



YANBIAN TIANYUAN REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD.



延边天元房地产评估有限公司
YANBIAN TIANYUAN REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD

YANBIAN TIANYUAN REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD

服务宗旨：

求真务实、恪守信用
保证评估结果客观、公正、合理。



(2022)吉 2404 执 261 号

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：延天房估字第 Z22070504 号

估价项目名称：珲春市隆泰佳苑小区 52 幢 7 层 704 室
房地产司法鉴定评估

委 托 方：珲春市人民法院

估 价 机 构：延边天元房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 王玉敏（注册号 2220040009）

刘 军（注册号 2220180015）

估价作业日期：2022 年 07 月 05 日—07 月 18 日

估价报告出具日期：2022 年 07 月 18 日

珲春市人民法院
委托书

(2022)吉2404执261号

延边天元房地产评估有限公司：

我院在执行李四平与吉林省泰然房地产开发有限公司,王秀侠民间借贷纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

隆泰佳苑,隆泰佳苑。



致委托方函

琿春市人民法院：

受贵方委托，我公司选派注册房地产估价师王玉敏（2220040009）、刘军（2220180015），对委估房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方提供估价对象在价值时点的司法鉴定价值参考。

估价对象：坐落于琿春市河南街隆泰佳苑小区52幢7层704室。四至：东至森林山大路、南至琿春河、西至琿春市第七中学校、北至琿春市人民检察院。建筑物主体为1栋11层混合结构电梯楼。丘地号为27-5-52-704，建筑面积为141.06平方米，用途为住宅，买受人为李四平。

价值时点：2022年07月05日。

价值类型：市场价值，采用人民币计算，估价结果精确到元。

估价方法：选用比较法测算估价对象房地产的市场价值。

估价结果：估价对象房地产在价值时点时的司法鉴定价值评估结果为：

总价：544,351.00元；单价：3,859.00元/平方米。

大写金额：人民币伍拾肆万肆仟叁佰伍拾壹元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

致函日期：2022年07月18日。

估价报告有效期：自2022年07月18日起至2023年07月17日止；
本估价报告一式七份，估价机构存档一份，委托方六份。

延边天元房地产评估有限公司

法人代表：



目 录

一、估价师声明	3
二、估价的假设和限制条件	4
三、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	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业日期	10
(十四) 估价报告使用权期限	10
四、房地产估价技术报告（估价机构存档）	
五、附件	
附件一、《房地产评估委托书》复印件；	
附件二、估价对象区域位置示意图；	
附件三、现场查看记录；	
附件四、估价对象室内外照片；	
附件五、估价对象权属证明复印件；	
附件六、估价人员执业资格证书复印件；	
附件七、估价机构资质证书复印件；	

一、估价师声明

我们郑重声明：

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已派注册房地产估价师王玉敏（2220040009）、刘军（2220180015）对报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。实地查看日期为2022年07月05日。但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，因提供资料有限，不承担被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和产权资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9、本报告签名估价师愿意回答委托方、当事人、利害关系人以及专家委员会对估价报告的任何疑问或异议。

声明人：国家注册房地产估价师：王玉敏

国家注册房地产估价师：刘军

二、估价的假设和限制条件

1. 一般性假设

1) 估价对象目前尚未办理产权证书，故本次估价以委托方提供的资料真实、合法、准确、完整，且委估标的物的权益没有争议为假设前提。

2) 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价以估价对象房屋无安全隐患及无影响估价对象价值或价格的重大因素为假设前提。

3) 本次估价以估价对象能够按照规划用途且持续使用为假设前提。

4) 本估价报告中由委托方提供的委托书及其权益资料记载的数据为测算依据。我们未向有关部门核实，经过实地查看，目测大体相当，但估价人员未进行专业测量。

5) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费。

6) 本次估价假定估价对象房地产不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让。

2. 未定事项假设

1) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

2) 估价结果未考虑未来处置风险。

3) 估价结果未考虑估价对象及其权益人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4) 由于本次估价目的的特殊性，标的物未来买受人可能承担非正常负担的税费，同时标的物未办理相关产权手续，变现时对房地产价值有一定的影响。

