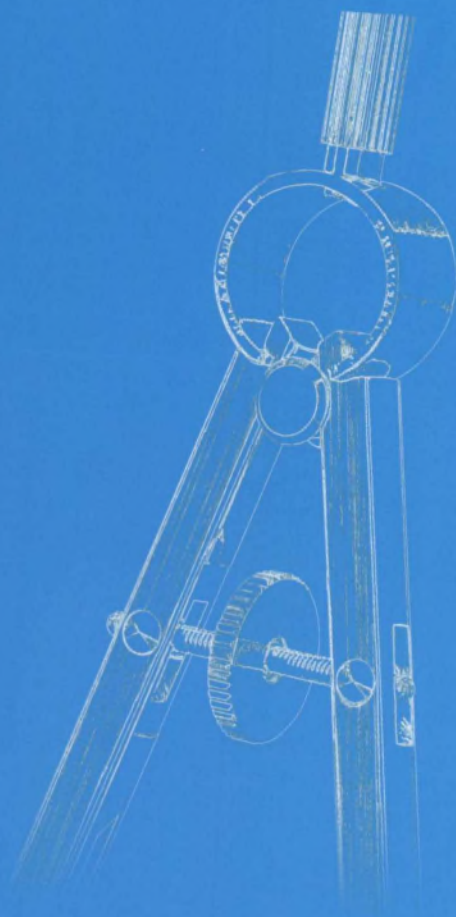


房地产估价报告

Real Estate Valuation Report



方鼎房地产土地评估测绘有限公司
Fang Ding Real Estate Land Appraisal & Mapping Co., Ltd

公司简介 Company Profiles

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司是由中国注册房地产估价师、土地估价师、会计师、测绘工程师等专业人士组成的综合性顾问机构。

公司承接各类房地产估价、土地估价、工程测量、房产测绘、房地产市场调研、房地产咨询策划等业务。公司恪守“诚信做事、真心做人、务实创新、不断进取”的服务宗旨，竭诚为广大客户提供一流的服务。

我们的服务

1

房地产估价

2

土地估价

3

房地产咨询策划

4

房产测绘

5

工程测量

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：邵立新、李永华所属位于梅河口市城市经典小区
一处住宅房地产司法鉴定

估价委托人：梅河口市人民法院

估价机构：梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：王晓梅、王军

估价作业日期：2022年6月22日-2022年8月2日

估价报价出具日期：2022年8月2日

估价报告编号：梅方鼎鉴字【2022】第020号

致估价委托人函

梅河口市人民法院：

受贵方委托，梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司按照梅河口市人民法院（2022）吉0581委评49号《对外委托工作交接表》及委托评估申请书，对委托涉执房地产进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

涉执房地产：坐落及名称：涉执房地产位于梅河口市城市经典小区，为邵立新、李永华所属的房地产，现自用；范围：该地块上产权人所属的房屋、土地价值(包括该房屋室内外装饰于地面、墙面、棚面的不可拆卸移动的装饰装修价值以及水电气等设施设备价值，法定分摊土地面积价值)，规模：涉执房地产共1处房地产，用途：住宅；结构：钢筋混凝土结构；权属：土地所有权人为国家，房屋所有权人为邵立新、李永华；房屋建筑面积为159.87m²；不动产权单元号为220581 024001 GB00461 F01030013，权利性质为出让，使用期限为2080-09-29；建成年代：2014年。

估价时点：2022年6月22日。

价值类型：本次估价采用公开市场价值标准。即涉执房地产在市场上有足够的买方和卖方，交易双方有较充裕的时间自愿地进行交易，不存在特殊买方和卖方的情况下最可能实现的市场价值。

估价方法：本次估价采用比较法和收益法。

估价结果：经过估价人员实地查看和市场调查，遵照国家、省、市有关房地

产估价的各项法律法规，遵循公正、公平、公开的估价原则，按照估价程序及公认的估价方法，结合估价经验与各项因素对房地产价格的影响，对所委托的涉执房地产进行了客观、合理的测算，综合得出该房地产在估价时点 2022 年 6 月 22 日的房地产公开市场价值为

