

**YLPC**  
延龙评估

# 涉执房地产处置司法 评估报告

延龙房估字[2020]HCSF118-1号



估价项目：珲春市河南街检察院职工集资楼403室住宅房地产市场  
价值评估

委托人：珲春市人民法院

估价机构：吉林延龙房地产评估有限公司

注册房地产估价师：石洁 注册号：2220070076

注册房地产估价师：王金杰 注册号：2219970091

估价报告出具日期：2020年3月20日

## 致委托人函

琿春市人民法院：

受贵院委托，我们对位于琿春市河南街检察院职工集资楼 403 室住宅房地产市场价格进行了评估。

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：2020 年 3 月 18 日（实地查勘日）。

价值类型：采用公开市场价值标准，即估价结果为价值时点的市场的客观合理价格。

估价对象：

1. 估价对象财产范围界定：估价对象坐落于琿春市河南街检察院职工集资楼 403 室，东侧为老职业高中，南与森林山大桥相望，北侧为新三原色综合超市，周边有琿春市人民检察院、海关住宅等等。委估对象为总层数六层楼的四层住宅房地产，混合结构，设计用途与实际用途均为住宅，建筑面积为 138.24 平方米，产权人为王新晶、赵泽。

本次评估价值为建筑物价值（包括二次装修价值）、其所分摊的土地使用权价值及其水、电、暖等配套附属设施设备的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象概况：估价对象建筑物外墙面为涂料饰面，室内平面布局为三室一厅一厨两卫，其中客厅、卧室墙面刷白，顶棚刷白、实木棚线，地面铺地板；厨房：墙面瓷砖到顶，顶棚 PVC 吊顶，地面铺地砖，复合板厨柜，大理石台面，白钢洗菜盆。卫生间：墙面贴瓷砖到顶，顶棚吊顶，地面铺地砖。进户为防盗门，室内复合木门，塑钢窗，南北朝向，采光、通风良好。估价对象物业状况良好，维修养护情况良好，房屋成新率一般，经实勘为完好房。

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、国家标准《房地产估价规范》及吉林省地方标准《房地产估价规程》等法律法规和技术

标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法进行了分析、测算和判断，确定委估房地产的市场价值为：

总 价：¥548,813.00 元；

大写金额：人民币伍拾肆万捌仟捌佰壹拾叁元整；

单 价：¥3,970.00 元/平方米。

估价报告应用的有效有效期自估价报告完成之日起一年内有效，即从2020年3月20日至2021年3月19日，本《房地产估价报告》一式七份，估价机构存档一份，委托方六份。特别提示：本报告的有关情况和专业意见，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》；使用本报告时，请特别关注房地产估价师声明、估价的假设和限制条件。

吉林延龙房地产评估有限公司

法定代表人： 

2020年3月20日

## 目 录

一、估价师声明	第 1 页
二、估价假设和限制条件	第 2-4 页
三、估价结果报告	第 5-13 页
(一) 估价委托人	第 6 页
(二) 房地产估价机构	第 6 页
(三) 估价目的	第 6 页
(四) 估价对象	第 6-8 页
(五) 价值时点	第 8 页
(六) 价值类型	第 8 页
(七) 估价原则	第 8-9 页
(八) 估价依据	第 9-10 页
(九) 估价方法	第 10-12 页
(十) 估价结果	第 12 页
(十一) 注册房地产估价师	第 12 页
(十二) 实地查勘期	第 12 页
(十三) 估价作业期	第 12 页
(十四) 估价报告应用有效期	第 12 页
(十五) 估价结果使用特别提示	第 12 页
(十六) 估价结果与审核	第 13 页
四、估价技术报告（估价机构存档）	第 14-33 页
(一) 估价对象描述与分析	第 15-19 页
(二) 市场背景描述与分析	第 19-21 页
(三) 估价对象最高最佳利用分析	第 21-23 页
(四) 估价方法适用性分析	第 23-24 页
(五) 估价测算过程	第 24-33 页
(六) 估价结果确定	第 33 页
五、附件	第 34 页
(一) 估价对象室内外照片及周围环境照片；	
(二) 估价对象权属证明复印件；	
(三) 估价对象位置图；	
(四) 估价对象实地查勘表；	
(五) 珲春市人民法院《对外委托案件移送表》；	
(六) 珲春市人民法院《司法鉴定委托书》；	
(七) 房地产估价机构营业执照复印件；	
(八) 房地产估价机构备案证书复印件；	
(九) 房地产估价人员注册资格证书复印件；	
(十) 其他（可比案例调查表、照片）。	

