

(2020)吉 0882 执 109 号

位于大安市临江街（大成花园小区）商业服务用房、车库、
住宅及位于慧阳街商业服务用房价格评估

委 托 方：大安市人民法院

价格评估方：白城市永信价格评估事务有限公司

作业 日 期：2020 年 7 月 17 日至 2020 年 8 月 20 日

报告 编 号：白永信法评字(2020)054 号

目 录

评估结论书摘要.....	1
评估结论书.....	2
一、委托方.....	3
二、价格评估标的.....	3
三、价格评估目的.....	4
四、价格评估基准日.....	4
五、价格定义.....	4
六、价格评估依据.....	5
七、价格评估原则.....	5
八、价格评估方法.....	6
九、价格评估过程.....	6
十、价格评估结果.....	7
十一、价格评估的假设和限定条件.....	7
十二、声明.....	8
十三、价格评估作业日期.....	8
十四、价格评估机构.....	8
十五、价格评估人员.....	8
十六、附件.....	9

“位于大安市临江街（大成花园小区）商业服务用房、车库、住宅及位于慧阳街商业服务用房”价格评估结论书摘要

白永信法评字〔2020〕第054号

白城市永信价格评估事务有限公司受大安市人民法院的委托，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“位于大安市临江街（大成花园小区）商业服务用房、车库、住宅及位于慧阳街商业服务用房”进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、评估结论：

1、临江街3-4-465-111商业服务房地产评估价格为人民币柒拾捌万捌仟伍佰伍拾圆整（¥788,550.00）；

2、临江街3-4-445-113车库评估价格为人民币壹拾叁万捌仟叁佰贰拾伍圆整（¥138,325.00）；

3、临江街3-4-445-3-501住宅评估价格为人民币肆拾贰万肆仟伍佰肆拾捌圆整（¥424,548.00）；

4、慧阳街2-17-369-5商业服务房地产评估价格为人民币陆拾叁万贰仟壹佰圆整（¥632,100.00）。

二、评估方法：

根据本次评估的目的及评估标的的特点，本次评估采用市场法。

三、评估基准日：

评估基准日为“现场勘查”之日，即2020年7月17日。

四、特别事项说明：

1、委托方提供的资料客观、真实。

2、委托方及当事人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；委托方及当事人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

3、本评估报告有效期自出具报告之日起壹年有效（从二〇二〇年八

月二十日至二〇二一年八月十九日止)。

以上内容摘自评估结论书正文，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：

白城市永信价格评估事务有限公司

二〇二〇年八月二十日

“位于大安市临江街（大成花园小区）商业服务用房、车库、住宅及位于慧阳街商业服务用房”价格评估结论书

白永信法评字 [2020] 第 054 号

白城市永信价格评估事务所有限公司受大安市人民法院的委托，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“位于大安市临江街（大成花园小区）商业服务用房、车库、住宅及位于慧阳街商业服务用房”进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、委托方

大安市人民法院。

二、价格评估标的

位于大安市临江街（大成花园小区）商业服务用房、车库、住宅及位于慧阳街商业服务用房价格评估，具体明细如下：

（一）位于大安市临江街（大成花园小区）商业服务用房、车库、住宅。

1、权益状况

（1）评估标的不动产权证号：吉（2017）大安市不动产权第 0003568 号；权利人：韩亮亮、李淑静；共有情况：共同共有；坐落：临江街；不动产单元号：3-4-465-111；权利类型：房屋所有权；权利性质：商品房；用途：商业服务；面积：房屋建筑面积 105.14 平方米；房屋结构：混合；层数：1/6 层；持证人为韩亮亮。

（2）评估标的房屋所有权证号：大房权证大安字第 1401361 号；房屋所有权人：李淑静；共有情况：单独所有；房屋坐落：临江街 3-4-445-113（一层）；设计用途：车库；总层数：6 层；建筑面积：25.15 平方米；房屋结构：混合。

（3）评估标的房屋所有权证号：大房权证大安字第 1401056 号；房屋所有权人：李淑静；共有情况：单独所有；房屋坐落：临江街 3-4-445-3-501；设计用途：住宅；总层数：6 层；建筑面积：117.93 平方米；房屋结构：混合。

2、实物状况

由于被申请人自身原因，我公司人员无法进入室内，故按简单装修进行评估。

3、周边状况

评估标的分别位于临江街 3-4-465-111 商业服务房地产、临江街 3-4-445-113 车库、临江街 3-4-445-3-501 住宅（大成花园小区），东临兴华北街、南临永宁路、西临嫩江北街、北临锦华路。周边近邻：大安市临江小学、大安市中医院、大安市第三中学、大安市农村商业银行等，城市基础设施及生活配套设施较完善，交通较便利。

（二）位于慧阳街 2-17-369-5 商业服务房地产。

1、权益状况

评估标的不动产权证号：吉（2017）大安市不动产权第 0004310 号；权利人：陈宝平；共有情况：单独所有；坐落：慧阳街；不动产单元号：2-17-369-5；权利类型：房屋所有权；权利性质：商品房；用途：商业服务；面积：房屋建筑面积 90.30 平方米；房屋结构：混合；

2、实物状况

评估标的现为两个对开进户门，其中一个为铁艺门，另外一个为铝合金门，室内为瓷砖地面，涂料粉刷墙面及顶棚，PVC 扣板吊顶，日光灯照明，暖气片取暖，水电暖等设备齐全，整体维护一般。

3、周边状况

评估标的位于慧阳街 2-17-369-5 商业服务房地产，东临嫩江北街、南临江城东路、西临大赉北街、北临人民路。周边近邻：大安市第三中学、大安市大和洗浴宾馆、创意广告等，城市基础设施及生活配套设施较完善，商业氛围较好，交通较便利。

