

致估价委托人函

榆树市人民法院：

承蒙委托，我公司于 2022 年 6 月 9 日派出注册房地产估价师及专业估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘、调研、询证。遵循独立、客观、公正的原则，结合估价对象房地产的具体状况和影响价格的市场因素，进行了综合分析、反复测算和审慎判断。严格遵守房地产估价方面的法律法规及国家、地方标准，按照估价规程，采用科学、适用的估价方法，已完成了估价对象房地产的评估，现就估价报告基本内容摘要致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为实际所有人为段德新所有的坐落吉林省榆树市龙祥花园小区 21 栋 2 单元 204 室一处住宅用房。

根据估价委托人提供的由榆树市房屋产权管理中心出具的《个人住房信息查询结果证明》显示房屋所有权人为李文龙，根据吉林省榆树市人民法院执行裁定（2020）吉 0182 执 1740 号，显示实际所有人为段德新。无产权证号，丘地号 ys-0101/23-161(204)，坐落于吉林省榆树市龙祥花园小区 21 栋 2 单元 204 室，建筑面积为 96.68 平方米，房屋用途为住宅用房，总层数为 6 层，估价对象所在层为 2 层。有抵押，抵押权人中国银行股份有限公司榆树支行，有查封。小区四至：东至玫瑰小镇小区，南临翡翠城小区，西临新民大街，北临榆树鑫宏天然气公司。

价值时点：2022 年 6 月 9 日。

价值类型：本次评估估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次评估采用比较法。

估价结果：遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过认真的测算，并结合我们的估价

经验，综合考虑影响房地产价格的因素，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 9 日的价值为（人民币）：

总价：人民币（小写）467158 元

人民币（大写）肆拾陆万柒仟壹佰伍拾捌元整

估价明细表：

序号	丘地号	建筑面积（m ² ）	楼层	单价（元/m ² ）	总价（元）
1	ys-0101/23-161(204)	96.68	2/6	4832	467158
合计		96.68			467158

特别提示：本估价报告有效期自报告提交之日起一年内有效，即二〇二二年六月十三日至二〇二三年六月十二日止。根据委托方要求出具书面评估报告，共一式四份。估价的有关情况和相关专业意见，详见附后的吉正泰房评字〔2022〕第 072 号估价结果报告。另外，请您特别关注本估价报告中的估价师声明、估价假设和限制条件。

特致此函

法定代表人：佟玉吉

吉林正泰房地产估价有限责任公司

二〇二二年六月十三日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法与步骤	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业日期	16
第四部分 附件	18
一、《司法鉴定委托书》	
二、《申请鉴定登记表》	
三、估价对象位置图	
四、估价对象实地查勘照片	
五、估价对象个人住房信息查询结果证明复印件	
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但要受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师于价值时点 2022 年 6 月 9 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。该实地查勘限于估价对象的外部及可能情况下的内部情况。除非另有协议，估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量进行调查的责任，及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，且不能确定估价对象没有缺损；估价人员也未对设备、设施进行测试。

七、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
佟玉吉	2220140065		2022 年 6 月 13 日
欧阳峻峰	2220130017		2022 年 6 月 13 日

第二部分 估价假设和限制条件

（一）估价一般假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- （2）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- （3）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- （4）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- （5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （6）不存在特殊买者的附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象的《个人住房信息查询结果证明》复印件，我们对委托人提供的材料上记载的房屋所有权人、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、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隐患且无相关的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、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。

6、法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

7、法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，

经房地产估价机构工作人员与相关各方共同勘查现场，该房屋现由实际所有人段德新母亲自行居住，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用情况，经询问段德新母亲邓玉荣，其表示估价对象不欠缴税金、物业费、水电费等费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、如估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，则可能会考虑包括但不限于以下等因素：

1)、按照相关规定需预留租金给被申请执行人的，则该预留租金从房屋的变价款中扣除。

2)、其他从房屋变价款中扣除的相关费用。

(二) 未定事项假设

1、我们未获得该物业付清地价款及工程款项证明的相关资料，在估价该物业权益时，假设原权利人已经付清地价款、市政配套费及工程款项。

(三) 背离事项假设

1、估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的其他债务对其价值的影响。

3、本次涉执房地产处置司法评估未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。本次评估视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(四) 不相一致假设

