

吉林方正公司

涉执房地产处置司法评估报告

吉方梅估通司字（2022）第 07 号

项 目 名 称：案号（2022）吉 0581 委评 40 号

梅河口市解放街丰华园小区两处住宅用房司法鉴定
估价项目

估 价 委 托 人：梅河口市人民法院

估 价 机 构：吉林方正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

任 稳 注册号：2220040050

陈绍新 注册号：2220040142

估价报告出具日期：2022 年 7 月 4 日

吉林方正



致估价委托人函

梅河口市人民法院：

本估价机构受贵院的委托，根据委托的内容、估价目的以及国家有关规定，遵循房地产估价的原则、标准、程序和方法，注册房地产估价师在现场查勘的基础上进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象（1）：位于吉林省梅河口市解放街丰华园小区 1 号楼 2 单元 501 室，房权证号：梅房权证（梅）字第 47290 号；建筑面积 86.66 平方米，用途：住宅。

估价对象（2）：位于吉林省梅河口市解放街丰华园小区 7 号 B 楼 5 单元 601 室，房权证号：梅房权证（梅）字 82583 号；建筑面积 101.60 平方米，用途：住宅。

包含房屋所分摊的土地使用权价值及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套相关辅助设施和不可分割的装修装饰，不包含室内可移动设施等动产和债权债务。

四至：东侧邻近银河大街，南侧邻近建国路，西侧邻近居民区，北侧邻近淮海路。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二零二二年六月二十日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象在价值时点的房地产市场价值（详见下表）



估价对象	房屋所有权证号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产总价(元)
1	梅房权证（梅河口市）字第47290号	86.66	4,196.00	363,625.00
2	梅房权证（梅河口市）字第82583号	101.60	3,902.00	396,443.00
合计		188.26		760,068.00
房地产总价大写（人民币）		柒拾陆万零陆拾捌元整		

七、评估报告和评估结果使用的特别提示：

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（四）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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（五）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人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（六）报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成不良后果！

（七）估价报告使用期限 2022 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 3 日。

（八）本报告一式五份，提交估价委托人四份，另一份由估价机构存档。

特此函告！

法定代表人：



吉林方正房地产资产评估有限公司

二零二二年七月四日

（公章）



目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价的限制条件	3
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 房地产估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 估价报告使用期限	12
四、估价技术报告	13
(一) 实物状况描述与分析	13
(二) 权益状况描述与分析	14
(三) 区位状况描述与分析	14
(四) 市场背景分析	16
(五) 最高最佳利用原则分析	17
(六) 估价方法选用	18
(七) 估价测算过程	20
(八) 估价结果确定	28



五、 附件

- （一）《梅河口市人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》（2022）吉 0581 委评 40 号；
- （二）梅河口市人民法院对外委托案件移送表；
- （三）《梅河口市人民法院执行裁定书》（2019）吉 0581 执 335 之八；（2019）吉 0581 执 335 号之六；
- （四）《房屋所有权证》复印件；
- （五）估价对象内、外部状况图片及位置图；
- （六）房地产实地查勘记录表（估价机构存档）；
- （七）《房地产估价机构备案证书》；
- （八）房地产估价机《营业执照》；
- （九）房地产估价师注册证。



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:

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师任稳、陈绍新于 2022 年 6 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。申请人、被申请人均到现场,实地查勘过程由法官见证并在勘查笔录上签字确认。

6、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师:

任 稳

注册号: 2220040050



陈绍新

注册号: 2220040142





估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《房屋所有权证》，但受房产、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。本次估价是以假设估价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，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。

（2）注册房地产估价师在现场查勘过程中，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但是仅对估价对象的外观和使用状况进行查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷。因此本估价报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

