

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：吉韩房估字[2022]第 214 号

估价项目名称：榆树市人民法院司法鉴定所涉及的榆树市新东方
家园小区 4 号楼 3 单元 606 室、3-4 号楼 115 室两
处房地产估价

估价委托人：榆树市人民法院

房地产估价机构：吉林省吉韩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何汝华（注册号：2220000045）

吕 森（注册号：2120050023）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 30 日

致估价委托人函

榆树市人民法院：

受贵方委托，我对贵方委托估价的房地产进行了实地查勘，且已完成了对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：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象一坐落于榆树市新东方家园小区 4 号楼 3 单元 606 室、估价对象二坐落于榆树市新东方家园小区 3-4 号楼 115 室。财产范围包括建筑物(含室内二次装饰装修)、分摊土地使用权(不含土地出让纯收益)及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象一建筑面积 97.52 平方米、法定用途与实际用途均为住宅；位于楼宇总层数 6 层，证载第 6 层。估价对象二建筑面积 24.67 平方米，法定用途与实际用途均为车库；车库位于总层数 1 层，证载第 1 层。建筑结构均为混合结构；权利人均均为王春梅。

三、价值时点：2022 年 8 月 5 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：见下表。

估价结果汇总表

估价对象 1	总价(元)	348244
	单价(元/m ²)	3571
估价对象 2	总价(元)	88072
	单价(元/m ²)	3570
评估价值(房地合一)	总价(元)	436316

特别提示：(1) 估价委托人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。(2) 估价结果为房地合一价值，包含应分摊土地使用权(不含土地出让纯

收益)价值。(3)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。(4)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可使用。(5)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可使用。(6)本估价报告一式六份,房地产估价机构存档一份,交给估价委托人五份。

吉林省吉韩房地产评估有限公司

法定代表人:

2022年8月30日

目 录

目 录	3
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、本次估价的各项估价假设	5
二、估价报告使用限制	7
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、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
附件一 《司法鉴定委托书》(2022)吉 0182 委评 13 号复印件;	18
附件二 《房屋所有权证存根》《国有土地使用权调档资料》复印件;	18
附件三 估价对象及可比实例区位示意图;	18
附件四 估价对象影像资料、可比实例影像资料;	18
附件五 房地产估价机构营业执照复印件;	18
附件六 房地产估价机构备案证书复印件;	18
附件七 房地产估价人员执业资格证书复印件。	18

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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

三、我们与本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，也对本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。

四、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有除本房地产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 何汝华【注册证号：2220000045】

注册房地产估价师 吕森【注册证号：2120050023】

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师已对有关估价对象权属、建筑面积、用途等估价委托人提供的相应产权证件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其是合法的、真实的、准确的和完整的；对估价对象的房屋安全、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，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

2、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《房屋所有权证存根》资料记载建筑面积大体相当。

4、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。

5、因人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，按照法律法规规定，本次估价假设估价对象转让人和买受人各自负担相应税费。

6、人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、人民法院未明确是否欠缴物业费、水电费以及房屋过户等应缴纳税费，本次估价假设估价对象不存在欠缴税费。

(二) 未定事项假设

《房屋所有权证存根》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2014年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设

本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

根据委托人提供的《房屋使用权证存根》估价对象一及估价对象二产权人均均为王春梅，根据估价委托人提供土地使用权调档资料，估价对象土地使用权人为榆树市房地产开发有限责任公司，用途为城镇住宅用地，证件编号为79442382-1，使用权类型为划拨，使用权总面积19123.68平方米，估价对象未办理国有土地使用权证，使用权面积未分摊。本次估价假设房屋所有权人与土地使用权人一致。

(五) 依据不足假设

1、可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

2、估价对象二由于无法进入，经估价委托人确认，本次估价参考相邻车库内部布局、室内装饰装修进行估价。

3、根据估价委托人提供估价对象调档资料，土地使用权未进行分摊。依据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条：“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押”和第四十二条：“房地产转让时土地使用权出让合同载明的权利、义务随

之转移。”本次估价假设估价对象具有合法分摊土地使用权（不含土地出让纯收益）与地上建筑物主体一致。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做任何其他用途。