## 一、估价师声明

估价师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说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师石洁、王金杰已于 2020 年 3 月 18 日对本估价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，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑面积数量准确性和调查确认相关权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 本报告中所依据的有关估价对象权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。
8. 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，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
9. 涉及本次作业委估房地产权益的各方当事人，应充分解读本估价报告，如因误解或误用，造成损失与本估价机构无关。
10. 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。

注册房地产估价师：石洁 注册号：2220070076

注册房地产估价师：王金杰 注册号：2219970091

## 二、估价的假设和限制条件

### I、估价的假设条件

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. 本次估价以委托方及当事人提供的资料真实可靠，估价对象的权益没有争议为前提。

2. 本次估价假定估价对象房地产权益完整，未考虑房屋租赁、按揭、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。

3. 本次估价以估价对象不涉及任何法律纠纷，不考虑估价对象的连带负债且估价对象不被追索为前提。

4. 注册房地产估价师已对房屋的安全、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签定、检测的情况下，假定估价对象在耐用年限内能够正常使用。

5. 本次估价以估价对象保持现状使用为假设前提。本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

6. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实际查勘完成之日的状况相同。

7. 由于估价委托人未能按照估价人员的要求出示《房屋所有权证》原件，且因受房产、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。本次估价是以委托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。如因委托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。

8. 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。

9. 估价报告中市场价值为估价对象在价值时点公开市场上最可能形成的客观合理的价值，假设条件如下：

- 1) 存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者;
- 2) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的,且双方有进入市场的自由,以及完全掌握当前房地产市场信息的能力;
- 3) 估价对象在公开市场上自由转让,交易条件公开且不具有排他性。
- 4) 在价值时点前,相对于估价对象的特性和房地产市场状况而言,有一段合理的洽谈交易周期,在此周期内,市场状态和价格水平是相对静止不变的;
- 5) 按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况在价值时点能继续使用并能给权利人带来收益;

10. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### (二) 未定事项假设

《查档证明》未记载房屋建成年份,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### (三) 背离事实假设

1. 估价结果未考虑未来处置风险。
2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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。
3. 估价对象现已查封,本次评估未考虑该他项权利对房地产价值的影响,假定其没有被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

#### (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设,故本估价报告无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

经估价人员调查,未掌握欠缴税费信息情况,故本次估价以无欠缴税费为假设前提。

#### II. 估价报告的限制条件

1. 本报告仅为法院执行陈香玉与赵泽、王新晶民间借贷纠纷一案提供参考依据而评估房地产公开市场价值,不作他用;
2. 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委托方、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，且不得以其他任何方式公开发表；凡因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。

3. 对于其他可能影响估价的瑕疵事项，在估价委托人委托估价时未作特殊说明的，而注册房地产估价师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及估价人员不承担相关责任。

4. 本报告估价结果没有考虑委托方有负债因素、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的其他权利转嫁等因素对估价对象房地产的影响，也未考虑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。

5. 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之日起一年内有效。

6. 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、估价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

7. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或因校印、打印等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。

8. 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，报告缺页及复印件不生效。

9. 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。

10. 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。依据委托“房地产估价结果报告”提供给委托方，“房地产估价技术报告”根据有关规定可提供给报告的审查者及估价公司存档备查之用。