1、本估价报告描述是根据领勘人所指认的估价对象进行的现场

勘查，若本估价报告估价对象描述状况与实际状况不相一致，请估价报告使用人明示，我机构予以重新勘查核对。

（五）依据不足假设

委托方未能提供估价对象的不动产权利证书，仅提供了榆树市房屋产权管理中心出具的《个人住房信息查询结果证明》复印件，本次估价假设《个人住房信息查询结果证明》所载内容与估价对象的不动产权利证书内容一致。且根据《个人住房信息查询结果证明》显示房屋所有权人为李文龙，根据吉林省榆树市人民法院执行裁定（2020）吉 0182 执 1740 号，显示实际所有人为段德新。估价对象现场查勘时，申请执行人与被申请执行人均未到现场，只有被申请执行人段德新的母亲邓玉荣在现场领勘。

（六）估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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，估价机构不承担责任。

2、本报告使用的有效期为一年。即二〇二二年六月十三日至二〇二三年六月十二日止。在价值时点之后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及有关资料均不得向委托方、报告使用者、登记机关及报告审查部门以外的人员或单位提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何公开方式发表。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4、本报告由吉林正泰房地产估价有限责任公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后

方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式复印件概不认可且不承担责任。

6、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，报告使用人及时通知我司予以澄清或更正，不得恶意使用。

7、评估结论是基于委托方提供的资料真实有效的基础上做出的，委托方仅提供了由其查询的估价对象的《个人住房信息查询结果证明》复印件，未提供该房屋的不动产权证，委托方应对其真实性、合法性、准确性及有效性承担法律责任。如果提供的资料存在虚假或不实，本评估结论将不成立，委托人及报告使用者对其使用的评估结论将不成立的报告自行承担 responsibility，评估机构与估价人员概不担责。

8、本报告是按照委托人指定的估价对象进行评估的，仅对估价对象的价值发表参考意见，不作为成交价格的任何保证，也不作为估价对象权属、边界四至、估价对象瑕疵及数量确认的依据。被申请执行人、委托人、拍卖人、潜在竞买人应实地查看估价对象及其瑕疵，评估机构与估价人员对估价对象存在的任何瑕疵及披露概不担责。

9、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，评估结果应进行相应调整后才会使用；如因此而使用本报告造成的任何后果，与评估机构与估价人员无关，本机构概不担责。

10、评估结果仅为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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证；当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

11、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，评估结果应进行相应调整后才可使用。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：榆树市人民法院

地址：榆树市繁荣大街与三盛路交汇处

联系人：张法官

联系电话：13504495678

二、房地产估价机构

估价机构：吉林正泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：佟玉吉

房地产估价机构资质证书编号：JFG-A006

资质等级：贰级

单位地址：长春市西安大路 2008 号典石广场 1 号楼 404 室

电话号码：0431-85288420

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

估价对象为实际所有人为段德新所有的坐落吉林省榆树市龙祥花园小区 21 栋 2 单元 204 室一处住宅用房。

根据估价委托人提供的《个人住房信息查询结果证明》显示房屋所有权人为李文龙，实际所有人为段德新，根据吉林省榆树市人民法院执行裁定（2020）吉 0182 执 1740 号，显示实际所有人为段德新。暂无显示产权证号，丘地号 ys-0101/23-161(204)，坐落于吉林省榆树市龙祥花园小区（估价对象楼栋显示小区现用名“龙祥·柏林春天”）21 栋 2 单元 204 室房，建筑面积为 96.68 平方米，房屋用途为住宅用

房，总层数为 6 层，估价对象所在层为 2 层，有抵押，抵押权人中国银行股份有限公司榆树支行。有查封。小区四至：东至玫瑰小镇小区，南临翡翠城小区，西临新民大街，北临榆树鑫宏天然气公司。房产评估包含房屋功能装修及热水器，不包含室内动产。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况描述与分析

（1）名称及座落：吉林省榆树市龙祥花园小区 21 栋 2 单元 204 室房一处住宅用房所分摊土地。

（2）四至：东至玫瑰小镇小区，南临翡翠城小区，西临新民大街，北临榆树鑫宏天然气公司。

（3）面积：资料中未显示。

（4）用途：资料中未显示。

（5）形状：估价对象土地形状为较规则长方形。

（6）地形地势：估价对象所在地块地势较平坦。

（7）土壤地基：地基基础有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降。

（8）开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“七通”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、供暖、通讯、供燃气）及场地平整，估价对象所在小区已建有多栋住宅楼房。