3. 背离事实的假设（该项无）

4. 不相一致的假设（该项无）

5. 依据不足假设（该项无）

6. 本报告使用的限制条件

1) 估价报告未经估价人员签字和估价方负责人审批，该报告无效。

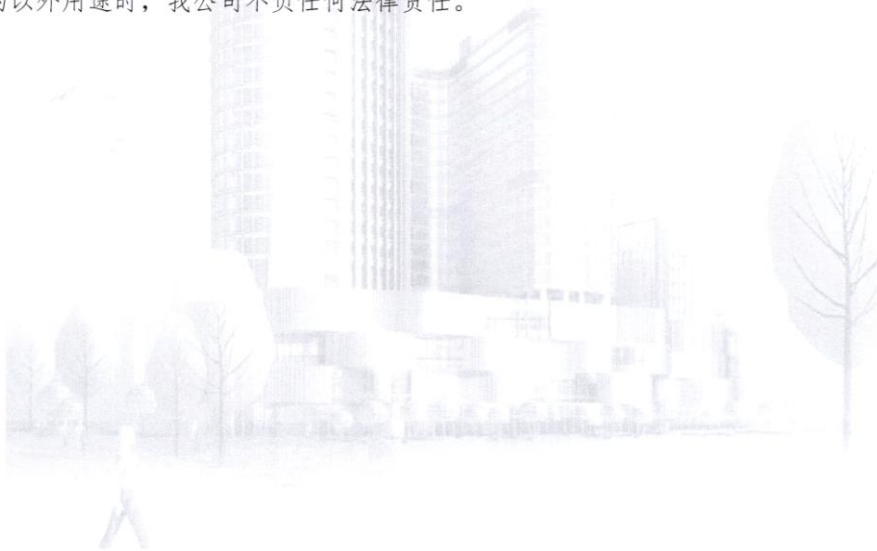
2) 估价结果是以估价对象在价值时点的现状条件和规划用途估算得出的，估价对象整体或部分如有变动，估价结果应做相应调整。

3) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下市场价值参考，自本报告出具之日起，有效期限为一年。

4) 估价报告超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5) 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，再停止使用，同时请及时通知本公司进行更正后使用。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，估价机构不承担责任。

6) 本报告仅供委托人在本次设定的估价目的下使用，若本报告被用于估价目的以外用途时，我公司不负任何法律责任。



三、估价结果报告

(一) 委托方

琿春市人民法院

(二) 估价方

延边天元房地产评估有限公司

地址：延吉市建工街 388 号

营业执照注册号（统一社会信用代码）：912224017325789080

法定代表人：金升日

估价机构资质等级：贰级

估价资质证书编号：JFG-H007

(三) 估价目的

房地产司法鉴定评估，为委托方提供估价对象房地产在价值时点的司法鉴定价值参考而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

简要案情

经审查符合立案条件，本院于 2022 年 02 月 07 日立案执行。本院依法查扣押了被执行人吉林省泰然房地产开发有限公司名下房屋，因被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。

1. 土地状况

经实地查看，估价对象坐落于琿春市河南街隆泰佳苑小区 52 幢 7 层 704 室，土地取得方式为出让，土地编号：珲国用（2016）第 240400189。区域内各种城市基础设施完善，给排水、交通、通讯、电力等设施完备。该土地呈不规则长方形，宗地红线内场地平整，地势平缓，道路畅通，地质、水文状况良好，水质较好；土地无特殊使用管制，目前用于住宅用地。

2. 建筑物概况

根据委托方提供的相关资料，并结合估价人员实地查看，委估楼盘为珲春市河南街隆泰佳苑小区52幢7层704室。建筑物主体为1栋11层混合结构电梯楼，建筑面积为141.06平方米，规划用途为住宅用房，层高为3米，买受人为李四平。整栋楼盘外墙为防水涂料，大理石台阶，白钢扶手，彩铝窗，估价对象建筑物入户防盗门，室内地面、墙壁、天棚均为水泥面。估价对象房屋整体基础牢固，无不均匀沉降，承重墙和非承重墙具有足够的承载能力，水、电、暖等设施设备齐全，为完好房。

