83
44	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D45	237.83
45	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D46	237.83
46	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D47	237.83
47	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D48	237.83
48	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D49	237.83
49	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D69	241.73
50	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D70	241.73
51	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D71	241.73
52	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D72	241.73
53	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D77	241.73
54	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C23	300.60



55	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C24	300.60
56	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C25	300.60
57	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C26	300.60
58	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C27	300.60
59	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C28	300.60
60	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C29	300.60
61	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C30	300.60
62	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C31	300.60
63	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C32	300.60
64	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C34	300.60
65	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C35	300.60
66	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C37	300.60
67	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C41	300.60
68	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C42	300.60
69	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C45	300.60
70	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C46	300.60
71	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D54	241.73
72	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D55	241.73
73	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D56	241.73
74	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D57	241.73
75	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D58	241.73
76	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D59	241.73
77	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D60	241.73
78	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D73	241.73



79	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D74	241.73
80	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D75	241.73
81	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D76	241.73
82	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D78	241.73
83	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D79	241.73
84	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D80	241.73
85	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D23	241.73
86	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D99	241.73
87	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D100	241.73
88	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D101	241.73
89	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D102	241.73
90	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D103	241.73
91	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D104	241.73
92	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D105	241.73
93	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D106	241.73
94	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D107	241.73
95	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D108	241.73
96	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D109	241.73
97	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D110	241.73
98	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D111	241.73
99	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D112	241.73
100	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D113	241.73
101	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D34	241.73
102	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D42	241.73



103	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D50	241.73
104	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D51	241.73
105	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D52	241.73
106	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D53	241.73
107	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D61	241.73
108	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D62	241.73
109	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D63	241.73
110	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D64	241.73
111	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D65	241.73
112	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D66	241.73
113	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D67	241.73
114	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D68	241.73
115	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D81	241.73
116	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D82	241.73
117	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D83	241.73
118	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D84	241.73
119	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D85	241.73
120	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D86	241.73
121	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D87	241.73
122	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D88	241.73
123	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D89	241.73
124	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D90	241.73
125	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D91	241.73
126	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D92	241.73



127	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D93	241.73
128	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D94	241.73
129	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D95	241.73
130	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D96	241.73
131	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D97	241.73
132	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D98	241.73
133	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D115	237.83
134	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D116	237.83
135	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D118	237.83
136	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D119	237.83
137	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D120	237.83
138	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D121	237.83
139	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D122	237.83
140	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B2	403.61
141	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B3	403.61
142	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B4	403.61
143	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B5	403.61
144	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B7	403.61
145	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B8	403.61
146	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B9	403.61
147	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B11	403.61
148	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E2	409.60
149	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E3	312.31
150	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E4	506.08



151	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E5	409.60
152	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E6	312.31
153	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E7	409.60
154	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E8	409.60
155	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E9	409.60
156	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E10	506.08
157	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E11	312.31
158	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E12	312.31
159	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E13	312.31
160	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E14	506.08
161	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E15	409.60
162	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E16	409.60
163	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E17	409.60
164	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E18	312.31
165	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E19	409.60
166	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E20	409.60
167	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E21	506.08
168	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	展示中心 S9	5249.00
169	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S1	729.35
170	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S2	729.14
171	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S3	729.14
172	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S5	734.57
173	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S6	734.92
174	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S7	734.57



175	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S8	152.70
合计				56898.23

估价对象 S9（展示中心）于 2014 年 4 月开工建设，2014 年 8 月竣工，已办理备案；序号 1-53 房屋于 2015 年 11 月竣工，已办理备案，其余房屋主体基本完成，现处于停建状态。房屋无不规则沉降，按《房屋完损等级评定标准》属于完好房。

2、估价对象所占用的土地使用权情况：

序号	权利人	不动产权证号	土地座落	使用权类型	用途	土地使用权面积 (m ²)	土地使用权面积合计 (m ²)
1	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	抚国用 (2013) 第 062180001 号	池南区漫江村	出让	住宅	20,447.20	25,559
					商业	5,111.80	
2	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	抚国用 (2013) 第 062180002 号	池南区漫江村	出让	住宅	43,278.90	54,098
					商业	10,819.10	
3	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	抚国用 (2013) 第 062180003 号	池南区漫江村	出让	住宅	45,186.20	56,483
					商业	11,296.80	
4	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	抚国用 (2013) 第 062180004 号	池南区漫江村	出让	住宅	39,548.50	49,436
					商业	9,887.50	
合计						185,576	185,576