（3）本次估价是以假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

（4）本估价报告的结果是以领勘人指认估价对象的准确性为假设前提。

（5）人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

注册房地产估价师在现场查勘时，估价委托人未请专业房地产测绘人员对房屋建筑面积进行现场测量，经现场观察判断估价对象的房屋建筑面积与《房



屋所有权证》记载的建筑面积大体相当。

3、背离事实假设

本次估价以未考虑可能与估价对象有关的被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权等情况对估价结果的影响为假设前提。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（二）估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，是交易税费正常负担情况下的市场价值，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、人民法院未书面明确估价对象欠缴税金及相关费用情况，且未书面明确该类费用是否从财产处置价款中扣除，故本次估价结果仅考虑估价对象欠缴的地价款，未考虑其余欠缴税金及相关费用的影响。

3、估价报告已适当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响。

4、估价报告使用期限自出具之日起为壹年，超过有效期应重新估价。

5、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力等因素的影响。

6、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需另行估价。

7、本估价报告中的货币单位除特殊说明外，均以人民币为计量单位。



8、本估价报告需经参与本估价项目的注册房地产估价师签章，并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，整体使用时方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担相应的责任。

9、本估价报告未经本估价机构同意，不得向除估价委托人、当事人、利害关系人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

10、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，请及时通知本估价机构更正，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，本估价机构不承担责任。

11、估价报告的最终解释权归本估价机构所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。



估价结果报告

（一）估价委托人：

名 称：梅河口市人民法院
地 址：吉林省梅河口市滨河南街 732 号
案件承办人：刘莉莉
案 号：（2022）吉 0581 委评 40 号
联系 电话：18543549053

（二）房地产估价机构

名 称：吉林方正房地产资产评估有限公司
住 所：吉林省吉林市船营区珲春街司法大厦 5 层
法定代表人：沙俊峰
备 案 等 级：壹级
备案证书编号：吉房估证字[2014]001 号
营业执照注册号：91220214724891814M

（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

1、估价对象评估范围

估价对象（1）位于吉林省梅河口市解放街丰华园 1 号楼 2 单元 501 室，房屋所有权人为赵永胜；梅房权证（梅河口市）字第 47290 号；建筑面积 86.66 平方米。

估价对象（2）位于吉林省梅河口市解放街丰华园 7 号 B 楼 5 单元 601 室，



房屋所有权人为张爽：梅房权证（梅河口市）字第 82583 号；建筑面积 101.60 平方米。

包含房屋所分摊的土地使用权价值及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套相关辅助设施和不包含可移动设施等动产和债权债务。

2、估价对象基本状况

（1）实物状况

①土地实物状况

估价对象（1）、（2）所占用的土地为梅河口市解放街丰华园小区住宅用地。宗地形状基本规则，地势平坦，宗地无坡度，与周围邻地无高差，地质水文状况良好，土壤地基有足够的承载能力。宗地实际开发程度为宗地内外“七通”及宗地内场地平整，宗地内外“七通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、通讯、通燃气。根据该区总体规划，该区域内将逐渐发展为商业、服务业、住宅综合区域，该土地用途符合规划限制条件。

②建筑物实物状况

估价对象（1）建于 2004 年，朝向南北，混合结构，主体六层；本次委估的房地产所在层数为五层，建筑面积 86.66M²。该楼外墙涂料，防盗门，塑钢窗；一梯两户，层高约 2.6 米；室内两室一厅一厨一卫，客厅地面地砖，内墙、顶棚大白；卧室地面地板，内墙、顶棚大白；厨房、卫生间地面地砖，内墙瓷砖贴面，顶棚 PVC 板装饰扣棚；室内水、电、卫、暖设施齐全；现场观察成新度 8.0，房屋完损等级为完好房，该楼房主体完好，墙体无倾斜、裂痕、沉降等状况，清洁卫生状况较好，整体维修养护状况较好。现自用。

估价对象（2）建于 2004 年，朝向东，混合结构，主体七层；本次委估的房地产所在层数为六层，建筑面积 101.60M²。该楼外墙涂料，防盗门，塑钢窗；一梯两户，层高约 2.5 米；室内两室一厅一厨一卫，客厅地面地砖，



内墙大白，顶棚石膏板二级吊顶；卧室地面地板，内墙、顶棚大白；厨房、卫生间地面地砖，内墙瓷砖贴面，顶棚 PVC 板装饰扣棚；室内水、电、卫、暖设施齐全；现场观察成新度 8.0，房屋完损等级为完好房，该楼房主体完好，墙体无倾斜、裂痕、沉降等状况，清洁卫生状况较好，整体维修养护状况较好。现自用。