3. 估价对象权益状况

本次估价范围依据委托人提供的珲春市人民法院《委托书》、《商品房买卖合同备案证明》及《商品房买卖合同》复印件等相关产权资料所载，《商品房买卖合同备案证明》合同备案编号为2018004377，建筑面积为141.06平方米，登记时间为2018-05-07；《商品房买卖合同》合同编号：预字HC2018-004047704，买受人为李四平。

(五) 价值时点

以实地查勘日为价值时点，即价值时点为2022年07月05日。

(六) 价值类型

估价结果为市场价值，采用人民币计算，估价结果精确到元。

(七) 估价原则

1. 遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，即一是估价机构是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是估价机构和估价人员在估价中不受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。

2. 合法原则：要求房地产估价以估价对象的合法权益（包括合法产权、使用、收益）为前提。

3. 最高最佳使用原则：指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大的一种最可能的使用。

4、价值时点原则：房地产估价结果应是估价对象在价值时点的价值。

5、替代原则：指房地产估价结果不得有合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

(八) 估价依据

1、法律依据

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 3) 《中华人民共和国物权法》；
- 4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6) 《中华人民共和国资产评估法》；
- 7) 《房地产估价机构管理办法》；

2、技术标准

- 1) 《中华人民共和国房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3) 《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号；
- 4) 《吉林省房地产估价规程》；
- 5) 《省国土资源厅、吉林省财政厅、吉林省统计局、吉林省物价局关于公布实施全省新一轮城镇基准地价更新与平衡结果的通知》（吉国土资发〔2016〕110号）；

3、委托方提供的依据

- 1) 房地产估价委托书；
 - 2) 估价对象房地产权益资料复印件；
- ##### 4、估价机构、注册估价师掌握及收集的资料
- 1) 房地产估价专业人员现场查勘，调研获取的资料；
 - 2) 估价单位存档的有关评估实例及相关领域调查获得的资料；

3) 其他;

(九) 估价方法

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价;成本法用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价以及现有的新旧房地产中地价的单独评估。

根据估价对象的具体特点和估价目的以及估价人员所掌握的资料,本次估价对象同类房地产交易案例较多;故宜采用比较法估价。

由于本次估价对象房地产,同类房地产租赁市场一般,客观收益难以确定;不宜采用收益法估价。

估价对象房地产为新建还未投入使用钢筋混凝土结构电梯楼,再开发潜力不大,不宜采用成本法和假设开发法估价。

综上所述,本次估价采用比较法测算房地产的市场价值。

比较法:即将估价对象与在价值时点的近期发生过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处理来求取估价对象价值的方法。

主要公式: 比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

操作步骤:

- 1) 搜集交易实例
- 2) 选取可比实例
- 3) 对可比实例的成交价格进行适当的处理
- 4) 求取比准价格

(十) 估价结果

本公司根据估价目的,在认真分析所提供的资料以及估价人员现场查看、市场调查取得的资料基础上,遵循估价原则,严格遵守国家、政府对房地产估价制定的法规与制度及行业标准。估价对象在现状条件,用途为住宅用房,土地使用

权类型为出让状况下，对影响房地产市场价格因素进行了分析，经过测算，估价对象在价值时点 2022 年 07 月 05 日的房地产司法鉴定价值评估为：

总价：544,351.00 元；单价：3,859.00 元/平方米。

大写金额：人民币伍拾肆万肆仟叁佰伍拾壹元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王玉敏	2220040009		2022年07月18日
刘军	2220180015		