根据出让合同，四宗土地出让日期均为 2013 年 10 月 13 日，使用权出让年期为住宅用地 70 年，商业用地 40 年。宗地四至：东至林地、南至山、西至白云峰路、北至河。开发程度：六通一平（通路、通电、通讯、通水、排水、通暖及场地平整），土地形状较规则。

五、估价对象描述与分析

（一）实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象权利人为长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司，坐落于池南区漫江镇，房屋总建筑面积 56,898.23 m²，规划用途为住宅和



商业。

(1) 房屋空间布局合理，维修保养状况较好，按《房屋完损等级评定标准》属于完好房。

(2) 结构部分：估价对象基础有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降；梁、板、柱平直牢固，无倾斜变形、裂缝、松动、腐朽、蛀蚀。

(3) 设施设备：估价对象除样板间外其他房屋设施设备未安装。

(4) 装饰装修：估价对象 S9（展示中心）外墙干挂石材、玻璃幕墙，室内有吊棚、护墙板、灯具等；其他有部分房屋装饰装修基本完成，外墙刷涂料及干挂石材，室内有地板、地砖、墙砖、套装门、理石踏步、吊棚等装饰装修；部分房屋外墙涂料及干挂石材已完成，室内有部分大白及吊棚等装饰装修；部分房屋为毛坯。

综上所述：估价对象建筑结构等级较高，维修保养状况较好，整体规划及设计合理，能够满足使用需求。

2、土地实物状况

序号	土地使用权人	座落	土地使用权证号	地类(用途)	使用权类型	登记日期	土地使用权面积(m ²)	备注	地上已建房屋
1	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	抚国用(2013)第062180001号	商业、住宅	出让	2013年12月27日	25,559	其中住宅20447.2 m ² ；商业5111.8 m ²	S3、S5、S6、S7
2	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	抚国用(2013)第062180002号	商业、住宅	出让	2013年12月27日	54,098	其中住宅43278.9 m ² ；商业10819.1 m ²	S1、S2、S8、S9（展示中心）、B1-B4、C1-C11、D1、D23-D53、E2-E9
3	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	抚国用(2013)第062180003号	商业、住宅	出让	2013年12月27日	56,483	其中住宅45186.2 m ² ；商业11296.8 m ²	B5、B7-B9、B11、C12-C25、D54-D98、E10-E17
4	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	抚国用(2013)第062180004号	商业、住宅	出让	2013年12月27日	49,436	其中住宅39548.5 m ² ；商业9887.5 m ²	C26-C32、C34、C35、C37、C41、C42、C45、C46、D99-D113、D115、D116、D118-D122、E18-E21
合计							185,576		



- (1) 形状：较规则。
- (2) 地形：平地。
- (3) 地势：平坦。
- (4) 地质：岩层稳定。
- (5) 土壤：密实，承载力大。
- (6) 开发程度：六通一平（通路、通电、通讯、通水、排水、通暖及场地平整）。

综上所述，估价对象所属宗地形状规则，地势平坦，地质状况较好，符合建筑物安全建筑要求，能够满足住宅和商业的用地需要。

（二）权益状况

1、房屋权益状况

估价对象房屋所有权人为长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司，现已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。

建设用地规划许可证

名称	编号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积 (m ²)	建设规模 (m ²)
建设用地规划许可证	地字第 [2013]049 号	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	漫江风情小镇一期工程	池南区漫江镇	居住用地和商业设施用地	54,098	55,860
	地字第 [2013]050 号					49,436	51,006
	地字第 [2013]051 号					56,483	58,835
	地字第 [2013]052 号					25,559	26,520
合计					185,576	192,221	

建设工程规划许可证

名称	编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模 (m ²)
建设工程规划许可证	建字第【2014】004 号	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	漫江风情小镇一期工程	池南区漫江镇	5,249
	建字第【2014】023 号				69,976.7
合计					75,225.7