（2）权益状况

估价对象（1）《房屋所有权证》显示：产权人为赵永胜；坐落：解放街；产权证号：梅权证（梅河口市）字第 47290 号；建筑面积 86.66 平方米；层数：5/6，用途：住宅；房屋结构：混合。

估价对象（2）《房屋所有权证》显示：产权人为张爽；坐落：解放街；产权证号：梅权证（梅河口市）字第 82583 号；建筑面积 101.60 平方米；层数：6/7，用途：住宅；房屋结构：混合。

权利限制情况：已查封，梅河口市人民法院执行裁定书（2019）吉 0581 执 335 号之八，（2019）吉 0581 执 335 号之六。

（3）估价对象区位状况

估价对象（1）、（2）位于吉林省梅河口市解放街，区内供水、排水、供电等设施设备完善并与市政网连接，邮政通讯快捷便利，有超市、市场等各种公共服务配套设施；有公交车途经此处，各类型车辆出入便利，无特殊性交通管制情况，停车方便程度较好，交通便利。

（五）价值时点

人民法院未明确价值时点，故以实地查勘之日作为价值时点，即二零二二年六月二十日。

（六）价值类型

本次估价对象的价值类型为公开市场价值。



市场价值：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、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。

1、基本原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、技术性原则

（1）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（2）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（3）替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

（4）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。



（八） 估价依据

1、 法律依据

- （1）《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国民法典》；
- （5）《司法鉴定程序通则》；
- （6）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- （7）《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》；
- （8）《房地产估价机构管理办法》；
- （9）《人民法院委托评估工作规范》；
- （10）《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。

2、 技术依据

- （1）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- （2）吉林省地方标准 DB22/T 475-2009 《房地产估价规程》；
- （3）中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
- （4）《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第678 号。
- （5）关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37 号）。

3、 信息依据

- （1）估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料；
- （2）梅河口市人民法院对外委托案件移送表；
- （3）实地查勘记录和影像资料的数据信息；



（4）估价委托方提供的相关权属证明资料及其他相关资料。

（九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》的阐述，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等因素，应用适当的估价方法完成估价工作。

1、方法选用分析

注册房地产估价师对所搜集的资料进行整理，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查，遵照国家有关法律法规和估价技术标准，经过认真分析，采用比较法进行估算。具体分析如下：

估价方法	定 义	适用对象	是否选择理由	是否选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象 进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。	估价对象为住宅用房，类似房地产市场成熟，交易案例相对较多，可比性较好，适用比较法估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益性的房地产。	因同类房地产租金的内涵复杂、租赁情形较多、随机性较大而不易调查，故不宜采用收益法。	不选取
假设开发法	估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	待开发	估价对象为已建成建筑物，短期内不再开发或改造，故不适用假设开发法	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本	很少发生交易、没有经济	估价对象是不可作为独立的开发建设项目进行重新	不选取



	或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	收益或潜在经济收益的房地产。	开发建设的；对于比较成熟的市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而采用成本法测算所得出的结果并不能客观地反映估价对象的市场价格。	
--	--------------------------	----------------	--	--

2、本次选用估价方法定义及基本公式

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

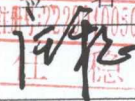
（十） 房地产估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价对象	房屋所有权证号	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	房地产总价（元）
1	梅房权证（梅河口市）字第47290号	86.66	4,196.00	363,625.00
2	梅房权证（梅河口市）字第82583号	101.60	3,902.00	396,443.00
合计		188.26		760,068.00
房地产总价大写（人民币）		柒拾陆万零陆拾捌元整		



(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号		签 名 日 期
任 稳	2220040050		2022 年 7 月 4 日
陈绍新	2220040142		2022 年 7 月 4 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 20 日