（二）估价报告使用者为估价委托人(榆树市人民法院),估价报告使用者在使用本估价报告时不应断章取义。

（三）本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

（四）未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（五）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分由房地产估价机构存档，供房地产估价机构和有关管理部门查阅。

（六）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，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，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，房地产估价机构不承担责任。

（七）本估价报告使用期限为自2022年8月30日至2023年8月29日。

（八）当事人在收到本估价报告之日起对估价结果有异议,可按《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号,自2018年9月1日起施行)及《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国矿业权评估师协会、

中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号）中的规定日期以书面形式向榆树市人民法院提出。超过规定日期，本估价报告自动生效。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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：榆树市人民法院

联系人：张国权

联系电话：13504495678

房屋所有权人：王春梅

申请人：王伟

被申请人：韩猛、李恒

二、房地产估价机构

名称：吉林省吉韩房地产评估有限公司

法定代表人：吕森

住所：长春市朝阳区延安大路11号吉港花园5号楼302室

证书编号：JFG-A061

统一社会信用代码：9122010407360530XP

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) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（包括室内二次装饰装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让纯收益）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象一坐落于榆树市新东方家园小区4号楼3单元606室。权利证号为201408782，栋号0307-5/14-606，坐落所在楼宇为混合结构，估价对象所在楼宇总层数6层，证载第6层，建筑面积97.52平方米。法定用途与实际用途均为住宅。

估价对象二坐落于榆树市新东方家园小区3-4号楼115室车库。权利证号为201409233，栋号0307-5/23-115，所在楼宇为混合结构，估价对象所在楼宇总层数1层，证载第1层，建筑面积24.67平方米，法定用途与实际用途均为车库。

根据估价委托人提供土地使用权调档资料，估价对象使用土地权利人为榆树市房地产开发有限责任公司，用途为城镇住宅用地，证件编号为79442382-1，使用权类型为划拨，使用权总面积19123.68平方米。未进行土地使用权分摊。

（三）土地基本状况

- 1、四至：育才胡同以东，南培英街以西，种榆路以南，向阳路以北。
- 2、土地使用权人：榆树市房地产开发有限责任公司。
- 3、权利性质及类型：国有建设用地使用权，土地使用权性质为划拨。
- 4、土地使用期限：无。
- 5、土地用途：城镇住宅用地。
- 6、土地使用权面积：19123.68平方米，未分摊。
- 7、土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。
- 8、开发程度：宗地内外达到“六通”（通路、通电、通信、通上水通排水、通暖）及土地地貌自然平整。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构:估价对象一、估价对象二均为混合结构。
- 2、设施设备:估价对象一带卫生间,照明、通信等水电暖配套设施较齐全;估价对象二车库带照明、地热。估价对象所在建筑物均不带电梯。
- 3、装饰装修:估价对象一外墙为涂料,进户门为防盗门,内墙大白,天棚为石膏吊顶,卧室及客厅地面铺设地砖,卫生间地面铺设防滑地砖,墙面为瓷砖贴面,天棚为石膏吊顶。估价对象所在建筑物外观较好。估价对象二无法进入,经委托人与相关当事人确认,参考同等房屋按照满足基本使用功能评估内部装修。
- 4、新旧程度:估价对象所在建筑物建成于2014年,为完好房。
- 5、维护使用状况:估价对象维护较好,使用正常。

五、价值时点

人民法院未明确价值时点,本次估价的价值时点为实地查勘日,即2022年8月5日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权(不含土地出让纯收益),不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“六

通”。

七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据估价原则如下：

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）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。

（三）价值时点原则

要求估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）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。

（五）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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关政策法规和文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令13届第45号）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第

十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过,于2020年1月1日起执行)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

5、《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号,自2018年9月1日起施行)；

6、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)

7、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号,自2017年1月1日起施行)；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日,法释〔2009〕16号)；

9、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》[法办发(2007)5号]；

10、《吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定》[省高法(2007)4号]；

11、《最高人民法院技术咨询、技术审核工作管理规定》[法办发(2007)5号]；

12、《司法部司法鉴定程序通则》(司法部令第132号),自2016年5月1日起正式实施。)；

13、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

(2005年2月28日第十届全国人大常委会第14次会议通过);

