

“谭金兰与史永臣婚姻家庭纠纷案”价格鉴证结论书 摘要

吉海明价评字【2019】73号

吉林省海明价格评估事务所有限公司受白城市洮北区人民法院的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对“白城市幸福新村B区17号楼三单元402室”进行了价格评估。现将评估情况综述如下：

一、评估结论：

评估价格为人民币叁拾肆万伍仟陆佰贰拾柒元整（¥345,627.00元）。

二、评估方法：

根据本次评估的目的，本次评估采用市场法。

三、评估基准日：

2019年12月05日。

四、特别事项说明：

1、委托方对申报材料负完全的法律 responsibility，对所评估资产的完整性、合法性和真实性负责；委托方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

2、本评估报告有效期自出具报告之日起壹年有效（从二〇一九年十二月五日至二〇二〇年十二月四日止）。

以上内容摘自价格鉴证结论书正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读评估结论书全文。

评估机构法定代表人：

中华人民共和国注册价格鉴证师：

中华人民共和国注册价格鉴证师：

吉林省海明价格评估事务所有限公司

二〇一九年十二月二十七日

谭金兰与史永臣婚姻家庭纠纷案 价格鉴证结论书

吉海明价评字【2019】73号

白城市洮北区人民法院：

受贵院委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对谭金兰与史永臣婚姻家庭纠纷案中涉及的白城市幸福新村B区17号楼三单元402室价值进行鉴定。现将价格鉴定情况综述如下：

一、价格鉴定标的

经实地勘查和原告提供的资料，权利人：史永臣，坐落：白城市幸福新村B区17号楼三单元402室，用途：住宅，建筑面积：67.77 m²，被申请人未提供房屋证明材料，本次评估按照未办理房屋权证条件下评估价格。详细情况见下表：

序号	名称	房权证号	面积	单位	内装修	外装修
1	住宅	白城市幸福新村 B区17号楼三单元 402室	67.77	m ²	瓷砖地面，内墙至顶 大白涂料粉刷	塑钢窗，外墙装 饰贴面