单价：5,803.00 元/平方米

总价：¥927,726.00 元，

人民币大写：玖拾贰万柒仟柒佰贰拾陆元整

具体见下表：

产权人	吉(2018)梅河口市不动产权	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
邵立新、李永华	第 0004012 号	159.87	5,803.00	927,726.00
合计				927,726.00

特别提示：本报告一式六份，本公司留存一份，交委托人五份，报告使用期限为一年(2022 年 8 月 2 日起至 2023 年 8 月 1 日)。本报告必须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字并加盖本估价机构公章后生效，报告缺页或报告的复印件不生效。欲了解本评估报告全面情况，请详细阅读本房地产估价报告书全文。

此函

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：张学军

二〇二二年八月二日

目 录

第一部分	估价师声明.....	6
第二部分	估价的假设和限制条件.....	7
第三部分	估价结果报告.....	9
	一 估价委托人.....	9
	二 房地产估价机构.....	9
	三 估价目的.....	9
	四 涉执房地产概况.....	9
	五 估价时点.....	11
	六 价值类型.....	11
	七 估价依据.....	11
	八 估价原则.....	12
	九 估价方法.....	12
	十 评估报告和评估结果使用的特别提示.....	13
	十一 估价结果.....	14
	十二 参加估价人员.....	14
	十三 实地查勘期.....	15
	十四 估价作业日期.....	15
	十五 报告使用期限.....	15

第四部分 附件.....16

- 1、涉执房地产内外部照片
- 2、对外委托工作交接单、委托评估单
- 3、房地产相关资料复印件（不动产权证）
- 4、估价人员资格证书复印件
- 5、估价机构资质证书复印件
- 6、估价机构营业执照复印件

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

- 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、意见和结论是我们独立、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 我们与本估价报告中的涉执房地产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,也对涉执房地产、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》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 5 我公司的注册房地产估价师王晓梅(注册号:2220050005)、王军(注册号:2220200086)已于2022年6月22日对本估价报告中的涉执房地产进行实地查勘。
- 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。
- 7 本报告必须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字并加盖本估价机构公章后生效,报告缺页或报告的复印件不生效。
- 8 涉执房地产评估对象交易税费全部由买受人负担。

本次参加估价师签字:



估 价 的 假 设 和 限 制 条 件

一 一般假设:

- 1、注册房地产估价师对估价委托人提供的权属资料进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，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。
- 2、注册房地产估价师仅对涉执房地产所在楼座的外观、楼道公共部分进行了现场查勘，已对房屋安全、环境污染等影响涉执房地产价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定涉执房地产能正常安全使用。
- 3、任何有关涉执房地产运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。
- 4、本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。
- 5、涉执房地产按照房地产权登记的用途保持现状继续使用。
- 6、涉执房地产在公开市场上，该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比较充裕的交易时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。
- 7、本次涉执房地产是合法产权下的房地产，估价测算时不考虑涉执房地产租赁、按揭、查封等因素造成的权益损失对其价值的影响。

二 背离事实假设:

- 1、涉执房地产状况与涉执房地产实际状况一致，本次估价没有进行背离

事实假设。

2、涉执房地产处置司法评估结果不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的影响。

三 不一致假设：本次估价所依据的用途、权利人、名称、地址等均与实际情况一致，没有进行不一致假设

四 依据不足假设：委托方提供的估价所需资料较齐全完整，本次估价没有进行依据不足假设。

五 估价报告使用限制：

1、本报告只在本次估价评估目的下使用，如挪用我公司不承担任何责任。

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，本公司不承担任何责任。

3、本估价报告和估价结果未经估价师签字、盖章，未加盖估价机构公章无效。

4、本报告未经本估价机构同意，不得向除委托方和评估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。

5、凡因委托方使用报告不当而引起的各种后果，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

6、本报告所述内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司对其给予更正或澄清，不得恶意使用，否则造成的误差部分及受影响部分无效，本公司不为此承担责任。

7、本报告的解释权最终归梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司所有。

估价结果报告

一 估价委托人：梅河口市人民法院

地 址：梅河口市滨河南街

二 房地产估价机构：

名 称：梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

住 所：梅河口市天成国际 39 号楼 69 号门市

营业执照注册号：91220581782620772X

资质证书编号：JFG-E011

资质等级：贰级

法定代表人：张学军

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 涉执房地产概况：

(1)涉执房地产范围：该地块上产权人所属的房屋、土地价值(包括该房屋室内外装饰于地面、墙面、棚面的不可拆卸移动的装饰装修价值以及水电气等设施设备价值，法定分摊土地面积价值)。

(2)涉执房地产的基本状况：坐落及名称：涉执房地产位于梅河口市城市经典小区，为邵立新、李永华所属的房地产，现自用；规模：涉执房地产共1处房地产，用途：住宅；权属：土地所有权人为国家，实际土地使用权人邵立新、李永华，房屋所有权人为邵立新、李永华。

(3)土地基本状况：权利人为邵立新、李永华，共有情况为共同共有，坐落为梅河口市河南街城市经典C座3-015-109-1-3-1，不动产单元号为220581 024001 GB00461 F1030013，使用期限为2080-09-29。

四至：东：人民大街；南：百合路；西：滨河南街，北：梧桐路；

形状：涉执房地产形状规则，呈长方形；

开发程度：区域内达到“七通一平”，即通路、通上水，通下水、供电、通讯、供暖、供燃气、场地平整，基础设施完备，地势平坦，区域外“七通一平”；

(4)建筑物基本状况：建成时间：2014年，建筑结构：钢筋混凝土结构，涉执房地产的设施设备、装饰装修及维护状况详见下表：

证号	吉（2018）梅河口市不动产权第0004012号
栋号	3-015-109-1-3-1
面积	159.87
设施设备、装饰装修及维护状况	涉执房地产整体29层，所在3层，标高为2.7米，入户防盗门，右侧有玄关玻璃制背景。客厅瓷砖拼花地面，电视和沙发各有理石背景墙，石膏造型吊顶，水晶吊灯。三个卧室均为实木地板，全屋壁纸，石膏造型顶棚，水晶吊灯。主卧有独立卫生间，和公共卫生间装修大致相同，均为瓷砖地面，瓷砖到顶，铝扣棚。厨房水电暖等设施设备齐全完好。据估价人员现场查看该房屋的维护状况较好，成新程度为：9.0成。

(5)基础设施及环境情况

涉执房地产位置较好，临近滨河南街，附近有梅河口市人民政府、梅河口市公安局、兴佳城市大厦、人民公园、梅河口市文化体育活动中心、欧亚购物中心、梅河口市第四幼儿园、江城建国饭店等重要场所。周边有御龙湾、华府尊邸、钻石名城、江南名珠、众诚万家、水郡华庭、城市花园、城市公馆、春佳林雨等，距梅河口市商业中心区较近；附近闲置车较多，交通好，环境较好，区域内七通一平，基础设施完备。

根据委托方提供的权属资料，产权清晰，四至清楚，未见他项权利证，无土地使用管制，无其它管理限制。

五 估价时点：本次估价以估价人员现场查勘日 2022 年 6 月 22 日为估价时点。

六 价值类型：本次估价采用公开市场价值标准。即涉执房地产在市场上有足够的买方和卖方，交易双方有较充裕的时间自愿地进行交易，不存在特殊买方和卖方的情况下最可能实现的市场价值。

七 估价依据：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 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 72 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 5、《房地产估价机构管理办法》（2005 建设部第 142 号）
- 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）

（二）估价标准依据

- 1、《中华人民共和国房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《吉林省房地产估价规程》DB22/T 475-2009。
- 4、《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号

（三）信息依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《土地使用权证》；
- 3、委托方提供相关资料；
- 4、估价人员现场查看收集的资料；
- 5、估价机构和估价人员实地查勘所搜集掌握的有关资料。

八 估价原则：我们在估价时遵循了以下原则：

- 1 独立、客观、公正原则：房地产估价的基本原则及最高行业准则；
- 2 合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提；
- 3 最高最佳利用原则：能给涉执房地产带来最高收益的使用，这种使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行；
- 4 替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致；
- 5 估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对涉执房地产房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