(十三) 估价作业期

2022 年 6 月 20 日至 2022 年 7 月 4 日

(十四) 估价报告使用期限

2022 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 3 日

吉林方正房地产资产评估有限公司

二零二二年七月四日



梅河口市人民法院司法辅助办公室 司法鉴定委托书

(2022)吉 0581 委评 40 号

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司：

关于梅河口市农村信用合作联社与王其珍、赵永胜、张晶艳、张爽、张静宇金融借款合同纠纷一案根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，现委托你公司对被执行人的房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在 15 个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。

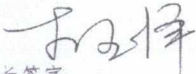


联系人：刘莉莉

电话：18543549053

梅河口市人民法院 对外委托案件移送表

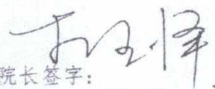
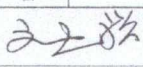
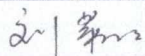
委托部门	梅河口市人民 法院执行局	办案人	刘莉莉	电 话	18543549053
		员额法官	刘忠强		18543549163
案 由	金融借款合同 纠纷	案 号	(2022)吉 0581 委评 40 号		
申 请 人	梅河口市农村信用合作联社		电 话		
	委托代理人	段云	电 话	18643024709	
被 申 请 人	王其珍、赵永胜、张晶艳		电 话	13179194878	
	张爽、张静宇		电 话	15981640256	
	委托代理人		电 话		
委托目的	房屋评估		第 (1) 次评估		
送检材料	裁定书、申请书等				
是否需要 公告送达	☐ 是 ☒ 否		送检材料 是否已经 质证确认	☒ 是 ☐ 否	
被鉴定人诊 疗情况/标的 物名称、数 量、存放地	梅河口市解放街 101.6 平方米住宅及 86.66 平方米住宅。				
既往鉴定 情况	无				

简要案情	详见裁定书		
鉴定内容及要求	对上述房屋予以评估		
委托部门领导审批	 负责人签字:  2022年6月1日	主管院长审批	 主管院长签字: 2022年6月1日
委托机构	吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司		
司法技术部门案件承办人	刘莉莉	委托日期	2022年6月1日

收信部门: 吉林省梅河口市人民法院
 收信地址: 吉林省梅河口市滨江南街 732 号
 联系人: 刘莉莉 18543549053

梅河口市人民法院 对外委托案件移送表

委托部门	梅河口市人民法院执行局	办案人	刘忠强	电话	18543549163				
案由	金融借款合同纠纷	案号	(2019)吉 0581 执 335 号	委托类别					
申请人	梅河口市农村信用合作联社		电话						
	委托代理人	段云	电话	18643024709					
被申请人	王其珍		电话						
	赵永胜		电话						
	张晶艳		电话	13179194878					
	张爽		电话						
	张静宇			15981640256					
委托目的	第(一)次鉴定								
送检材料	执行裁定书 申请书 房照复印件								
是否需要公告送达	否	送检材料是否已经质证确认							
被鉴定标的物名称、数量、存放地	梅河口市解放街, 产权证号为梅房权证字第 47290 号, 面积 86.66 平方米住宅; 梅河口市解放街, 产权证号为梅房权证字第 82583 号, 面积 101.6 平方米住宅。								
既往鉴定情况									
简要案情	本院在执行申请人梅河口市农村信用合作联社与被执行人王其珍、赵永胜、张晶艳、张爽、张静宇金融借款合同纠纷一案中, 依法向被执行人王其珍、赵永胜、张晶艳、张爽、张静宇发出执行通知书, 责令其履行生效法律文书确定的给付义务, 但被执行人至今未履行。								
鉴定内容及要求	上述财产评估作价								

委托部门 领导审批	 负责人签字:  2022年5月30日	主管 院长 审批	 主管院长签字: 2022年5月30日
司法技术部门收 案审查意见			
司法技术部门案 件承办人		收案日期	2022.5.31