建筑工程施工许可证

名称	编号	建设单位	工程名称	建设地址	设计单位	施工单位	监理单位	建设规模 (m ²)
建筑工程施工许可证	222426201404283001	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江风情小镇展示中心工程项目	池南区漫江镇	吉林省建苑设计集团有限公司	中国建筑一局(集团)有限公司	吉林市简铭建筑工程监理有限责任公司	5,249
	222426201408273004		南区漫江风情小镇一期工程建设项目一标段					28,713.9
	222426201408273005		南区漫江风情小镇一期工程建设项目二标段					40,734.68
合计								74,697.58

在估价时点，估价对象房屋已停建，在建工程已抵押，未出租。

2、土地权益状况

土地所有权属于国家，使用权人为长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司，无共有人。用途为商业和住宅，根据规划设计条件，规划容积率为1-1.2，建筑限高不高于18米，建筑密度不高于30%，绿地率不低于30%。该土地已抵押，未出租。

六、区位状况描述与分析

(一) 位置状况

坐落：池南区漫江镇

方位：漫江镇政府东北部

与重要场所的距离：距漫江镇政府1.3公里

临街情况：不临街

朝向：南北

(二) 交通状况

道路：路网密集，通达度较好

交通工具：出租车、长途客车

交通管制：无特殊用途管制

停车方便程度：停车方便

(三) 环境状况

自然环境：空气、水、植物、动物、土壤、岩石矿物、太阳辐射等环境均未遭到人为破坏，自然环境较好。



人文环境：人口素质较高，社会治安较好，人文环境较好。

景观环境：庭院景观环境、社区景观环境均较好。

（四）外部配套设施

基础设施：估价对象所在区域达到通路、通电、通讯、通水、排水、通暖。

公共服务设施：估价对象所在区域离商场、医院、学校、幼儿园、银行、公园等较远，公共服务设施条件一般。

综上所述，估价对象所在区域交通便利，环境较优，房屋供求基本平衡，市场价格相对稳定。

七、价值时点

经估价委托人同意，确定价值时点为：2022年8月16日。（房地产估价师完成估价对象实地查勘之日）

八、价值类型

本估价报告的价值类型为：市场价值。本次估价采用的市场价值内涵为估价对象（房屋、房屋装修及房屋占用的土地使用权）在价值时点的公开市场价值。

公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价——例如房地产开发商可能对相邻的一宗条形地块比别人更感兴趣，因为有了这块土地，他就能更充分地进行整体开发。

九、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估



价。

（二）合法原则

以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

遵循估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

（五）最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（六）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置期限、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估市场价值。

十、估价依据

（一）法律依据

- 1、《中华人民共和国民法典》2021. 1. 1；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》2016. 12. 1；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》2019. 8. 26 修正；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》2019. 8. 26 修正；
- 5、《不动产登记暂行条例》2015. 3. 1；
- 6、《不动产登记暂行条例实施细则》第 63 号，2016. 1. 1。



（二）技术依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2、《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号；
- 3、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
- 4、《吉林省房地产估价规程》DB22/T475-2009；
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕

37 号。

（三）信息依据

- 1、司法评估委托书
- 2、估价对象的权属证明及相关资料
- 3、估价师现场查勘、调查、收集、掌握的估价所需资料

十一、估价对象最高最佳使用分析

本次评估以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。

（一）最高最佳利用分析

最高价值利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳利用状态从下列几方面分析：

1、法律上许可。即不受现时利用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可能。把技术上可能做到的利用当作最高最佳利用。

3、经济上可行。以有限的投入获得最大收益的利用方式。

（二）三个原理

1、收益递增递减原理。该原理可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。

2、均衡原理。该原理以估价对象的内部各构成要素的组合是否均衡，来判定估价对象是否为最高最佳利用。

3、适合原理。该原理是以估价对象与其外部环境是否协调，来判定估价对象是否为最高最佳利用。

本报告估价对象符合上述三个原理



(三) 五个前提

1、维持现状前提。认为对现有房地产维持现状、继续利用最为有利时，应以维持现状、继续利用为前提进行估价。对现有房地产应维持现状的条件是： $\text{新房地产价值} - \text{将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润} < \text{现有房地产价值}$

2、更新改造前提。认为对现有房地产进行更新改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以装饰装修但不改变用途再予以利用为前提进行估价。对现有房地产应进行更新改造的条件是： $\text{更新改造后的房地产价值} - \text{更新改造的必要支出及应得利润} > \text{更新改造前的房地产价值}$ 。需要指出的是，装饰更新改造前提不一定是对建筑物进行装饰更新改造，也有可能是对土地进行改造。