14、《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》(2004年10月26日通过,2005年1月1日起施行);

15、《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》(2004年10月26日,法释〔2004〕16号);

16、《建设部、国家物价局、国家工商行政管理局关于加强房地产交易市场管理的通知》[1988年8月8日(1988)建房字第170号];

17、《城市房地产转让管理规定》(2011年8月7日建设部令第45号,2001年8月15日修正);

18、《城市房屋权属登记管理办法》(1997年10月27日建设部令第57号,2001年8月15日修正)。

(二) 技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3、《房屋完损登记评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 估价委托人提供的资料

1、《司法鉴定委托书》(2022)吉0182司评13号;

2、《房屋所有权证存根》《国有土地使用权调档资料》复印件。

(四) 房地产估价机构掌握的资料

1、注册房地产估价师实地查勘、调查、收集的相关资料;

2、受托估价机构掌握的有关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

本次估价选用比较法的进行估价。

比较法是指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。

(二) 简要测算过程

1、比较法的定义及公式

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。比较法适用于区域同类房地产交易活跃、交易资料易于收集的项目估价。

基本计算公式： $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{其他因素修正系数}$

2、估价步骤

(1) 搜集交易实例，即估价人员从现实的房地产市场中搜集了与估价对象在同一供需圈内的相类似的房地产；

(2) 选取可比实例，即从搜集的交易实例中选取三个位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的作为可比实例，并对可比实例的外围房地产状况进行了实地查堪；

(3) 对可比实例的成交价格进行适当的处理，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

(4) 求取比较价值，通过对影响住宅房地产价格因素的分析，选择以下比较因素，以估价对象相关因素为基准，分别对可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益）进行修正和调整，编制相应

的比较因素修正系数表，并进行比较价值测算。

3、市场价值确定

对经过修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度，可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度和可比实例资料的可靠程度等情况，最终选用简单算术平均法计算出比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，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诸因素的基础上，确定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 5 日在满足本次估价假设及限制条件下的房地产估价结果如下：

估价结果汇总表

估价对象 1	总价（元）	348244
	单价（元/m ² ）	3571
估价对象 2	总价（元）	88072
	单价（元/m ² ）	3570
评估价值（房地合一）	总价（元）	436316

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让纯收益）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师表

姓名	注册号	签名	签名日期
何汝华	2220000045		年 月 日
吕森	2120050023		年 月 日

估价机构：吉林省吉韩房地产评估有限公司

2022年8月30日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年8月5日。

十三、估价作业期

2022年8月5日至2022年8月30日。

附件

附件一 《司法鉴定委托书》（2022）吉 0182 委评 13 号复印件；

附件二 《房屋所有权证存根》《国有土地使用权调档资料》复印件；

附件三 估价对象及可比实例区位示意图；

附件四 估价对象影像资料、可比实例影像资料；

附件五 房地产估价机构营业执照复印件；

附件六 房地产估价机构备案证书复印件；

附件七 房地产估价人员执业资格证书复印件。

（本页以下空白）

(2022)吉0182司评字13号

榆树市人民法院

委托鉴定书

项目名称: 房地评估

委托方: 榆树市人民法院 (甲方)

协作方: 吉林智言韩房地评估有限公司 (乙方)

签订地点: 榆树市人民法院立案庭

签订日期: 2022.8.9

依据《司法鉴定程序通则》【2007】40号文件之规定,被委托方具有鉴定资质及鉴定能力,经 王浩坤 律师 李福民 律师 见证 签订 委托 鉴定 合同。

一、鉴定标的的名称、地点和现状:
 ① 榆树市 榆树市 三福居 共有 房屋 位于 榆树市 榆树大街 18 号 10 楼 3 单元 606 室,面积 97.13 平方米
 ② 榆树市 榆树市 恒隆 共有 房屋 位于 榆树市 恒隆大街 3 号 3 单元 103 室,面积 106.67 平方米