（9）基础设施完备程度：基础设施完备。

（10）规划限制条件：无特殊规划限制条件。

（11）地质水文：离水源较远，水文特征一般。

（12）利用现状：本栋建筑为不临街建筑，共 6 层，估价对象房屋用途为住宅用房，小区内建有多栋住宅用房，土地利用较合理。

2、建筑物状况描述与分析

(1) 名称及坐落：吉林省榆树市龙祥花园小区 21 栋 2 单元 204 室房一处住宅用房。

(2) 建筑面积：估价对象建筑面积为 96.68 平方米。

(3) 房屋用途：住宅。

(4) 建筑结构：砖混结构。

(5) 楼层：总层数为 6 层，所在层为 2 层。

(6) 设备设施：没有电梯，楼梯间踏步铺砖白钢扶手及刮白，入户防盗门，水电暖设施齐全。

(7) 装饰装修：估价对象普通装修。外墙面墙砖、涂料，市内地面铺设瓷砖，客厅、卧室墙面壁纸，顶棚刷乳胶漆，客厅吊顶，卧室顶棚有简单石膏角线；卫生间地面、墙面贴砖，顶棚集成吊顶；厨房地面、墙面贴砖，顶棚集成吊顶；室内安装防盗门，塑钢窗，南侧客厅外有一露台，北侧有一市内阳台。

(8) 层高：约 2.8 米。

(9) 空间布局：该单元一梯两户，市内两室一厅一厨一卫，布局合理、规则。

(10) 建成时间：建成于约 2012 年。

(11) 维护状况：目前自用，维护状况较好。

(12) 房屋完损等级：估价对象地基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；屋面防水层、隔热层、保温层完好。根据《房屋完损等级评定标准》确定估价对象为完好房。

(三) 权益状况描述与分析

1、土地权益状况

待估宗地属于国家所有的建设用地，房屋有他项权利，目前使用情况正常，无特殊土地使用管制及其他特殊情况。

2、建筑物权益状况

估价对象委托方尚未提供不动产登记证资料，根据估价委托人提

供的《个人住房信息查询结果证明》显示房屋所有权人李文龙，根据吉林省榆树市人民法院执行裁定（2020）吉 0182 执 1740 号，显示实际所有人为段德新。

经估价人员调查，《个人住房信息查询结果证明》显示有他项权利内容，在现时状况下，估价对象产权权利存在限制条件，有查封。除该评估的房屋、土地权利外，无相关债权债务、规划限制、权利限制及特许经营权等权利限制。

（四）估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述

（1）坐落：吉林省榆树市龙祥花园小区 21 栋 2 单元 204 室房一处住宅用房。

（2）四至：东至玫瑰小镇小区，南临翡翠城小区，西临新民大街，北临榆树鑫宏天然气公司。

（3）距离：距榆树市人民政府约 2 公里。

（4）临街状况：临新民大街。

2、交通状况描述

（1）道路状况

（2）出入可利用的交通工具：有多条公交车及出租车经过，交通较便捷。

（3）交通管制情况：无交通管制。

（4）停车方便程度：周边物业以住宅用房、商业为主，估价对象场地内及物业外围道路两侧均设有停车位，但由于附近居民较多，停车不太方便。

3、环境状况描述

（1）自然环境：长春市位于北纬 43° 05' ~45° 15'；东经 124° 18' ~127° 05'，居北半球中纬度北温带，其中主城区位于松辽平原腹地的伊通河台地之上。西北与松原市毗邻，西南和四平市相连，

东南与吉林市相依，东北同哈尔滨市接壤，市域界周长约 3298.97 公里。长春地处欧亚大陆东岸的中国东北平原腹地松辽平原，是东北地区天然地理中心，东北亚几何中心，东北亚十字经济走廊核心。总面积 20604 平方公里，其中市区面积 4926 平方公里。2011 年建成区面积 418 平方公里。长春市属大陆性季风气候区，地处湿润区向亚干旱区的过渡地带。气温自东向西递增，降水自东向西递减。春季干燥多风，夏季湿热多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷漫长，具有四季分明，雨热同季，干湿适中的气候特征，为人类开发和利用大自然提供了良好的气候环境。由于地理位置、地形结构与大气环流相配合的作用，具有如下基本特征：四季分明。春季较短，干燥多风；夏季温热多雨，炎热天气不多；秋季气爽，日夜温差大；冬季漫长较寒冷。

区域内年平均气温 4.8°C ，最高温度 39.5°C ，最低温度 -39.8°C ，日照时间 2,688 小时。夏季，东南风盛行，也有渤海补充的湿气过境。年平均降水量 522 至 615 毫米，夏季降水量占全年降水量的 60% 以上；最热月（7 月）平均气温 23°C 。秋季，可形成持续数日的晴朗而温暖的天气，温差较大，风速也较春季小。

(2) 人文环境：周边主要为住宅用房，人文环境一般。

(3) 景观：临近新民大街，附近有超市，学校，估价对象景观一般。

4、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：宗地实际开发程度为宗地内外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供燃气）及红线内土地平整，基础设施较完善。

(2) 公共服务设施：临近新民大街，附近有超市，学校，估价对象公共服务设施较齐全。

5、区位状况分析

估价对象坐落吉林省榆树市龙祥花园小区 21 栋 2 单元 204 室房

一处住宅用房，交通便利，小区区域面积适中，估价对象位置处于榆树市新民大街附近，属于榆树市，周边生活配套设施齐全。

五、价值时点

2022年6月9日（现场查勘日）。

六、价值类型

本次评估估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：

遵循合法原则，评估价值应为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：

遵循价值时点原则，评估价值应为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：

遵循替代原则，评估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。

5、最高最佳利用原则：

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国主席令第四十六号】
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》【中华人民共和国主席令第二十九号】
- 3、《中华人民共和国民法典》【中华人民共和国主席令第四十五号】
- 4、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第二十八号】
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国主席令第七十四号】
- 6、《中华人民共和国城市维护建设税法》【中华人民共和国主席令第五十一号】
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》【国务院令第五十五号】
- 8、《中华人民共和国印花税法暂行条例》【国务院令第十一号】
- 9、《城市房地产抵押管理办法》【建设部令第五十六号】
- 10、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》【国务院令第四百八十三号】
- 11、《城市房屋权属登记管理办法》【建设部令第五十七号】
- 12、《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》【最高人民法院法释[2018]15号】
- 13、《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】

（二）技术依据

- 1、《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、《房地产估价指导意见》【建住房[2006]8号】；

- 5、《房地产估价规程》吉林省地方标准【DB22/T475-2009】；
- 6、《城市地价动态监测技术规范》【TD/T1009-2007】。

（三）信息依据

- 1、《榆树市人民法院委托鉴定书》【（2022）吉 0182 委评字 10 号】
- 2、《吉林省榆树市人民法院执行裁定书》（2020）吉 0182 执 1740 号
- 3、《个人住房信息查询结果证明》复印件
- 4、估价人员现场勘察和市场调查的资料

九、估价方法与步骤

（一）估价方法

依本次估价的目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地勘察、分析项目的特点和对周边区域的调查并分析有关资料，根据估价对象场所的特点和实际情况，进行估价方法的具体选择。由于该类房地产市场交易比较活跃，故选择比较法对估价对象的价值进行估价。

比较法定义：比较法是将估价对象与在价值时点的近期有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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

具体操作步骤如下：

- （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

（二）估价步骤

- 1、受理估价委托；
- 2、确定估价基本事项；
- 3、编制估价作业方案；
- 4、搜集估价所需资料；
- 5、实地查勘估价对象；
- 6、选用估价方法进行测算；
- 7、确定估价结果；
- 8、撰写估价报告；
- 9、审核估价报告；
- 10、交付估价报告；
- 11、保存估价资料。

十、估价结果

遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过认真的测算，并结合我们的估价经验，综合考虑影响房地产价格的因素，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 9 日的价值为（人民币）：

总价：人民币（小写）467158 元

人民币（大写）肆拾陆万柒仟壹佰伍拾捌元整

估价明细表：

序号	丘地号	建筑面积 (m ²)	楼层	单价(元/m ²)	总价 (元)
1	ys-0101/23-161(204)	96.68	2/6	4832	467158
合计		96.68			467158