3、改变用途前提。认为改变现有房地产的用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价。应改变现有房地产用途的条件是： $\text{新用途的房地产价值} - \text{改变用途的必要支出及应得利润} > \text{现用途的房地产价值}$

4、改变规模前提。认为改变现有房地产的规模再予以利用最为有利时，应以改变规模再予以利用为前提进行估价。应改变现有房地产规模的条件是： $\text{改变规模后的房地产价值} - \text{改变规模的必要支出及应得利润} > \text{现规模的房地产价值}$

5、重新开发前提。认为对现有房地产进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价。对现有房地产应进行重新开发的条件是： $\text{重新开发完成后的房地产价值} - \text{重新开发的必要支出及应得利润} > \text{现有房地产价值}$ 。

6、上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。



本次评估采用成本法，通过房地产成本费用资料调查收集测算，求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。结合估价对象现状，估价人员认为保持现状使用是其最好选择。

十二、估价方法

根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，结合估价对象的特点和掌握的资料，确定房屋采用成本法进行评估，土地采用市场比较法进行评估。

（一）成本法

1、定义：

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

2、基本公式：

房屋重置价格=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

3、操作步骤：

- （1）选择具体的估价路径
- （2）测算重置成本或重建成本
- （3）测算折旧
- （4）计算成本价值

（二）市场比较法

市场比较法根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生交易的相邻区域或同一供需圈的类似房地产交易实例进行比较，参照比较房地产的交易情况、交易期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估房地产的估价期日价格。

市场比较法评估土地价格公式 $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P- 待估宗地价格；



P_B -比较实例价格；

A-待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B-待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C-待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D-待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E-待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数；

十三、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学合理的估价方法，结合房地产实物、权益、区位状况，考虑影响房地产价格等因素，经过分析、测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

346,315,936 元

人民币大写金额：叁亿肆仟陆佰叁拾壹万伍仟玖佰叁拾陆元整

评估单价：详见评估结果表

十四、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
姚开章	2220040145		2022年8月25日
王浩先	2220200017		2022年8月25日

十五、实地查勘期

2022年8月16日至2022年8月16日

十六、估价作业期

2022年8月16日至2022年8月25日

十七、估价报告使用期限

本报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即自2022年8月



25 日至 2023 年 8 月 24 日

十八、估价报告使用提示

1、估价对象状况变动对价值的影响

随着时间的推移，估价对象房屋会有折旧、土地使用年期缩短等自然折旧引发价值下降；

此外房地产市场上可能会出现配套设施更完善，功能更先进的替代品造成房地产功能折旧，导致房地产价值下降；

估价对象环境因素或区位条件恶化等情况引起房地产外部不经济，导致房地产价值下降。

2、房地产市场状况对价值的影响

估价对象房地产价值会随着当地房地产市场状况而发生变化。如果房地产市场低迷，估价对象价值也会随之下降。

3、评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，不考虑出租及占用情况。

4、评估结果未扣除财产处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

5、估价报告使用者应在报告应用有效期内使用估价报告。



第四部分 附件

- 一、司法评估委托书复印件
- 二、委托案件移送表复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象相关照片
- 五、国有建设用地使用权出让合同
- 六、土地使用权证
- 七、建设用地规划许可证
- 八、建设工程规划许可证
- 九、施工许可证
- 十、房屋建筑面积分户计算明细表
- 十一、房屋预售许可证
- 十二、备案证
- 十三、池南区房地产抵押（按揭、在建）备案登记证明
- 十四、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 十五、房地产估价师注册证书复印件



长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司在建工程评估结果表

序号	权利人	房屋坐落	项目楼栋号	建筑面积 (m ²)	房屋评估单价 (元/平方米)	评估总价(元)
1	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B1	403.61	4,856	1,959,930
2	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C1	295.90	4,606	1,362,915
3	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C2	295.90	4,283	1,267,340
4	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C3	295.90	4,283	1,267,340
5	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C4	295.90	4,283	1,267,340
6	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C5	295.90	4,283	1,267,340
7	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C6	295.90	4,283	1,267,340
8	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C7	295.90	4,283	1,267,340
9	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C8	295.90	4,283	1,267,340
10	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C9	295.90	4,283	1,267,340
11	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C10	295.90	4,283	1,267,340
12	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C11	295.90	4,283	1,267,340
13	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C12	300.60	4,283	1,287,470
14	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C13	300.60	4,283	1,287,470
15	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C14	300.60	4,283	1,287,470
16	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C15	300.60	4,283	1,287,470
17	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C16	300.60	4,283	1,287,470