二、鉴定的内容及基准日:
 对上述财产评估做价并出具报告,以现场勘验日为基准日。

三、鉴定的期限:
 普通案件一个月结案,特殊案件二个月结案。

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触。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,应要求乙方做出修正,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稿,送交双方当事人及对鉴定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,应当在收到鉴定报告7日内向法院提交书面异议书,甲方应当在3日内转交乙方,乙方应在7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,发现鉴定报告存在错误的,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时,取消委托资格并建议有关部门进行处罚。

1. 利用虚假、失实的资质材料或者借用企业资质,获取非法年度委托资格的;
 2. 无正当理由拒绝接受随机选定的委托事项或者未按时完成事项,又不向甲方申请延期的;
 3. 评估结果出现明显错误,经行业部门专业委员会复核,误差超过20%、二次以上的;误差超过25%、一次的;
 4. 与当事人恶意串通的,违反规则操作的;
 5. 向法院的工作人员行贿的;
 6. 有其他违法经营行为的。

五、鉴定费由乙方按照国家或行业等规定的标准预收,乙方自愿受委托之日起,书面通知申请鉴定人五日内交费。若申请鉴定人在规定时间内未交费,乙方即将案件退回,否则后果自负。


六、当事人申请司法鉴定的因经济特殊困难,需司法援助的,各鉴定部门每年应援助2-3件。

七、甲、乙双方应执行《吉林省长春市中级人民法院关于司法鉴定对外委托工作的若干规定》,也应按规定办理。

甲方: 榆树市人民法院 乙方: 吉林智言韩房地评估有限公司

联系人: 张国权 联系人: 王浩坤

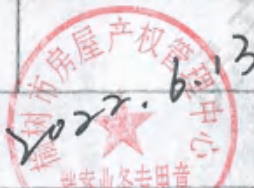
联系电话: 12504993678 联系电话: 1384424277



房屋所有权证存根

榆树市房地产管理处

产权证号: 201408782

产权人	王春梅			
房屋坐落	新东方家园4号楼3单元606			
栋号	0307-5 14-606		产别	私有房产
建筑结构	层数	所在层数	建筑面积	规划用途
混合结构	6	6	97.52m ²	住宅
共有人				
地号				
土地面积	m ²	权属性质		
土地使用年限				