吉林省梅河口市人民法院 执 行 裁 定 书

(2019)吉 0581 执 335 之八

申请执行人梅河口农村信用合作联社，住所地吉林省梅河口市人民大街 3500-1 号。

负责人：解青春，董事长。

被执行人王其珍，女，1965 年 4 月 15 日出生，汉族，现住梅河口市新城花园小区。

被执行人赵永胜，男，1969 年 10 月 6 日出生，汉族，住梅河口市丰华园。

被执行人张晶艳，女，1971 年 9 月 8 日出生，汉族，住梅河口市丰华园。

被执行人张爽，女，1979 年 5 月 11 日出生，汉族，住梅河口市丰华园。

被执行人张静宇，男，1976 年 3 月 2 日出生，汉族，住梅河口市丰华园。

本院在执行申请执行人梅河口农村信用合作联社与被执行人王其珍、赵永胜、张晶艳、张爽、张静宇金融借款合同纠纷一案中，依法向被执行人发出执行通知书，责令其履行生效法律文书确定的给付义务，但被执行人至今未履行。本院作出（2019）吉 0581 执 335 号之六执行裁定书查封了被执行人赵永胜所有的位于梅河口市解放街，产权证号为梅房权证字第 47290 号，面积 86.66 平方米住宅；被执行人张爽所有位于梅河口市解放街，产权证号为梅房权证字第 82583 号，面积 101.6 平方米住宅。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

一、拍卖被执行人赵永胜所有的位于梅河口市解放街，产权证号为梅房权证字第 47290 号，面积 86.66 平方米住宅；

二、拍卖被执行人张爽所有位于梅河口市解放街，产权证号为梅房权证字第 82583 号，面积 101.6 平方米住宅；

本裁定送达后立即发生法律效力。

审 判 长 刘 忠 强
审 判 员 王 聪
审 判 员 张 秀 丽



本件与原本核对无异

书 记 员 王 皓

梅河口市人民法院

执行裁定书

(2019)吉0581执335号之六

申请执行人:梅河口市农村信用合作联社,住所:梅河口市银河大街815号。

法定代表人:宋景时,理事长。

委托诉讼代理人:段云,男,1989年11月23日出生,满族,该公司职员现住梅河口市水郡华庭小区。

被执行人:王其珍(系张晶艳嫂子),女,1965年4月15日,汉族,现住梅河口市新城花园小区。

被执行人:赵永胜(张晶艳之夫),男,1969年10月6日出生,汉族,现住梅河口市丰华园小区1号楼2单元501室。

被执行人:张晶艳,女,1971年9月8日出生,汉族,现住梅河口市丰华园小区1号楼2单元501室。

被执行人:张爽(系张晶艳弟媳妇),女,1979年5月11日出生,汉族,现住梅河口市丰华园7号楼B区2单元601室。

被执行人:张静宇(系张晶艳之弟),男,1976年3月2日出生,汉族,现住梅河口市丰华园7号楼B区2单元601室。

本院执行依据为已经发生法律效力的(2018)吉0581民初405号民事判决书,被执行人王其珍、赵永胜、张晶艳、张爽、张静宇应给付申请执行人梅河口市农村信用合作联社40万元及利息,案件受理费4597元,执行费5969元由被执行人王其珍、赵永胜、张晶艳、张爽、张静宇负担。但被执行人未履行生效法律文书确定的义务。

执行中申请人向我院提供被执行人赵永胜名下位于梅河口

市解放街抵押的房屋（所有权证号为梅房权证字第 47290 号）和张爽名下位于梅河口市解放街抵押的房屋（所有权证号为梅房权证字第 82583 号），并申请对以上两处房屋予以查封。经审查该申请符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 38 条、第 43 条以及《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条第一款、第二十九条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人赵永胜名下位于梅河口市解放街，产权证号为梅房权证字第 47290 号，面积为 86.66 平方米的住宅房一座。

二、查封被执行人张爽名下位于梅河口市解放街产权证号为梅房权证字第 82583 号，面积为 101.6 平方米的住宅房一座。

三、查封期限为三年。

需要续行查封的，申请人应当在查封期间届满前 30 日向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后即发生法律效力。

执 行 员 夏 琳
二〇一四年四月十四日
书 记 员 饶 博

本件与原本核对无异

房权证 德河口市 字第 82583 号

房屋所有权人		张爽		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		解放街 2-030-200-5-0-1		
登记时间		2010-9-2		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	7	101.60	85.77	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