### 三、房地产估价结果报告

延龙房估字[2020]HCSF118-1号

(一) 委托方及当事人简介:

- 1. 委托方: 琿春市人民法院
- 2. 当事人:
  - 申请执行人: 陈香玉
  - 被执行人: 赵泽、王新晶
- 3. 案由: 民间借贷纠纷
- 4. 简要案情: 被执行人未履行已生效法律文书确定的义务

(二) 房地产估价机构: 吉林延龙房地产评估有限公司

资质等级: 贰 级  
 资质证书: 建房估证字[JFG-H005]号  
 营业执照统一社会信用代码: 91222400764561203J  
 法定代表人: 石 洁  
 地址: 吉林省延吉市万事达小区 8-16 号

(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

估价缘由: 因陈香玉与赵泽、王新晶涉及司法纠纷, 琿春市人民法院于 2020 年 03 月 09 日委托我公司对位于琿春市河南街检察院职工集资楼 403 室住宅房地产进行市场价值评估。

1. 土地状况

经实地查看, 估价对象坐落于琿春市河南街检察院职工集资楼 403 室, 东侧为老职业高中, 南与森林山大桥相望, 北侧为新三原色综合超市, 周边有琿春市人民检察院、海关住宅等等。区域内道路通达性和便捷性较好, 城市公共配套设施及生活服务设施齐全, 属于琿春市住宅集

中区。该宗地形状规则，场地平整，地势有平坦，地质、水文状况良好，地基承载力好，土质结构良好，适于建筑。宗地内土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及场地平整），宗地外土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及场地平整）。根据委托人提供的资料确定该宗地符合规划限制，宗地上建有一栋六层住宅楼。

委估对象的土地为住宅用地，其周边用地为住宅用地，土地利用现状与区域规划一致，适合住宅发展及开发。

### 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，估价对象建筑物总层数六层楼的四层，外墙面为涂料饰面，室内平面布局为三室一厅一厨两卫，其中客厅、卧室墙面刷白，顶棚刷白、实木棚线，地面铺地板；厨房：墙面瓷砖到顶，顶棚 PVC 吊顶，地面铺地砖，复合板厨柜，大理石台面，白钢洗菜盆。卫生间：墙面贴瓷砖到顶，顶棚吊顶，地面铺地砖。进户为防盗门，室内复合木门，塑钢窗，南北朝向，采光、通风良好。估价对象物业状况良好，维修养护情况良好，房屋成新率一般，经实勘为完好房。

委估房地产位于珲春市住宅较集中区域内，周边基础设施齐全，自身维护保养现状良好，在该区域内能够发挥自身住宅的用途。

### 3. 估价对象权益状况

根据委托人提供的资料，《不动产权证》号为 00143381 号，登记日期为 2015 年 02 月 28 日，幢号为 18，房号为 403，设计用途为住宅，建筑面积为 138.24 平方米，产权人为王新晶、张泽。该建筑物为混合结构的六层住宅楼的第四层住宅用房，现已抵押、查封，至价值时点无其他特殊情况。该宗地上建有一幢住宅楼，现正常使用，至价值时点无其他特殊使用管制、无其他特殊情况等。

#### (五) 价值时点

经与委托人协商以现场查看日为价值时点，即：2020年3月18日。

#### (六) 价值类型

1. 采用公开市场价值标准，即估价结果为价值时点的公开市场的客观合理价格。

2. 房屋用途：住宅。

3. 本次评估价值为建筑物价值（包括二次装修价值）、其所分摊土地使用权价值及其水、电、暖等配套附属设施设备的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4. 币种为人民币；本次估价的结果是房地产市场价值，采用人民币为计价单位，估价结果精确到元。