制证人

2014年10月17日

房屋所有权证存根

榆树市房地产管理处

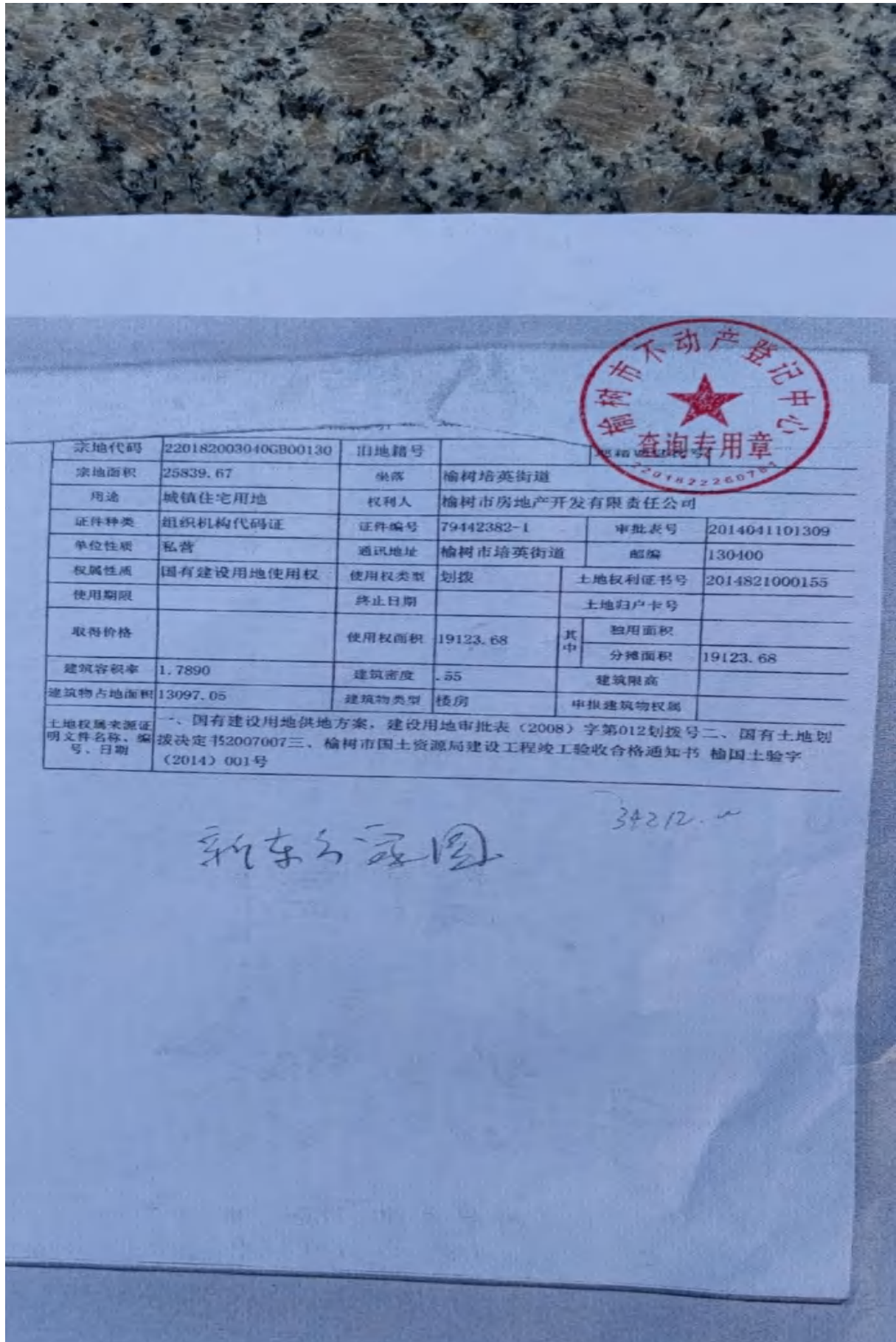
产权证号: 201409233

产权人	王春梅			
房屋坐落	新东方家园3至4号楼115室车库			
栋号	0307-5 23-115	产别	私有房产	
建筑结构	层数	所在层数	建筑面积	规划用途
混合结构	1	1	24.67m ²	车库
共有人				
地号				
土地面积	m ²	权属性质		
土地使用年限				



制证人

2014年11月04日



估价对象及可比实例区位



新东方家园 (新东方家园榆树高...