(十二) 实地查勘日期 2022 年 07 月 05 日

(十三) 估价作业日期 2022 年 07 月 05 日-07 月 18 日

(十四) 估价报告使用期限 2022 年 07 月 18 日-2023 年 07 月 17 日

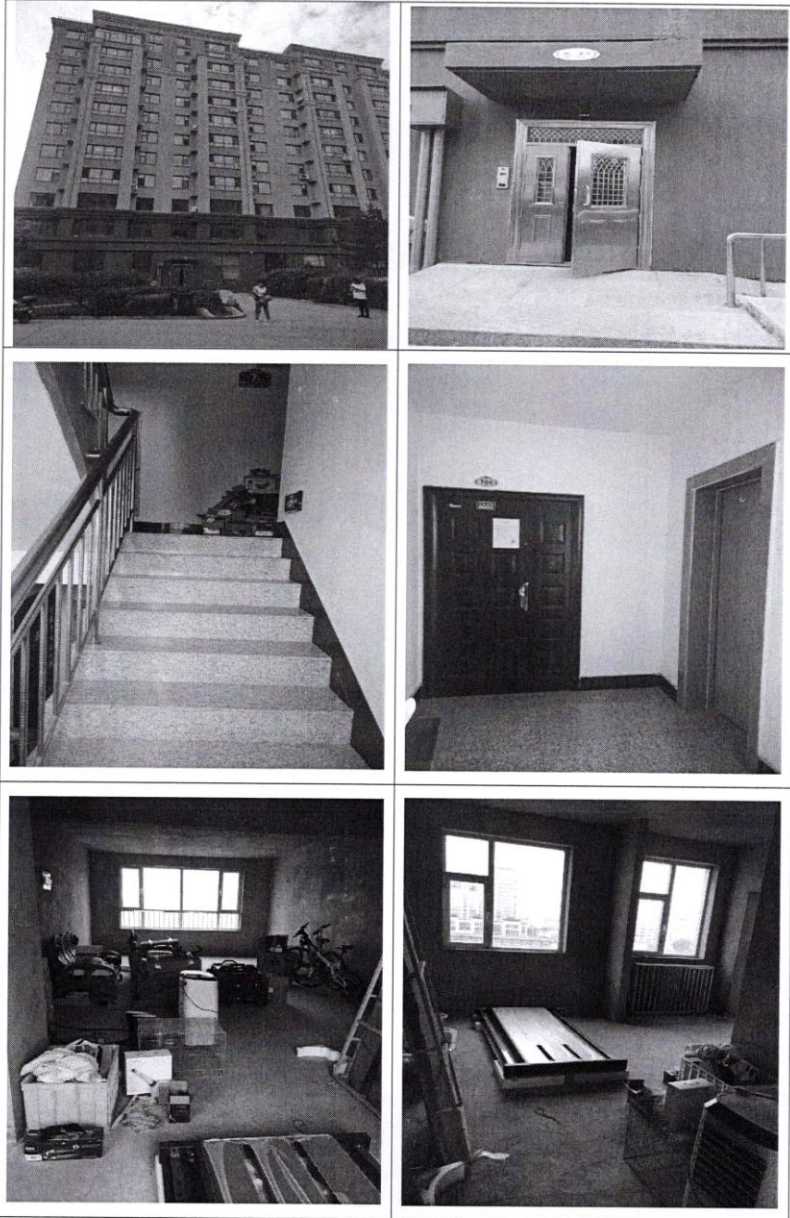




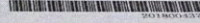
珲春三国印象(珲春市珲春市矿
医院西侧)



估价对象照片



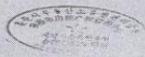
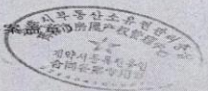
合同备案编号: 2018004377



商品房买卖合同备案证明

买受人: 李四平
出卖人: 吉林省泰然房地产开发有限公司
您购买的座落于**小区一期** 丘地号: **27-B-52-704** ,
建筑面积为 **141.06** 平方米, 合同号为: **HC2018-004047704** 的商品房买卖合同
已于 **2018** 年 **5** 月 **7** 日 在珲春市房屋产权管理中心登记备案
特此证明。

珲春市房屋产权管理中心 (备案章)
2018 年 5 月 7 日



商品房买卖合同

(合同编号: 预字HC2018-004047704)



珲春市房产管理中心监制

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用语有疑问的，可向当地房地产行政主管部门咨询。
2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。
3. 为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款留出空白，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、补充或删除，但不得违反法律、法规和规章的规定。
4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项优先。
5. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择内容，以打“√”方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，所留空格部位打“×”，以示删除。
6. 在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。
7. 本合同条款由中华人民共和国住房和城乡建设部和国家工商行政管理总局负责解释。
8. 在本合同签订15日后，您可以通过登录www.jlhtc.com查询您所购买的房屋是否已到市房产局办理了预售合同备案手续。

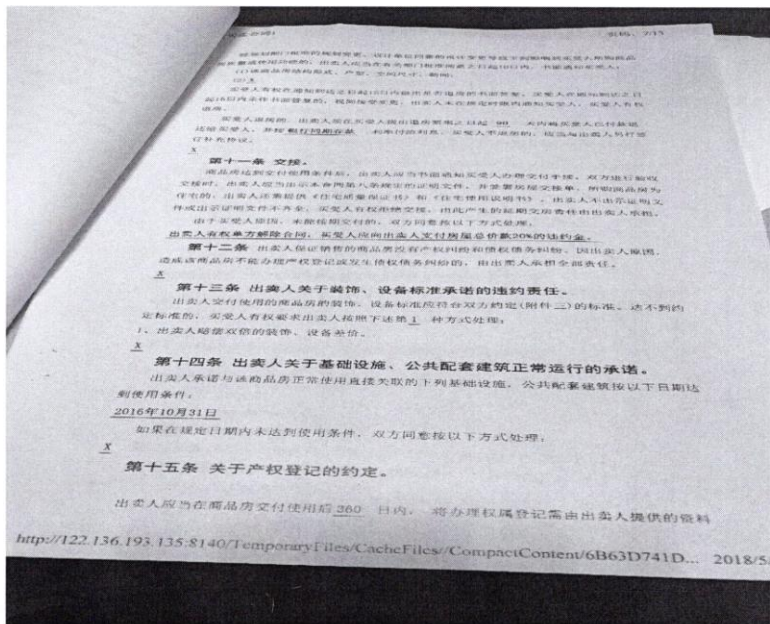
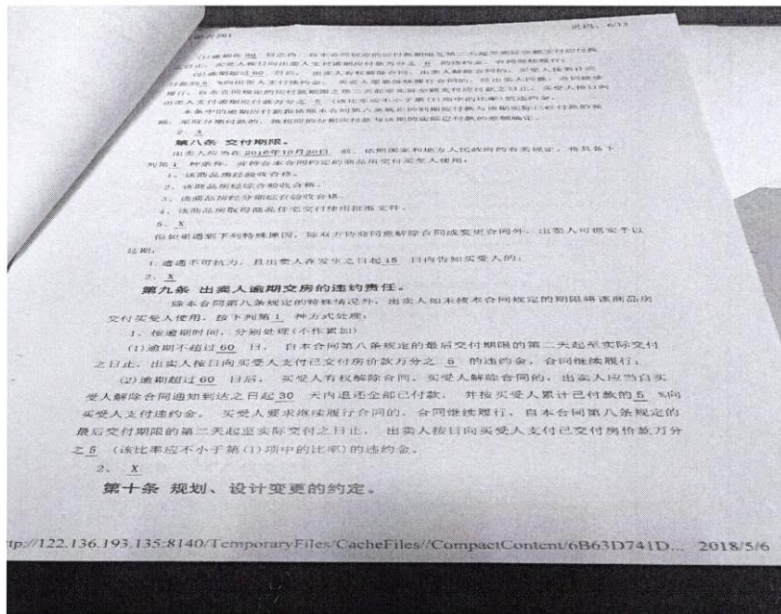
商品房买卖合同