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期

佟玉吉	2220140065		2022年6月13日
欧阳峻峰	2220130017		2022年6月13日

十二、实地查勘期

2022年6月9日始至2022年6月9日止。

十三、估价作业日期

2022年6月9日始至2022年6月13日止。

十四、估价报告使用特别提示

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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，估价机构不承担责任。

2、本报告估价结果包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

3、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价报告房地产的假设和限制条件为前提进行，如假设和限制条件发生改变，则估价结果需要作出相应调整。

4、评估结论是基于委托方提供的资料真实有效的基础上做出的，如果提供的资料存在虚假或不实，本评估结论将不成立，委托人及报告使用者对其使用的评估结论将不成立的报告自行承担责任，评估机构与估价人员概不承担。

5、本报告是按照委托人指定的估价对象进行评估的，仅对估价对象的价值发表参考意见，不作为成交价格的任何保证，也不作为估价对象权属、边界四至、估价对象瑕疵及数量确认的依据。被申请执行人、委托人、拍卖人、潜在的竞买人应实地查看估价对象及其瑕疵，评估机构与估价人员对估价对象存在的任何瑕疵及是否披露概不承担。

责。

法定代表人：佟玉吉
吉林正泰房地产估价有限责任公司
二〇二二年六月十三日

第四部分 附件

- 一、《榆树市人民法院委托鉴定书》
- 二、《吉林省榆树市人民法院执行裁定书》
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地查勘照片
- 五、估价对象权属证明--《个人住房信息查询结果证明》
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