18	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C17	300.60	4,283	1,287,470
19	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C18	300.60	4,283	1,287,470
20	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C19	300.60	4,283	1,287,470
21	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C20	300.60	4,283	1,287,470
22	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C21	300.60	4,283	1,287,470
23	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C22	300.60	4,283	1,287,470
24	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D1	237.83	4,999	1,188,912
25	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D24	237.83	4,436	1,055,014
26	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D25	237.83	4,436	1,055,014
27	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D26	237.83	4,436	1,055,014
28	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D27	237.83	4,436	1,055,014
29	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D28	237.83	4,436	1,055,014
30	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D29	237.83	4,436	1,055,014
31	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D30	237.83	4,436	1,055,014
32	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D31	237.83	4,436	1,055,014
33	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D32	237.83	4,436	1,055,014
34	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D33	237.83	4,436	1,055,014
35	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D35	237.83	4,436	1,055,014
36	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D36	237.83	4,436	1,055,014



37	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D37	237.83	4,436	1,055,014
38	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D38	237.83	4,436	1,055,014
39	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D39	237.83	4,436	1,055,014
40	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D40	237.83	4,436	1,055,014
41	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D41	237.83	4,436	1,055,014
42	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D43	237.83	4,436	1,055,014
43	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D44	237.83	4,436	1,055,014
44	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D45	237.83	4,436	1,055,014
45	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D46	237.83	4,436	1,055,014
46	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D47	237.83	4,436	1,055,014
47	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D48	237.83	4,436	1,055,014
48	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D49	237.83	4,436	1,055,014
49	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D69	241.73	4,283	1,035,330
50	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D70	241.73	4,283	1,035,330
51	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D71	241.73	4,283	1,035,330
52	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D72	241.73	4,283	1,035,330
53	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D77	241.73	4,283	1,035,330
54	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C23	300.60	3,785	1,137,771
55	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C24	300.60	3,785	1,137,771



56	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C25	300.60	3,747	1,126,348
57	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C26	300.60	3,785	1,137,771
58	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C27	300.60	3,785	1,137,771
59	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C28	300.60	3,785	1,137,771
60	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C29	300.60	3,785	1,137,771
61	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C30	300.60	3,747	1,126,348
62	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C31	300.60	3,747	1,126,348
63	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C32	300.60	3,747	1,126,348
64	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C34	300.60	3,747	1,126,348
65	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C35	300.60	3,747	1,126,348
66	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C37	300.60	3,568	1,072,541
67	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C41	300.60	3,747	1,126,348
68	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C42	300.60	3,747	1,126,348
69	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C45	300.60	3,747	1,126,348
70	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	C46	300.60	3,747	1,126,348
71	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D54	241.73	3,747	905,762
72	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D55	241.73	3,747	905,762
73	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D56	241.73	3,747	905,762
74	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D57	241.73	3,747	905,762



75	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D58	241.73	3,747	905,762
76	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D59	241.73	3,747	905,762
77	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D60	241.73	3,747	905,762
78	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D73	241.73	3,747	905,762
79	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D74	241.73	3,747	905,762
80	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D75	241.73	3,747	905,762
81	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D76	241.73	3,747	905,762
82	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D78	241.73	3,747	905,762
83	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D79	241.73	3,747	905,762
84	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D80	241.73	3,747	905,762
85	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D23	241.73	3,785	914,948
86	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D99	241.73	3,785	914,948
87	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D100	241.73	3,785	914,948
88	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D101	241.73	3,785	914,948
89	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D102	241.73	3,785	914,948
90	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D103	241.73	3,785	914,948
91	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D104	241.73	3,785	914,948
92	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D105	241.73	3,785	914,948
93	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D106	241.73	3,785	914,948