三、价格评估目的

为委托方案执行提供评估标的现时价格参考。

四、价格评估基准日

评估基准日为“现场勘查”之日，即 2020 年 7 月 17 日。

五、价格定义

本评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场价格。

六、价格评估依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国价格法》。

2、吉林省物价局文件吉省价认字[2017]146 号关于印发《吉林省价格认定操作规范（2017 年修订版）》的通知。

（二）委托方提供的有关资料

1、大安市人民法院提供的案号为(2020)吉 0882 执 109 号“评估、鉴定委托书”复印件

2、申请人中国农业银行股份有限公司大安市支行 2020 年 6 月 15 日提出的“申请书”复印件

3、房屋所有权证复印件

4、委托方提供的其他材料

（三）评估方收集的有关资料

1、现场勘查资料

2、市场调查资料

七、价格评估原则

1、价格评估工作原则

（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，得出准确的评估结论。

（2）公平、公正原则：价格评估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评估。

（3）科学原则：以科学的价格评估理论和方法为基础，按照规定的程序和标准，得出科学的评估结论。

（4）及时原则：价格评估机构接受委托后，应积极认真进行价

格评估工作，并快速、准确地在约定时间内做出评估结论。

2、价格评估技术原则

(1) 合法原则：价格评估活动必须严格遵守国家法律、法规的规定。

(2) 预期收益原则：应以价格评估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，价格评估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：应以价格评估对象的最高最佳使用为前提。

(7) 评估基准日原则：价格评估结论应是价格评估对象在价格评估基准日时点的客观合理价格或价值。

(8) 变动原则：价格评估人员应把握商品价格影响因素及商品价格的变动规律，准确进行价格评估。

(9) 适用标准原则：对不同的价格评估标的，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评估。

八、价格评估方法

根据本次评估的目的及评估标的的特点，本次评估采用市场法。

九、价格评估过程

接受委托后，我公司派员与法院工作人员及申请方于二〇二〇年七月十七日对评估标的进行了现场勘查，由于被申请人原因，无法进入室内，我工作人员对评估标的外观进行了拍照，记录，评估时按简单装修进行评估。至二〇二〇年八月二十日对评估标的进行了

市场调查。根据委托目的、要求及委托方提供的有关资料，我公司对评估标的情况进行了现场勘验、市场调查及测算，评估过程具体如下。

（一）审核委托方所提供的委托书和资料的完整性，是否符合要求，是否需要加以修改和补，初选评估方法。

（二）勘验核实评估标的结构、位置状况等资料，并与委托方提供的资料进行比较、确认。

（三）调查评估基准日评估标的当地相同或类似地段可比实例，确定选取的可比实例。

（四）对勘验、调查可比实例进行分析筛选，确定参数，修正参数，测算结果。

（五）根据因素比较进行价格修正及评估测算得出：

1、临江街 3-4-465-111 商业服务房地产评估价格=评估单价×面积

$$\begin{aligned} &=7500.00 \text{ 元/m}^2 \times 105.14 \text{ m}^2 \\ &=788,550.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、临江街 3-4-445-113 车库评估价格=评估单价×面积

$$\begin{aligned} &=5,500.00 \text{ 元/m}^2 \times 25.15 \text{ m}^2 \\ &=138,325.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

3、临江街 3-4-445-3-501 住宅评估价格=评估单价×面积

$$\begin{aligned} &=3,600.00 \text{ 元/m}^2 \times 117.93 \text{ m}^2 \\ &=424,548.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

4、慧阳街 2-17-369-5 商业服务房地产评估价格=评估单价×面积

$$\begin{aligned} &=7,000.00 \text{ 元/m}^2 \times 90.30 \text{ m}^2 \\ &=632,100.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

十、价格评估结论

1、临江街 3-4-465-111 商业服务房地产评估价格为人民币柒拾捌万捌仟伍佰伍拾圆整（¥788,550.00）；

2、临江街 3-4-445-113 车库评估价格为人民币壹拾叁万捌仟叁佰贰拾伍圆整（¥138,325.00）；

3、临江街 3-4-445-3-501 住宅评估价格为人民币肆拾贰万肆仟伍佰肆拾捌圆整（¥424,548.00）；

4、慧阳街 2-17-369-5 商业服务房地产评估价格为人民币陆拾叁万贰仟壹佰圆整（¥632,100.00）。

十一、价格评估限定条件

1、委托方提供的资料客观、真实。

2、委托方及当事人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；委托方及当事人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

3、本评估报告有效期自出具报告之日起壹年有效（从二〇二〇年八月二十日至二〇二一年八月十九日止）。

十二、声明

1、我们在本价格评估结论书中陈述的事实是真实的和准确的。委托方提供的资料的真实性由委托方负责。

2、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。

3、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。

4、价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经价格评估机构同意，不得向委托机关和当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

5、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

6、本报告所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所予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

十三、价格评估作业日期

2020年7月17日-2020年8月20日。

十四、价格评估机构

机构名称：白城市永信价格评估事务有限公司

机构资质证书编号：中 J070010

法人代表：（签章）

十五、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签章
张景德	中华人民共和国价格 鉴证师执业资格证书	0008986	
耿露铜	中华人民共和国价格 鉴证师执业资格证书	0017113	

十六、附件

1、评估标的照片

2、大安市人民法院提供的案号为(2020)吉 0882 执 109 号“评估、鉴定委托书”复印件

3、申请人中国农业银行股份有限公司大安市支行 2020 年 6 月 15 日提出的“申请书”复印件

4、房屋所有权证复印件

5、价格评估机构资质证书复印件

6、价格评估人员资格证书复印件

白城市永信价格评估事务有限公司

二〇二〇年八月二十日