九 估价方法：

（一）估价方法选用：估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据涉执房地产的实际情况选择适合的估价方法。本次涉执房地产为住宅用房，选用比较法及收益法估价。

比较法的定义：选取一定数量的可比实例，将它们与涉执房地产进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到涉执房地产价值或

价格的方法。

收益法的定义：预测涉执房地产的未来收益，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涉执房地产价值或价格的方法。

（二）估价步骤

- 1 签订评估委托书或协议
- 2 制定估价作业方案
- 3 实地查看
- 4 搜集估价所需资料
- 5 分析、测算、判断涉执房地产价格或价值
- 6 撰写估价报告
- 7 报告审核
- 8 出具报告
- 9 收评估费
- 10 资料归档

十 评估报告和评估结果使用的特别提示

- 1 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，房地产估计机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 2 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；
- 3 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；
- 4 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，评估结果应该进行相应调整后才可使用；

- 5 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；

十一估价结果：

1 涉执房地产在估价时点 2022 年 6 月 22 日的房地产公开市场价值为

总价：¥927,726.00 元

人民币大写：玖拾贰万柒仟柒佰贰拾陆元整

具体见下表：

产权人	吉(2018)梅河口市不动产权	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
邵立新、李永华	第 0004012 号	159.87	5,803.00	927,726.00
合计				927,726.00

2 估价结果内涵：

经过实地查看和市场调查，我们对所委托的涉执房地产进行了客观、合理的测算，在满足本次估价全部假设及限制条件下，综合得出该涉执房地产在估价时点的公开市场价值。

十二参加估价人员：

中国注册房地产估价师：王晓梅 注册号：2220050005 签字：



中国注册房地产估价师：王 军 注册号：2220200086 签字：



十三 实地查勘期：2022年6月22日

十四 估价作业日期：2022年6月22日至2022年8月2日

十五 报告使用期限：本报告有效期为一年，自报告完成之日起为一年有效（2022年8月2日至2023年8月1日）。

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

二〇二二年八月二日



附 件

- 1、涉执房地产内外部照片
- 2、对外委托工作交接单、委托评估单
- 3、房地产相关资料（不动产权证）
- 4、估价人员资格证书复印件
- 5、估价机构资质证书复印件
- 6、估价机构营业执照复印件



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49号

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司：

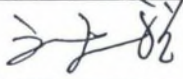
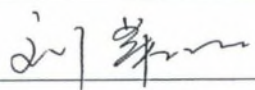
关于梅河口市农村信用合作联社与邵立新、李永华金融借款合同纠纷一案根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，现委托你公司对被执行人的房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在15个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。



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	刘忠强	电话	18543549163				
案由	金融借款合同纠纷	案号	(2022)吉 0581 执 1234 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	岳振波	电话	13894527886					
被申请人	邵立新		电话	13904459122					
	李永华		电话	13844571988					
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	梅河口市河南街城市经典 C 座 3-015-109-1-3-1，产权证号为吉（2018）梅河口市不动产权第 0004012 号，面积 159.87 平方米房屋一座。								
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邵立新、李永华金融借款合同纠纷一案中，依法向被执行人邵立新、李永华发出执行通知书，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6月3日		主管院长审批	主管院长签字：_____ 2022年6月13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		2022.6.14					

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 49 号		
申 请 人	梅河口市农村信用合作联社		电 话		
	委托代理人	岳振波	电 话	13894527886	
被申请人	邵立新		电 话	13904459122	
	李永华		电 话	13844571988	
			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	梅河口市河南街城市经典C座面积为159.87平方米房屋一座				
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15日	主管院长审批	 主管院长签字: 2022年6月15日
委托机构	梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司		
司法技术部门案件承办人	刘莉莉	委托日期	2022年6月15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