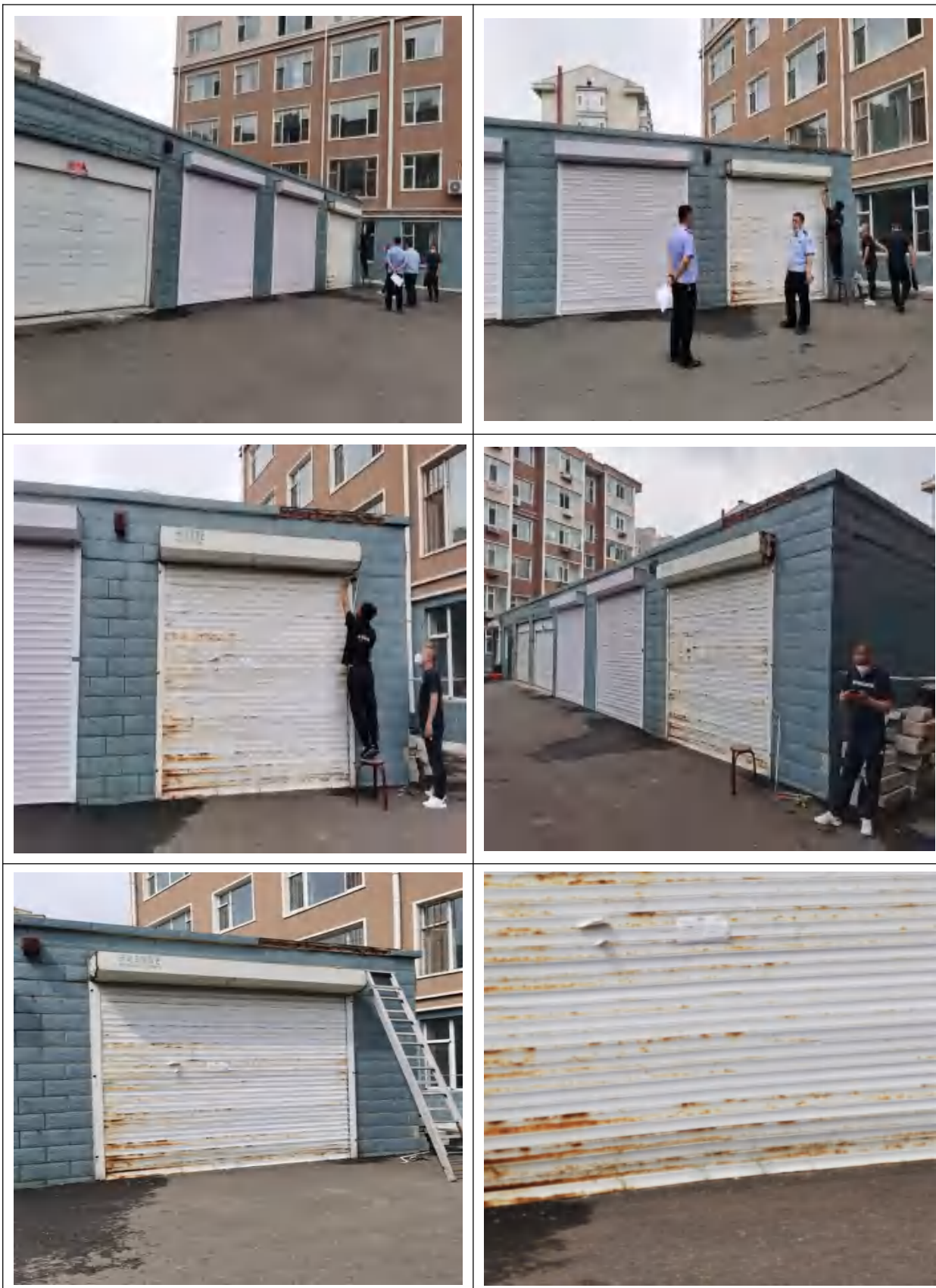
吉林省长春市榆树市培英街



估价对象一影像资料



估价对象二影像资料



可比实例影像资料



可比实例影像资料





营业执照

统一社会信用代码

9122010407360530XP

扫描二维码登录“国家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 吉林省吉韩房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 吕森

注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2013年07月24日
 营业期限 长期
 住所 长春市朝阳区延安大路11号吉港花园5号楼302室

经营范围 土地调查评估服务；资产评估；工程造价咨询业务；房地产价格评估#（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）
 （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
 2022年11月11日

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: 吉林省吉韩房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 吕森

住所: 长春市朝阳区延安大路11号吉港花园5号楼302室

统一社会信用代码: 9122010407360530XP

备案等级: 贰级

证书编号: JFG-A061

有效期限: 2022年01月23日至2025年01月23日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



发证机关
 No. 00189220

姓名 / Full name
 何汝华

性别 / Sex
 女



身份证件号码 / ID No.
 220103197104092120

注册号 / Registration No.
 2220000045

执业机构 / Employer
 吉林省吉韩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2022-11-25

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.



发证机关
 No. 00233995

姓名 / Full name
 吕森

性别 / Sex
 男



身份证件号码 / ID No.
 311319196205240213

注册号 / Registration No.
 2120050023

执业机构 / Employer
 吉林省吉韩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature

房地产估价报告归档明细表

估价项目	榆树市新东方家园小区 4 号楼 3 单元 606 室、3-4 号楼 115 室车库
估价报告编号	吉韩房估字[2022]第 214 号
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
估价作业日期	2022 年 8 月 5 日~2022 年 8 月 30 日
价值时点	2022 年 8 月 5 日
土地面积 (m ²)	-
建筑面积 (m ²)	住宅: 97.52 车库: 24.67
估价方法	比较法
评估总价值 (元)	436316
房屋坐落	榆树市新东方家园小区 4 号楼 3 单元 606 室、3-4 号楼 115 室车库
估价委托人	榆树市人民法院
房地产估价师	何汝华 吕森
审核人	
制作人	
估价机构	吉林省吉韩房地产评估有限公司