据吉高法明传【2007】40号文件之规定，被委托方具有鉴定资质及
力，就 翟国志申请段德新民间借贷纠纷执行
一案，协商一致，签订本合同。

一、鉴定标的物名称、地点和现状：

被执行人所有的位于榆树市龙祥花园小区21栋2单元之
204室，面积96.68平方米房屋一处。

二、鉴定的内容及基准日：

上述财产评估做价并出具报告，以现场勘验日为基准日。

三、签订的期限：

普通案件一个月结束，特殊案件二个月结束。

四、鉴定要求：

（一）乙方应对鉴定的标的物实施勘察。

（二）乙方在接受委托鉴定期间，鉴定人员不得与双方当事人直接接
需要当事人提交有关鉴定资料的，应通过甲方委托部门进行。

（三）甲方经过审查发现鉴定报告内容存在明显错误的，应要求乙方
修正。乙方拒绝修正的，甲方可以撤销委托。

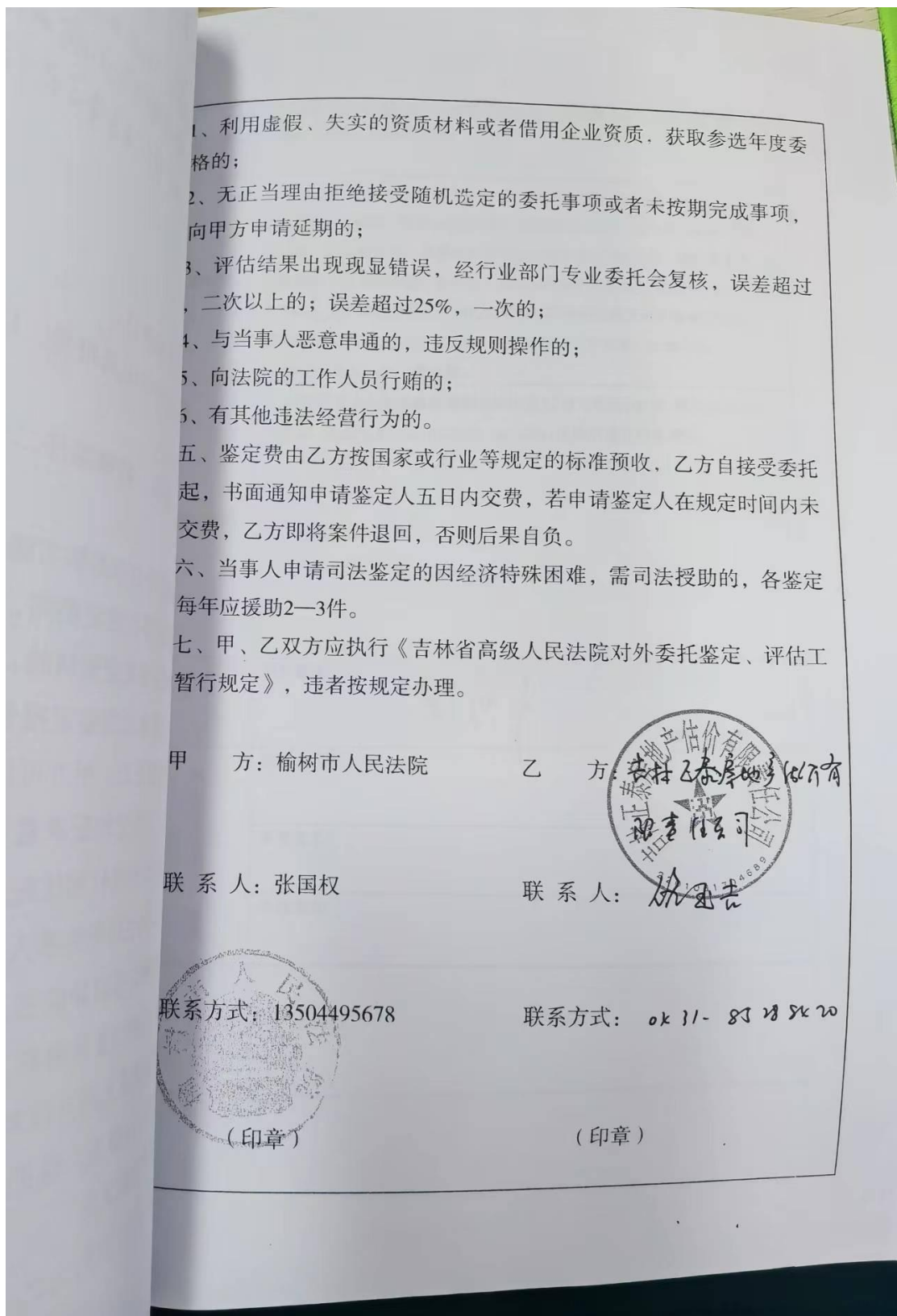
（四）甲方对乙方提交的征求意见的鉴定报告，送达双方当事人及对
标的物依法享有担保物权和优先受偿权等权利的其他利害关系人。

（五）当事人及其他利害关系人对鉴定报告有异议的，应当在收到鉴
告7日被向法院提交书面异议书，甲方应当在3日内转交乙方，乙方应
日内对异议的内容进行复核解释。

（六）乙方根据异议人的异议对鉴定报告时行复核，发现鉴定报告存
误的，应当在7日内修正，修正后的报告应提交甲方。

（七）鉴定人有出庭义务

甲方发现乙方具有下列行为之一的，取消受托资格并建议有关部门进
行处罚。



吉林省榆树市人民法院 执行裁定书

(2020)吉0182执1740号

被执行人翟国志,女,1974年2月18日生,汉族,个
长春市南关区明珠街道南四环路委259组。

行人段德新,男,1974年2月3日生,汉族,干部,
省榆树市华昌街九委副组。

在执行申请执行人翟国志与被执行人段德新民间
一案,责令被执行人履行(2020)吉0182民初1739
判决书所确定的义务,但被执行人未履行生效法律文
义务。本院于2020年10月23日查封了李文龙名
吉林省榆树市龙祥花园小区21栋2单元204室,
5.68平方米,丘地号为ys-0101/23-161(204);实
为段德新的住宅楼。现申请执行人要求对查封的
行评估、拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》
十四条、第二百四十七条规定,《最高人民法院关
院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定,