吉林省梅河口市人民法院 执行裁定书

(2022)吉0581执1234号

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。

被执行人邵立新，男，1971年1月2日出生，汉族，住梅河口市威尼斯花园4号楼3单元201室。

被执行人李永华，女，1971年12月1日出生，汉族，住梅河口市威尼斯花园4号楼3单元201室。

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邵立新、李永华金融借款合同纠纷一案，现因被执行人至今未履行偿还义务，申请人申请查封被执行人邵立新、李永华所有的位于梅河口市河南街城市经典C座3-015-109-1-3-1，产权证号为吉(2018)梅河口市不动产权第0004012号，面积159.87平方米房屋一座。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十三条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人邵立新、李永华所有的位于梅河口市河南街城市经典C座3-015-109-1-3-1，产权证号为吉(2018)梅河口市不动产权第0004012号，面积159.87平方米房屋一座；

二、上述房屋查封期限为三年。

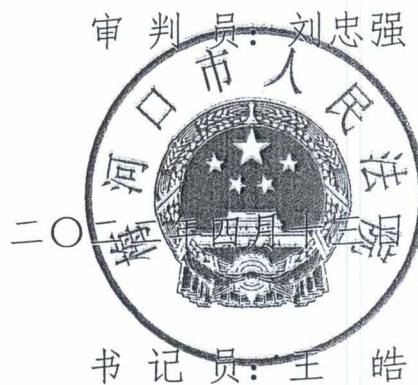
被执行人邵立新、李永华负责保管被查封的财产，在查封期间内，因被执行人邵立新、李永华的过错造成被查封财产损失的，应由被执行人自己承担责任；在查封期间内，被执行人邵立新、

李永华不得出售被查封的财产，不得对被查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

需要续行查封的，申请人应当在查封期限届满前 15 日内向本院提出续行查封的书面申请；被执行人履行义务后可以申请解除查封。

本裁定立即执行。

本件与原本核对无异



吉林省梅河口市人民法院 执 行 裁 定 书

(2022)吉 0581 执 1234 号之一

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。

被执行人邵立新，男，1971 年 1 月 2 日出生，汉族，住梅河口市威尼斯花园 4 号楼 3 单元 201 室。

被执行人李永华，女，1971 年 12 月 1 日出生，汉族，住梅河口市威尼斯花园 4 号楼 3 单元 201 室。

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邵立新、李永华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(2022)吉 0581 执 1234 号执行裁定书查封了被执行人邵立新、李永华所有的位于梅河口市河南街城市经典 C 座 3-015-109-1-3-1，产权证号为吉(2018)梅河口市不动产权第 0004012 号，面积 159.87 平方米房屋。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：

拍卖被执行人邵立新、李永华所有的位于梅河口市河南街城市经典 C 座 3-015-109-1-3-1，产权证号为吉(2018)

梅河口市不动产权第 0004012 号，面积为 159.87 平方米房屋。

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



二〇二二年四月十三日

书 记 员 王 皓

评估拍卖申请书

申请人：梅河口市农村信用合作联社

法定代表人：解青春

职务：理事长

地址：梅河口市银河大街 815 号

被申请人：邵立新，性别，男，汉族，身份证号码：
220519197101020191。

被申请人：李永华，性别，女，汉族，身份证号码：
220519197112013704。

申请事项：

1. 请求贵院将属于被申请人邵立新、李永华所有的吉
(2018)梅河口市不动产权第 0004012 号房屋进行评估、
拍卖，偿付申请人本金 50 万元及利息；

(1) 吉(2018)梅河口市不动产权第 0004012 号概况：
该房屋所有权人为邵立新、李永华，面积 159.87 m²，所在
层数为 3 层。

2. 由被申请人承担评估、拍卖等相关费用。

事实与理由

申请人与被申请人金融借款合同纠纷一案，经贵院判
决，执行裁定书(2022)吉 0581 执 1234 号，调解书生效
后，被申请人未按调解书的内容履行义务，申请人已向贵
院申请强制执行。