附 记

张静宇



填发单位 (盖章)

梅 房权 甬河口市 字第 47290 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关盖章



[illegible]

附 记

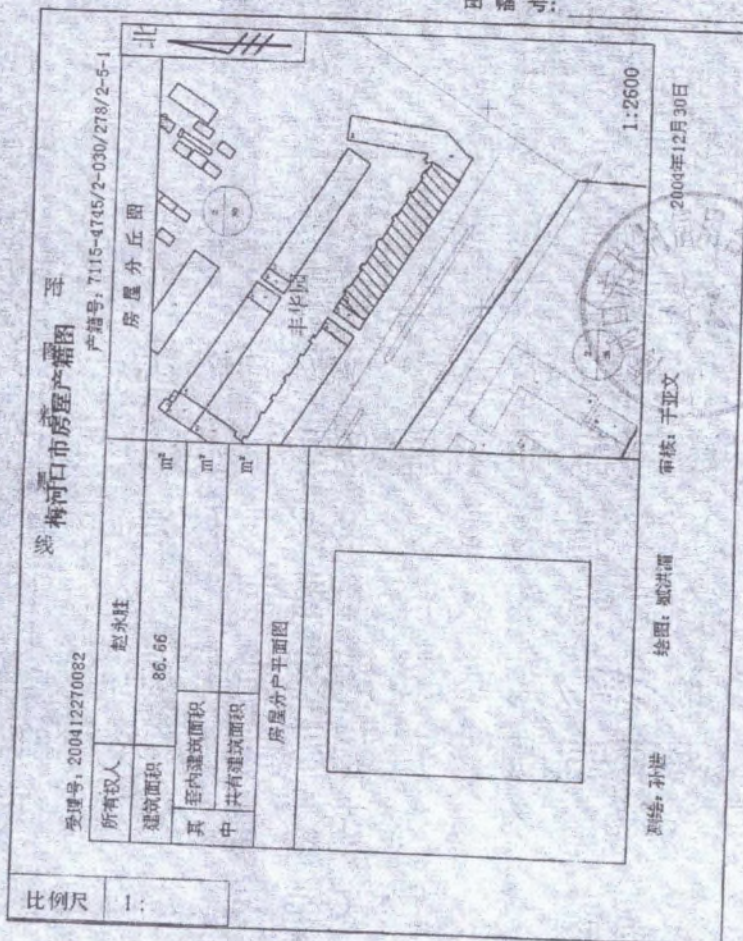


填发单位(盖章):

填发日期: 2004 年 12 月 30

房地产平面图

图幅号: _____



委托书, 200412270082
 权利人: 赵永柱
 产籍号: 7115-4745/2-030/278/2-5-1

比例尺 1:

测绘: 孙世
 绘图: 戴洪雷
 审核: 于亚文



梅房权证（梅河口市）字 第 82583 号 住宅用房



梅房权证（梅河口市）字 第47290号 住宅用房

估价对象 (1) - (2)



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:	吉林方正房地产评估有限公司
法定代表人: (执行事务合伙人)	沙俊峰
住所:	吉林省吉林市船营区珲春街司法大厦5层
统一社会信用代码:	91220214724891814M
备案等级:	壹级
证书编号:	吉房估证字[2014]001号
有效期限:	2020年09月11日至2023年09月10日

此件再次复印无效



发证机关(公章)



此件再次复印无效

营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220581782634584E

名称 吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
营业场所 梅河口市西大街2425号
负责人 任稳
成立日期 2005年12月22日
营业期限 长期
经营范围 在所隶属的公司经营范围内从事房地产评估(法律、行政法规规定需要审批的,获得审批后方可从事经营)。(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



2016年 06月 20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。

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. 00230367

姓名 / Full name

任稳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

413028197512264614

注册号 / Registration No.
220040050

执业机构 / Employer

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

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. 00197126

姓名 / Full name

陈绍新

性别 / Sex

男性再次复印无效

身份证件号码 / ID No.

220581197707060778

注册号 / Registration No.

2220040142

执业机构 / Employer

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature