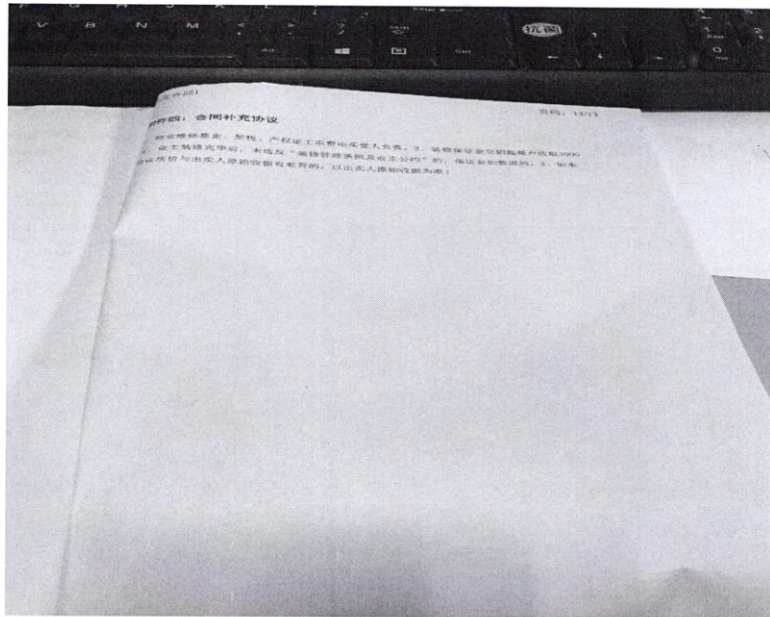
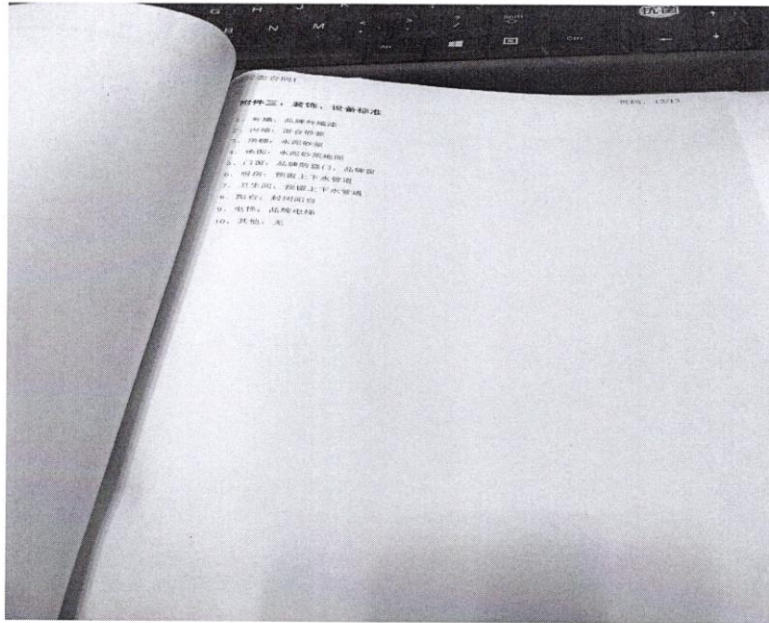
合同双方当事人：
出卖人：吉林省泰然房地产开发有限公司
注册地址：长春市高新区吉林大街1000号（原中街）
统一社会信用代码：91220104075831466Y 法定代表人：李四平
买受人：魏博宇
联系电话：13660406599
邮政编码：133000
委托代理人：× 地址：×
联系电话：×
注册地址：×
营业执照注册号：×
法定代表人：× 联系电话：×
邮政编码：×
买受人：李四平
【√】本人【法定代理人】姓名：李四平 国籍：中国
【√】身份证【护照】【营业执照注册号】【
42900619740424481H
地址：湖北黄冈市团风县团风镇1组6号
邮政编码：× 联系电话：15145380022
【委托代理人】【√】姓名：× 国籍：×
地址：×
邮政编码：× 电话：×
根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：
第一条 项目建设依据。
出卖人以 出让 方式取得位于 长春市河南街，编号为 国国用(2016)第240400189号 的地块的土地使用权。【√】土地使用权出让合同号【】土地使用权划拨批