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

#### (七) 估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

具体依据如下估价原则：

##### 1、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公平合理的价值或价格。

##### 2、合法原则

评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

##### 3、价值时点原则

评估价值应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

##### 4、替代原则

评价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。

类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是

指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。

#### (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 《中华人民共和国资产评估法》；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》；
- ④ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ⑤ 《中华人民共和国物权法》；
- ⑥ 《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；

⑦ 《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》；

⑧ 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号。

##### 2. 技术依据：

- ① 《中华人民共和国房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- ② 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- ③ 《房地产估价规程》DB22/T 475-2009；
- ④ 州人民政府关于实施新一轮城镇基准地价的通告（吉国土资发[2016]110号）；
- ⑤ 《吉林省城镇房屋新旧程度（成新）评定的暂行办法》吉建住字[1989]7号；
- ⑥ 《吉林省建筑工程计价定额》（JLJD-JZ-2014）；
- ⑦ 《吉林省装饰工程计价定额》（JLJD-ZS-2014）；

⑧《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014;

⑨城镇土地分等定级规程 GB/T 18507-2014

⑩土地利用现状分类 GB/T 21010-2017。

3. 信息及其他依据:

①珲春市人民法院《委托书》(2018)吉 2404 执恢 197 号;

②《查档证明》复印件;

③涉执房地产处置司法评估指导意见(内部研讨稿);

④估价人员实地查看所获得的资料;

⑤本估价机构掌握的其他相关信息资料。

#### (九) 估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查看、调查后,根据估价对象的特点和估价目的,遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员经验,经过反复研究,确定估价方法及技术路线。

##### 1. 估价方法的选择:

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种。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估价;成本法适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的情况下的房地产估价;假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的,都适用假设开发法估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料,进行了实地查看,对邻近地段和区域同类性质房地产市场情况进行调查之后,结合估价对象的实际情况进行估价方法确定。由于估价对象为已建房地产,故不宜采用假设开发法;又由于委估对象为住宅用房,成本法不能客观地体现其价值,故本次估价不采用成本法;又由于委估对象现区域房地产市场目前住宅房地产市场价

格居高，租金明显偏低的情况下，收益法不能体现其客观价值，故本次估价不采用收益法。委估对象为住宅用房，该地区二手住宅用房交易市场活跃，近期类似房地产交易较多，有一定可比案例，故本次评估选用市场法作为本次评估方法，测算出估价对象的房地产评估价值。

## 2. 估价方法定义及技术路线

市场法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估技术路线：运用市场比较法测算房产价格是选择与待估房地产条件相似的3个近期交易实例作为比较案例，根据目前的房地产市场状况，通过在交易情况、区域因素、个别因素和交易日期四个方面的比较，结合待估房地产的实际使用状况，经修正后得出估价对象房地产价值时点的公开市场比准价格。

主要公式：

$$\begin{aligned} \text{估价对象价格} &= \text{可比实例价格} \times 100 / ( ) \times ( ) / 100 \times 100 / ( ) \\ &= \text{可比实例价格} \times \text{正常市场价格} / \text{实际成交价格} \times \text{价值时点价格} / \text{成交日期价格} \times \text{对象状况价格} / \text{实例状况价格} \end{aligned}$$

具体操作步骤如下：

- (1) 搜集交易实例
- (2) 选取可比实例
- (3) 建立比较基础
- (4) 进行交易情况修正
- (5) 进行市场状况调整
- (6) 进行房地产状况调整
- (7) 求取比较价值
- (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面


细致的测算,并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,在满足假设限制条件情况下,确定估价对象在价值时点2020年3月18日的市场价值为:

总价:¥548,813.00元;

大写金额:人民币伍拾肆万捌仟捌佰壹拾叁元整;

单价:¥3,970.00元/平方米.