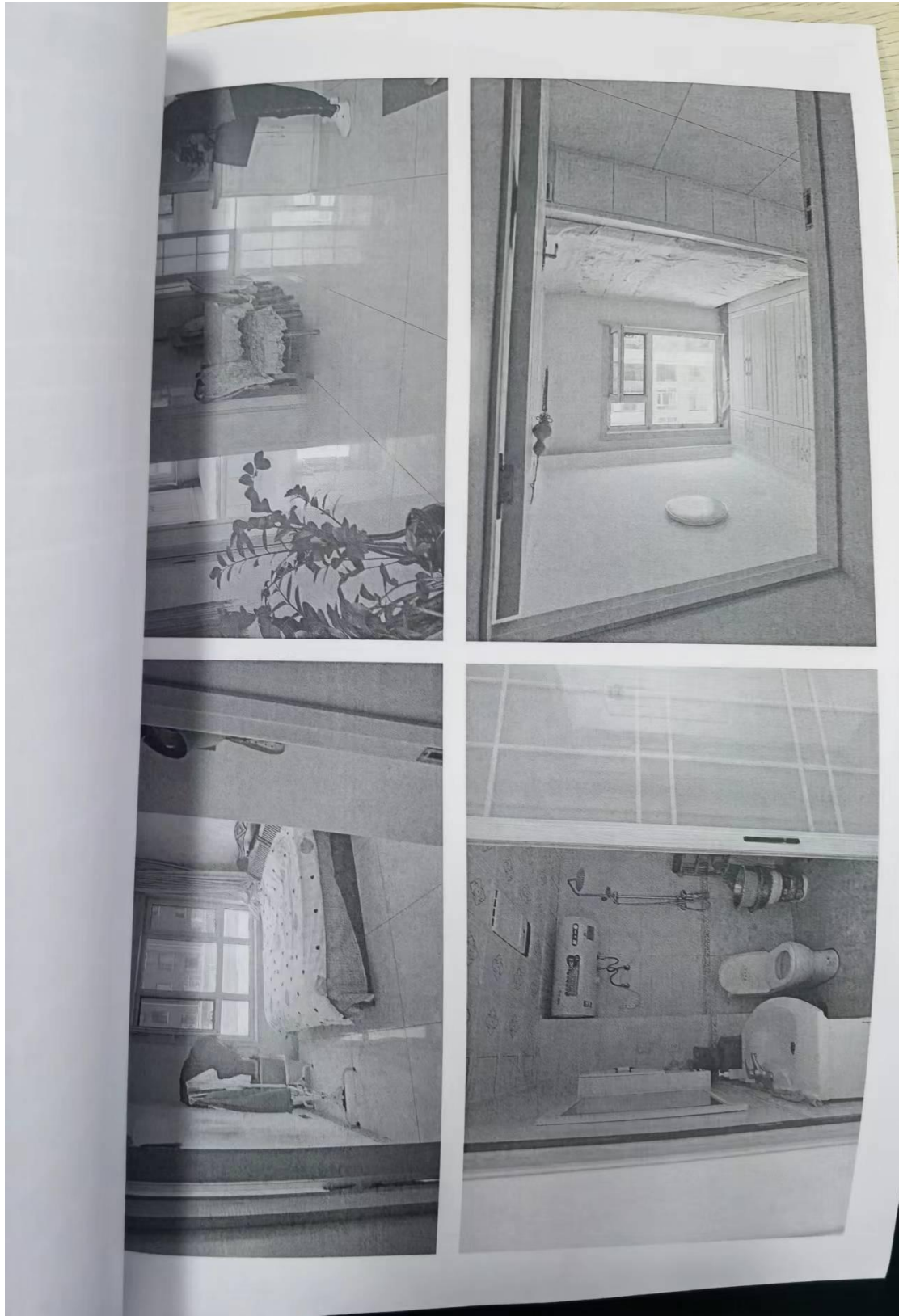
、拍卖坐落在吉林省榆树市龙祥花园小区21栋2
04室,面积为96.68平方米,丘地号为
23-161(204),房屋实际所有人为被执行人段德新。
定书送达后即发生法律效力。