附件1
附件2
附件3
附件4
附件5
附件6
附件7
附件8
附件9
附件10
附件11
附件12
附件13
附件14
附件15
附件16
附件17
附件18
附件19
附件20
附件21
附件22
附件23
附件24
附件25
附件26
附件27
附件28
附件29
附件30
附件31
附件32
附件33
附件34
附件35
附件36
附件37
附件38
附件39
附件40
附件41
附件42
附件43
附件44
附件45
附件46
附件47
附件48
附件49
附件50
附件51
附件52
附件53
附件54
附件55
附件56
附件57
附件58
附件59
附件60
附件61
附件62
附件63
附件64
附件65
附件66
附件67
附件68
附件69
附件70
附件71
附件72
附件73
附件74
附件75
附件76
附件77
附件78
附件79
附件80
附件81
附件82
附件83
附件84
附件85
附件86
附件87
附件88
附件89
附件90
附件91
附件92
附件93
附件94
附件95
附件96
附件97
附件98
附件99
附件100

第二条 商品房的名称。
第三条 买受人所购商品房的基本情况。
第四条 计价方式与价款。

第五条 面积确认及面积差异处理。
第六条 付款方式及期限。
第七条 买受人逾期付款的违约责任。





实地查勘记录

房地产基本状况			
房屋所有权人	李田牛		土地编号
产权证号	鲁房地权证201804277	建筑面积	275.24
房屋坐落	潍坊市潍城区	建筑物结构	混合
规划用途	住宅	实际用途	住宅(红砖瓦房)
采暖方式	土暖气	朝向	南
建筑物结构			
基础	完好 (✓) 基本完好 ()	屋面	完好 (✓) 基本完好 ()
承重结构	完好 (✓) 基本完好 ()	楼地面	完好 (✓) 基本完好 ()
非承重构件	完好 (✓) 基本完好 ()		
装修装饰			
外墙	防水涂料	门	防盗门
窗	塑钢	天棚	木板抹灰
地面	木地板	墙壁	木板抹灰
总评			
设施设备			
水卫	完好 (✓) 基本完好 ()		
电器照明	完好 (✓) 基本完好 ()		
暖气	完好 (✓) 基本完好 ()		
区位状况			
位置	潍坊市第七中学、车临森林山大街		
交通	车行便利		
外部配套设施	齐全		
周围环境	一般		
实地查勘			
估价人员	申请人(代理人)	被申请人(代理人)	法院(代理人)
毛永刚、刘军容	邓军容	李田牛	李田牛
现场查勘日期: 2022年04月10日			



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
912224017325789080

名称 延边天元房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 金升日
经营范围 房地产价格评估(贰级)；(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)

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2002年01月21日
营业期限 长期
住所 延吉市河南街天池路169号

登记机关
2021年05月31日

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
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 延边天元房地产评估有限公司
法定代表人: 金升日
(执行事务合伙人)
住所: 延吉市河南街天池路169号
统一社会信用代码: 912224017325789080
备案等级: 贰级
证书编号: 吉JFG-H007
有效期限: 2022年01月20日至2025年01月20日

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.



发证机关
No. 00200368

姓名 / Full name

王玉敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220283197612052720

注册号 / Registration No.

2220040009

执业机构 / Employer

延边天元房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

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.



发证机关
No. 00249277

姓名 / Full name

刘东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

222401197804060010

注册号 / Registration No.

2220180015

执业机构 / Employer

延边天元房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature





业务受理范围

1 征收补偿评估

2 司法鉴定评估

3 房屋抵押贷款评估

4 政策性评估

房地产交易评估
公积金抵押贷款评估
房地产继承 赠与评估
房改售房评估

5 委托评估

企业兼并、合资入股、
出国劳务等单位及个人的
委托评估。

延
边
天
元
房
地
产
评
估
有
限
公
司

YANBIAN TIANYUAN REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD

地址：吉林省 延吉市 房产交易中心二楼

电话：0433-5000878

传真：0433-5000879