94	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D107	241.73	3,785	914,948
95	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D108	241.73	3,785	914,948
96	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D109	241.73	3,747	905,762
97	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D110	241.73	3,747	905,762
98	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D111	241.73	3,785	914,948
99	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D112	241.73	3,785	914,948
100	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D113	241.73	3,785	914,948
101	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D34	241.73	3,747	905,762
102	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D42	241.73	3,747	905,762
103	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D50	241.73	3,747	905,762
104	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D51	241.73	3,747	905,762
105	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D52	241.73	3,747	905,762
106	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D53	241.73	3,747	905,762
107	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D61	241.73	3,785	914,948
108	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D62	241.73	3,785	914,948
109	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D63	241.73	3,785	914,948
110	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D64	241.73	3,785	914,948
111	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D65	241.73	3,747	905,762
112	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D66	241.73	3,747	905,762



113	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D67	241.73	3,785	914,948
114	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D68	241.73	3,747	905,762
115	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D81	241.73	3,747	905,762
116	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D82	241.73	3,747	905,762
117	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D83	241.73	3,747	905,762
118	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D84	241.73	3,747	905,762
119	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D85	241.73	3,747	905,762
120	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D86	241.73	3,747	905,762
121	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D87	241.73	3,747	905,762
122	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D88	241.73	3,747	905,762
123	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D89	241.73	3,747	905,762
124	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D90	241.73	3,747	905,762
125	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D91	241.73	3,747	905,762
126	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D92	241.73	3,747	905,762
127	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D93	241.73	3,747	905,762
128	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D94	241.73	3,747	905,762
129	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D95	241.73	3,747	905,762
130	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D96	241.73	3,747	905,762
131	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D97	241.73	3,747	905,762



132	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D98	241.73	3,747	905,762
133	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D115	237.83	3,747	891,149
134	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D116	237.83	3,747	891,149
135	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D118	237.83	3,568	848,577
136	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D119	237.83	3,568	848,577
137	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D120	237.83	3,568	848,577
138	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D121	237.83	3,568	848,577
139	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	D122	237.83	3,568	848,577
140	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B2	403.61	3,568	1,440,080
141	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B3	403.61	3,568	1,440,080
142	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B4	403.61	3,568	1,440,080
143	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B5	403.61	3,568	1,440,080
144	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B7	403.61	3,568	1,440,080
145	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B8	403.61	3,568	1,440,080
146	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B9	403.61	3,568	1,440,080
147	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	B11	403.61	3,568	1,440,080
148	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E2	409.60	3,250	1,331,200
149	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E3	312.31	3,250	1,015,008
150	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E4	506.08	3,250	1,644,760



151	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E5	409.60	3,250	1,331,200
152	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E6	312.31	3,250	1,015,008
153	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E7	409.60	3,250	1,331,200
154	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E8	409.60	3,250	1,331,200
155	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E9	409.60	3,250	1,331,200
156	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E10	506.08	3,250	1,644,760
157	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E11	312.31	3,250	1,015,008
158	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E12	312.31	3,250	1,015,008
159	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E13	312.31	3,250	1,015,008
160	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E14	506.08	3,250	1,644,760
161	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E15	409.60	3,250	1,331,200
162	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E16	409.60	3,250	1,331,200
163	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E17	409.60	3,250	1,331,200
164	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E18	312.31	3,250	1,015,008
165	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E19	409.60	3,250	1,331,200
166	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E20	409.60	3,250	1,331,200
167	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	E21	506.08	3,250	1,644,760
168	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	展示中心 S9	5,249.00	4,886	25,646,614
169	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S1	729.35	3,135	2,286,512



170	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S2	729.14	3,135	2,285,854	
171	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S3	729.14	3,135	2,285,854	
172	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S5	734.57	3,135	2,302,877	
173	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S6	734.92	3,135	2,303,974	
174	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S7	734.57	3,135	2,302,877	
175	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江镇	商业 S8	152.70	3,135	478,715	
房屋合计				56,898.23		220,758,926	
土地使用权							
序号	权利人	土地座落	使用权类型	用途	土地使用权面积 (m ²)	土地评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	出让	住宅	20,447.20	642.0	13,127,102
				商业	5,111.80	814.9	4,165,606
2	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	出让	住宅	43,278.90	642.0	27,785,054
				商业	10,819.10	814.9	8,816,485
3	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	出让	住宅	45,186.20	642.0	29,009,540
				商业	11,296.80	814.9	9,205,762
4	长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司	池南区漫江村	出让	住宅	39,548.50	642.0	25,390,137
				商业	9,887.50	814.9	8,057,324
土地合计					185,576.00		125,557,010
房屋土地总计							346,315,936

白山市开元房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月二十五日