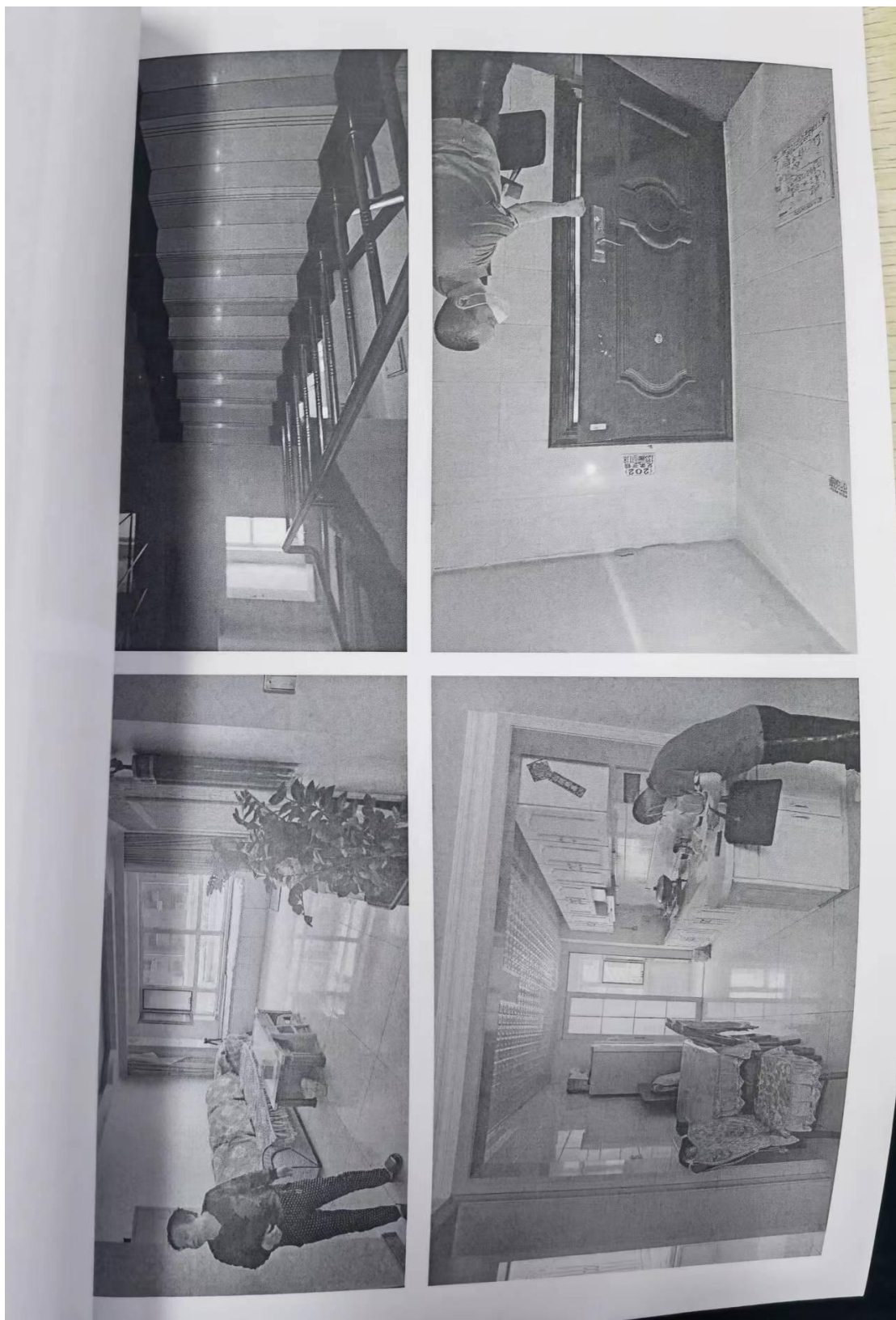
审 判 长 王 明 东
审 判 员 陈 明
审 判 员 杨 春 利

二〇二〇年三月三日

书 记 员 徐 永 哲





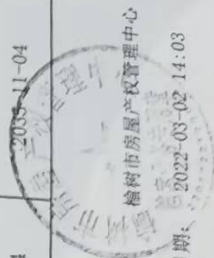




个人住房信息查询证明

房屋所有权人	房屋坐落		产权证号	丘地号	产权来源
李文龙	龙祥花园21幢2单元204号		ys-0101/23-161(204)		
建成年份	建筑面积: 平方米	自用面积: 平方米	共有面积: 平方米	阳台面积: 平方米	丢失状态
	96.68	81.92	14.76	0.00	无
查封单位	查封文号	查封时间		查封期限	备注
冻结单位	冻结情况				
	冻结时间		冻结范围		
			龙祥花园21幢2单元204号		
抵押权人	他项权证号		抵押面积: 平方米	抵押开始时间	抵押结束时间
中国银行股份有限公司 榆树支行				2015-11-04	2035-11-04

查询用途: 公检法调查取证



榆树市房屋产权管理中心

查询日期: 2022-03-02 14:03



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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国住房和城乡建设部制