(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石洁	2220070076		2020.3.20
王金杰	2219970091		2020.3.20

(十二)实地查勘期:2020年03月18日至2020年03月18日。

(十三)估价作业期:2020年03月09日至2020年03月20日

(十四)估价报告书应用有效期

估价报告应用的有效期限自估价报告完成之日起一年内有效,即从2020年03月20日至2021年03月19日。由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等到因素发生重大变化,且这些变动会对评估结果产生重大影响,须委托本机构重新评估。

(十五)估价结果使用特别提示

1.因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,本次估价假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估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,特此声明;








2.在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当适当进行相应调整;

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；



### 估价结果与审核

<p>估价结果：</p> <p>估价对象在价值时点的市场价值为总价：¥548,813.00 元；大写金额：人民币伍拾肆万捌仟捌佰壹拾叁元整。</p>
<p>参加估价人员：</p> <p>中国注册房地产估价师：  盖章</p>
<p>报告审核：</p> <p>中国注册房地产估价师：  盖章</p>
<p>报告审核：</p> <p>中国注册房地产估价师：  盖章</p>
<p>估价机构：</p> <p style="text-align: center;">吉林延龙房地产评估有限公司（盖章） 2020年03月20日</p> 

---

## 四、房地产估价技术报告

(估价方存档)

## 五、附件

1. 估价对象室内、外照片；
2. 《查档证明》复印件；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象实地查看表；
5. 珲春市人民法院《委托书》(2018)吉 2404 执恢 197 号；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 房地产估价师注册资格证书复印件；
9. 其他(可比实例调查表及照片)。

估价对象位置图



E/C 118

## 珲春市人民法院 委托书

(2018)吉2404执恢197号

吉林延龙房地产评估有限公司:

我院在执行陈香玉与赵泽,王新晶 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:

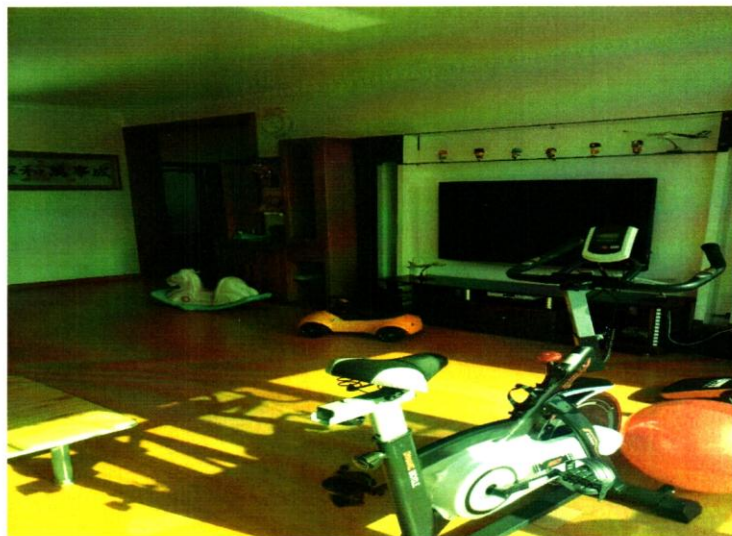
珲春市检察院职工集资楼 403 室,靖和街房屋,检察院职工集资楼 403 室。



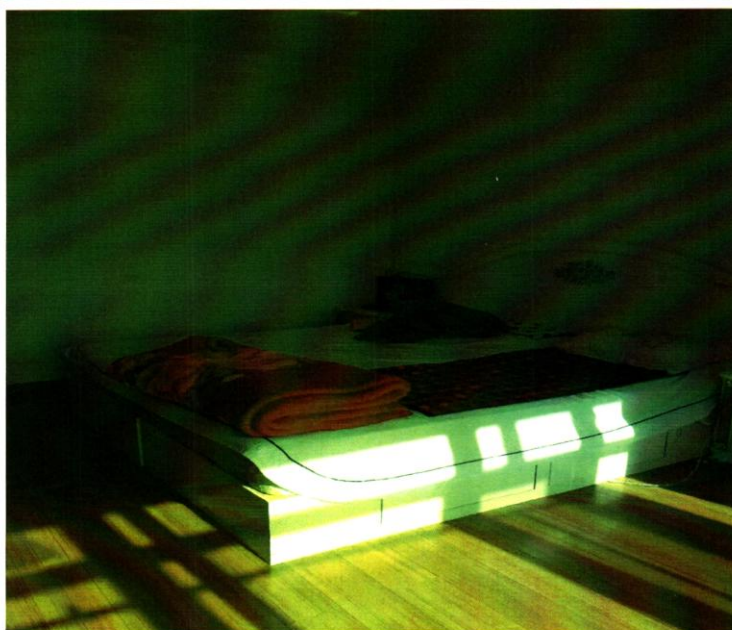
2020年03月09日

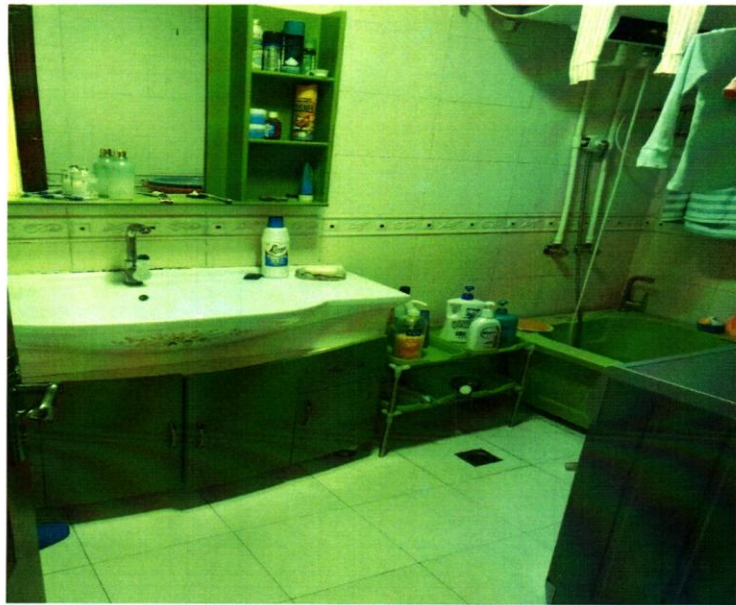
估价对象影像资料





105







权利人	王新雷 身份证		共有方式	共有	房屋用途	房屋状态
证件类型	身份证 身份证		证件号码	22240312010223352X	规划用途	现房已抵押, 现房已
不动产单元号	00143383-1-00143381		登记时间	2019-02-28	住宅	查封, 未灭抵押房
产别	私有房产		房屋性质	集资建房		
房屋座落	珠海市斗门区沙门镇沙门工业路403号		建筑面积	138.24		
幢号	18	房屋结构	所在层	4	总层数	6
	403	混合结构				

以上信息截屏时间为2019-01-22 14:48:35, 仅供参考。





# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91222400764561203J

名称 吉林延龙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)  
 住所 延吉市建工街万事达小区8-16号  
 法定代表人 石洁  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2004年07月23日  
 营业期限 2004年07月23日至2024年07月22日  
 经营范围 房地产评估。(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