为了保证法院的生效法律文书得到履行及保障申请人合法权益，特申请贵院将上述房产查封、评估、拍卖，以清偿申请人的上述债款且由被申请人承担评估、拍卖的费用。

此致

梅河口市人民法院

申请人：梅河口市农村信用合作联社



授权委托书

委托单位名称：梅河口市农村信用合作联社

所在住址：梅河口市银河大街 815 号

法定代表人或负责人姓名：解青春 职务：党委书记

受委托人姓名：高阳 电话：18343501688

工作单位：梅河口市农村信用合作联社

住址：梅河口市银河大街 815 号

现委托 高阳 为我单位与 邵立新、李永华 一案中，作为我方参加诉讼、执行的委托代理人，委托权限如下：参与诉讼，提交证据，承认、放弃、变更诉讼请求，进行调解，代为执行，参与评估、拍卖事宜，执行和解，接收法律文书、参与执行听证等。

委托单位：梅河口市农村信用合作联社

年

月



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机关(章)

年 月 日
2018 7 17

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D-22590025418

吉 (2018) 梅河口市 不动产权第 0004012 号

权利人	邵立新 李永生
共有情况	共同共有
坐落	梅河口市河南街城市经典C座3-015-109-1-3-1
不动产单元号	220581024001 GB00461 F01030013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商服用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 129356.0000m ² /房屋建筑面积: 159.8700m ²
使用期限	城镇住宅用地 2010年09月30日至2080年09月29日止
权利其他状况	持证人: 邵立新 分摊土地使用权面积: 63.31m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 127.5m²; 分摊建筑面积: 32.21m² 建筑面积: 159.87m² 房屋总层数: 29层, 所在层数: 第3层

附 图 页

宗地号: 101

宗地图

房屋分层分户图

02.27.00

09/29/00

00000000

1-3-1

00000000

01

02

询问笔录

时间:2022年6月9日9时15分至9时30分

地点:法院接待室

询问人:刘忠强 在场人:姜光伟 记录人:姜光伟

被询问人:高阳 男/女, 1989年 01月 06日出生, 汉族。

联系地址: 清华园 1-2-1501

联系电话: 1834350/688

? 关于申请执行人梅河口市农村信用合作联社申请对被执行人邵立新、李永华所有的位于梅河口市河南街城市经典C座3-015-109-1-3-1, 产权证号为吉(2018)梅河口市不动产权第0004012号, 面积159.87平方米房屋一座进行评估拍卖, 现可以通过政府询价或你们双方议价确定该房屋的价值, 你是否同意。

: 我不同意, 我只要求法院对该房屋进行评估拍卖, 法院确定评估机构对该房屋进行评估作价, 我不同意别的方法。

? 你申请评估拍卖上述房屋需要垫付评估费用, 现告知于你, 你是否听清楚了

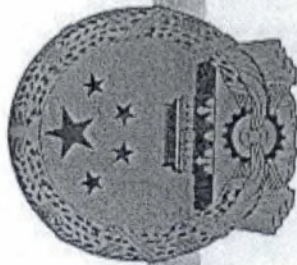
: 听清楚了

? 你还有什么要说的吗

: 没有了

? 核对笔录签字

高阳



统一社会信用代码
91220581782620772X

营业执照

扫描二维码，加载
企业信用信息公示系统，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张学军

经营范围 许可项目：测绘服务。
(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务。

(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2006年01月09日

营业期限 长期

住所 梅河口市天成国际39号楼69号门市

登记机关 2021

12月24日



<http://jl.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

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

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

机构名称:

法定代表人:
(执行事务合伙人)

张学军

住所:

梅河口市天成国际39号楼69号门市

统一社会信用代码:

91220581782620772X

备案等级:

贰级

证书编号:

JFG-E011

有效期限:

2021年04月16日至2024年04月16日



发证机关(公章)

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. 00256192

姓名 / Full name

王晓梅

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

220519196601140187

注册号 / Registration No.

2220050005

执业机构 / Employer

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-1

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. 00239441

姓名 / Full name

王军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

22052419710125401X

注册号 / Registration No.

2220200086

执业机构 / Employer

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-12-22

持证人签名 / Bearer's signature



方圓有容
一言九鼎



方鼎

FANG DING

诚信做事

真心做人

务实创新

不断进取

方鼎房地产土地评估测绘有限公司

地址：梅河口市滨河南街天成国际61号楼9门市

电话：0435-4249162

传真：0435-4707799