二、价格鉴定目的

确定价格鉴定标的的市场价格为委托方审判此案提供价值参考依据。

三、价格鉴定基准日

2019年12月05日。

四、价格定义

价格鉴定结论中所指价格是：鉴定标的在鉴定基准日，



采用公开市场价值标准确定的客观、合理的价值。

五、价格鉴定依据

(一) 法律法规

1、国家发展和改革委员会价格认证中心印发的《价格鉴定行为规范（2010年版）》；

2、国家发展和改革委员会价格认证中心印发的《价格鉴定文书格式规范》；

3、《吉林省涉案物品价格鉴定操作规程（试行）》

4、《吉林省价格鉴定操作规程》（2014年修订版）。

5、国家发展改革委员会关于印发《价格认定规定》的通知（发改价格【2015】2251号）

6、《中华人民共和国价格法》

(二) 委托方提供的有关资料

1、白城市洮北区人民法院2019年12月05日提供的案号为（2019）吉0802执评75号“鉴定委托书”复印件。

2、申请人谭金兰2019年11月18日提出的“评估拍卖申请书”复印件

(三) 鉴定方收集的有关资料

1、现场勘验结果。

六、价格鉴定方法

根据价格评估目的、现场勘查及评估标的市场状况等具体特点，本次评估采用市场法。

七、价格鉴定原则

(一)、价格鉴定工作原则

(1) 客观原则：从实际出发，认真进行调查和分析，以



可靠、真实的资料为基础，以事实为依据，得出准确的鉴定结论。

(2) 公平、公正原则：价格鉴定机构和人员必须坚持公平公正的立场，以中立的第三者身份公正地进行价格鉴定

(3) 科学原则：以科学的价格鉴定理论和方法为基础，按照规定的程序和标准，得出科学的鉴定结论。

(4) 及时原则：价格鉴定机构接受委托后，应积极认真进行价格鉴定工作，并快速、准确地在约定时间内做出鉴定结论。

(二)、价格鉴定技术原则

(1) 合法原则：价格鉴定活动必须严格遵守国家法律、法规的规定。

(2) 预期收益原则：应以价格鉴定对象在正常利用条件下的客观有效的预期收益为依据。

(3) 供求原则：应依据供求关系影响商品价格的原理，充分考虑供求规律对商品价格形成的作用。

(4) 贡献原则：应以资产的贡献大小确定其价值。

(5) 替代原则：应以统一市场或类似市场上相同使用价值和质量的商品价格为依据，价格鉴定结果不得明显偏离具有替代性质的商品。

(6) 最高最佳使用原则：应以价格鉴定对象的最高最佳使用为前提。

(7) 鉴定基准日原则：价格鉴定结论应是价格鉴定对象在价格鉴定基准日时点的客观合理价格或价值。

(8) 变动原则：价格鉴定人员应把握商品价格影响因素



及商品价格的变动规律，准确进行价格鉴定。

(9) 适用标准原则：对不同的价格鉴定标的，按照国家规定的不同价格管理形式和有关司法解释要求，采用与之相适应的标准进行价格鉴定。

八、区域因素分析

评估标的坐落于白城市幸福新村B区17号楼三单元402室；评估标的东邻长庆北街，南邻庆学西路，西邻幸福北大街；北邻民主西路，住宅地理位置好，紧邻白城市医院，白城十三中学，瑞光小学，白城三中，鑫达日用品百货批发交通方便区域内基础设施及生活配套设施完备。

九、市场背景分析

目前白城市受房地产市场存量房供求因素影响，住宅价格在基准日与现在相比，价格略有上升，房地产市场经济的发展现状及未来发展趋势对评估标的市场价格有一定的影响。

十、价格鉴定过程

我单位接受委托后，成立了价格鉴定小组，制定了价格鉴定作业方案，并指派两名价格鉴定人员于2019年12月06日对鉴定标的进行了现场勘验，根据委托方提供的资料，确认鉴定标的概况如下：

经实地勘查和原告提供的资料，权利人：史永臣，坐落：白城市幸福新村B区17号楼三单元402室，用途：住宅，建筑面积：67.77 m²，被申请人未提供房屋证明材料，本次评估按照未办理房屋权证条件下评估价格。详细情况见下表：

序号	名称	房权证号	面积	单位	内装修	外装修



1	住宅	白城市幸福新村B区17号楼 三单元402室	67.77	m ²	瓷砖地面，内墙至顶 大白涂料粉刷	塑钢窗，外墙装 饰贴面
---	----	--------------------------	-------	----------------	---------------------	----------------

应委托方要求对史永臣所有的住宅基准日市场价值进行鉴定。

价格鉴定小组人员根据国家有关规定和标准，严格按照价格鉴定的程序和原则，通过认真分析研究现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响住宅价格的各项因素，对价格鉴定标的在价格鉴定基准日的价格进行了客观公正的分析，具体鉴定价值如下：

经估价人员现场查看，估价对象周边类似房地产交易案例较多，适宜采用市场法。

市场法：将估价对象与估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似的房地产的已知价格作适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价结果见下表：

序号	名称	房权证号	面积	单位	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	住宅	白城市幸福新村B区 17号楼三单元402室	67.77	m ²	5100元/m ²	345,627.00元
	合计		345,627.00元			

十一、价格鉴定结论

确定谭金兰与史永臣婚姻家庭纠纷案涉及的史永臣所有的住宅在2019年12月05日估价基准日的价格为叁拾肆万伍仟陆佰贰拾柒元整（¥345,627.00元）。



十二、价格评估限定条件

1、本次评估的结果是反映评估对象在本次评估目的要求下，持续正常维护使用，根据公开的市场原则确定的现行公允市价，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。

2、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、本评估报告有效期自评估基准日起壹年有效（从二〇一九年十二月五日至二〇二〇年十二月四日止）。

当前述各条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般说将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

十三、声明

（一）本次评估确定评估结果时，未发现可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力有限公司能评定估算的有关事项。

（二）评估师在假定委托方提供的资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（三）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（四）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料



由委托方提供，并对其真实性、合法性承担法律责任。

（五）本价格评估结论书中的分析、意见和结论是我们自己客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本价格评估结果报告已说明的假设和限制条件的限制。

（六）我们与本价格评估报告中的价格评估标的没有利害关系。也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

（七）本报告有限公司载内容的文字或数字如存在表述不清，出现因校对、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我有限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）相关当事人对本报告有意见的，应在收到报告 10 日内，以书面形式将意见提交委托评估法院。

十四、作业日期

2019 年 12 月 05 日-2019 年 12 月 27 日。

十五、法定代表人（盖章）：

十六、价格鉴定小组人员

姓名	证书名称	证书编号	盖章
孙海涛	中华人民共和国 注册价格鉴证师	0010110	
葛巨江	中华人民共和国 注册价格鉴证师	0014023	

吉林省海明价格评估事务所有限公司

二〇一九年十二月二十七日

附件

- (一) 评估委托复印件
- (二) 估价对象现状照片复印件
- (三) 价格鉴证师注册证复印件
- (四) 评估机构营业执照副本复印件
- (五) 评估机构资质证书复印件