2018年 05月 07日

每年1月1日至6月30日,应通过企业信用信息公示系统报送年度报告  
 逾期未年报的,工商行政管理机关将按照《企业信息公示暂行条例》  
 进行处理。

企业信用信息公示系统网址: <http://jl.gsxt.gov.cn/>

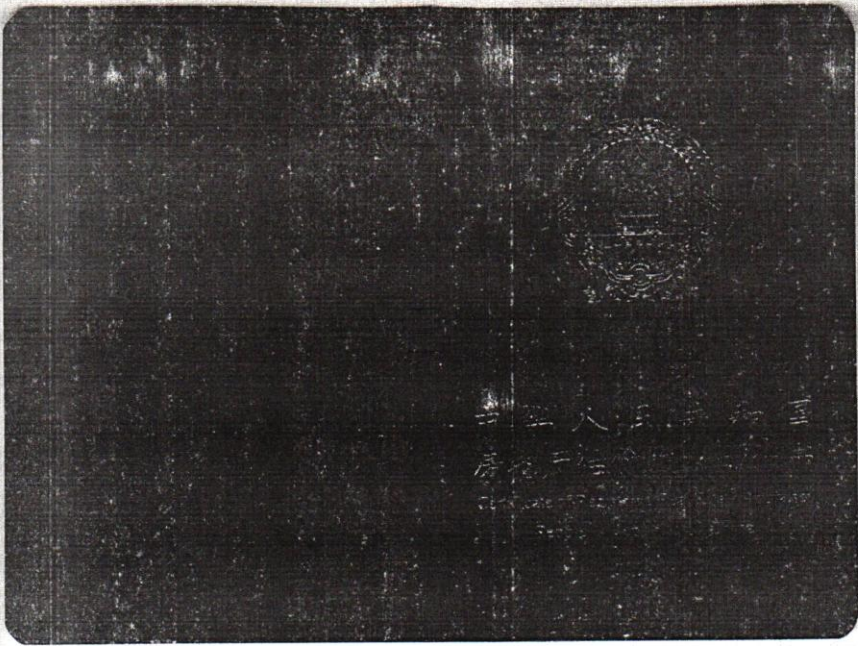
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 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：吉林延龙房地产评估有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 石洁  
住所：延吉市建工街万泰达小区8-16号  
统一社会信用代码：91222400764561203J  
备案等级：贰级  
证书编号：JFG-H005  
有效期限：2017年06月01日至2020年06月01日





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. 00202122

姓名 / Full name

石洁

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

222401195809082121

注册号 / Registration No.

2220070076

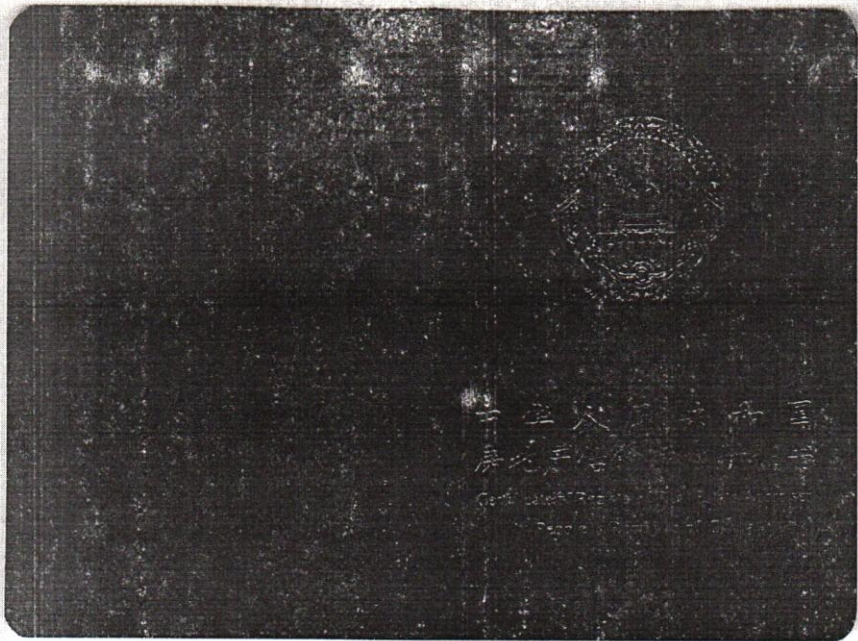
执业机构 / Employer

吉林延龙房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

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. 00202121

姓名 / Full name

王金杰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220103196408142524

注册号 / Registration No.

2219970091

执业机构 / Employer

吉林延龙房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature

