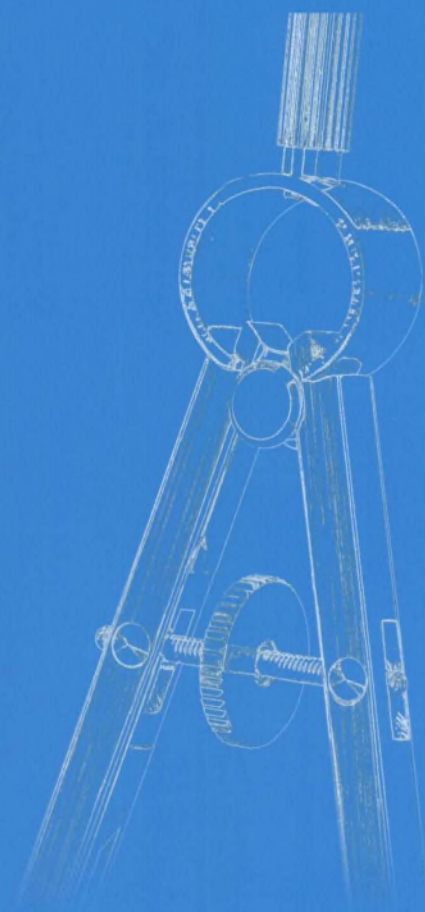


房地产估价报告

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

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：陈伟所属位于辉南县辉南镇胜利街林兴雅苑 A 区

三处营业房地产司法鉴定

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 5 月 19 日-2022 年 6 月 8 日

估价报价出具日期：2022 年 6 月 8 日

估价报告编号：梅方鼎鉴字【2022】第 014 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29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:涉执房地产位于辉南县辉南镇胜利街林兴雅苑A区,为陈伟所属的房地产,现出租;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3处房地产,用途:营业;结构:混合结构;权属:土地所有权人为国家,房屋所有权人为陈伟;合计建筑面积为604.38平方米,详见下表;建成年代:2012年。

估价时点:2022年5月19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 5 月 19 日的房地产公开市场价值为

总价: ¥1,830,062.00 元,

人民币大写:壹佰捌拾叁万零陆拾贰元整

具体见下表:

产权人	吉(2019)辉南县不动产权	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
陈伟	第 0006032 号	201.46	4,088.00	823,568.00
陈伟	第 0006033 号	201.46	2,998.00	603,977.00
陈伟	第 0006031 号	201.46	1,998.00	402,517.00
合计	——			1,830,062.00

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 6 月 8 日起至 2023 年 6 月 7 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

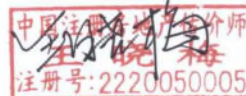
二〇二二年六月八日

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5月19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：滨河南街 732 号

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：涉执房地产位于辉南县辉南镇胜利街林兴雅苑A区，为陈伟所属的房地产，现出租；规模：涉执房地产共3处房地产，用途：营业；权属：土地所有权人为国家，实际土地使用权人陈伟，房屋所有权人为陈伟。

(3)土地基本状况：

不动产权证	吉（2019）辉南县不动 产权第 0006032 号	吉（2019）辉南县不动 产权第 0006033 号	吉（2019）辉南县不动 产权第 0006031 号
权利人	陈伟	陈伟	陈伟
不动产单元	220523 005015 GB00001	220523 005015 GB0001	220523 005015 GB0001

号	F00080001	F00080002	F00080003
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
面积	分摊土地面积: 90.59 m ² /房屋建筑面积: 201.46 m ²	分摊土地面积: 90.59 m ² /房屋建筑面积: 201.46 m ²	分摊土地面积: 90.59 m ² /房屋建筑面积: 201.46 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2011年03月11日起至 2051年03月10日止	国有建设用地使用权 2011年03月11日起至 2051年03月10日止	国有建设用地使用权 2011年03月11日起至 2051年03月10日止
分摊建筑面积	10.06 m ²	10.06 m ²	10.06 m ²

四至: 东: 巷道; 南: 林兴雅苑 A 区; 西: 林兴雅苑 A 区, 北: 辉南镇中心小学;

形状: 涉执房地产形状规则, 呈长方形;

开发程度: 区域内达到“六通一平”, 即通路、通上水, 通下水、供电、通讯、供暖、场地平整, 基础设施完备, 地势平坦, 区域外“六通一平”;

土地使用期限: 未见土地使用证。

(4)建筑物基本状况: 建成时间: 2012年, 建筑结构: 混合结构, 涉执房地产的设施设备、装饰装修及维护状况详见下表:

不动产权证号	吉(2019)辉南县不动产权第 0006032 号	吉(2019)辉南县不动产权第 0006033 号	吉(2019)辉南县不动产权第 0006031 号
设施设备、装饰装修及维护状况	涉执房地产整体 3 层, 所在 1 层, 目前为出租状态《天天向上学生托管中心》。正面塑钢窗外有防盗护栏, 入户门为白钢双开门, 南北两侧外置防盗推拉门。一层现用于换鞋接待区、厨房、隔离区和宿舍。标高 3.43 米, 整体瓷砖地面, 内墙大白, 厨房	涉执房地产整体 3 层, 所在 2 层, 目前为出租状态《天天向上学生托管中心》。二层只能由一层南北两侧带白钢扶手的楼梯进入, 未见其他进出通道, 标高为 3.41 米。整体瓷砖地面, 内墙大白, 间隔出多个单间, 西侧两个楼梯中间有较大的活动	涉执房地产整体 3 层, 所在 3 层, 目前为出租状态《天天向上学生托管中心》。三层只能由二层南北两侧带白钢扶手的楼梯进入, 未见其他进出通道, 标高为 3.4 米。整体瓷砖地面, 内墙大白, 间隔出多个单间, 西侧两个楼梯中间有较大的活动

	内墙面瓷砖到顶。卫生洁具齐全，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。	空间。卫生洁具齐全，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。	空间。卫生洁具齐全，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。
--	---	--	--

(注：三处涉执房地产为一栋整体的一层、二层、三层，楼梯外未见消防通道。)

(5)基础设施及环境情况

涉执房地产位置一般，临近巷道；附近有辉南镇中心小学、辉南县第二人民医院等重要场所；周边有林兴雅苑A区和林兴雅苑等成熟小区。离辉南镇商业中心区距离适中；附近出租车较少，交通好，环境较好，区域内六通一平，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，设有他项权利证。无土地使用管制，无其它管理限制。

不动产权证号	吉(2019)辉南县不动产权第0006032号	吉(2019)辉南县不动产权第0006033号	吉(2019)辉南县不动产权第0006031号
权利人	梅河口市农村信用合作联社	梅河口市农村信用合作联社	梅河口市农村信用合作联社
义务人	陈伟	陈伟	陈伟
抵押方式	最高额抵押	最高额抵押	最高额抵押
最高额债权数额	45万元	30万元	15万元
评估价值(万元)	114.8322	84.6132	54.3942
债权确定期间	2020年04月13日起 2023年04月12日止	2020年04月13日起 2023年04月12日止	2020年04月13日起 2023年04月12日止
抵押面积	房屋建筑面积 201.46平方米/分摊 土地面积90.59平方 米	房屋建筑面积 201.46平方米/分摊 土地面积90.59平方 米	房屋建筑面积 201.46平方米/分摊 土地面积90.59平方 米
抵押权利顺序	梅河口市农村信用 合作联社	梅河口市农村信用 合作联社	梅河口市农村信用 合作联社

五 估价时点：本次估价以估价人员现场查堪日2022年5月19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。本次涉执房地产为营业用房，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会使用；
- 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

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 5 月 19 日的房地产公开市场价值为

总价：¥1,830,062.00 元

人民币大写：壹佰捌拾叁万零陆拾贰元整

具体见下表：

产权人	吉（2019）辉南县不动产权	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（元）
陈伟	第 0006032 号	201.46	4,088.00	823,568.00
陈伟	第 0006033 号	201.46	2,998.00	603,977.00
陈伟	第 0006031 号	201.46	1,998.00	402,517.00
合计	——			1,830,062.00

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 5 月 19 日

十四 估价作业日期：2022 年 5 月 19 日至 2022 年 6 月 8 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6月8日至2023年6月7日）。

梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司



二〇二二年六月八日

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（不动产证、不动产登记证明）
- 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29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王明成、陈伟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

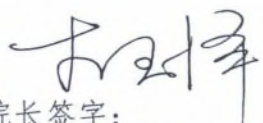
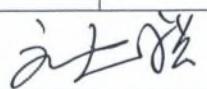
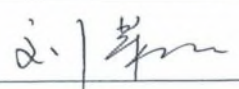
电话：18543549053

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 29 号		
申 请 人	梅河口市农村信用合作联社		电 话		
	委托代理人	柴广明	电 话	18943430908	
被 申 请 人	王明成		电 话	13644450783	
	委托代理人		电 话		
	陈伟		电 话	13766177711	
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	辉南县辉南镇房屋				
既往鉴定情况	无				

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763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	柴广明	电话	18943430908					
被申请人	王明成		电话	13644450783					
	陈伟		电话	13766177711					
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	辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼101号门市(建筑面积201.46m ²),所有权证号为吉(2019)辉南县不动产权第0006032号、201号门市(建筑面积201.46m ²),所有权证号为吉(2019)辉南县不动产权第0006033号、301号门市(建筑面积201.46m ²),所有权证号为吉(2019)辉南县不动产权第0006031号营业用房。								
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明成、陈伟金融借款合同纠纷一案中,依法向被执行人王明成、陈伟发出执行通知书,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5日		主管院长审批	 主管院长签字: 2022年5月5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		2022.5.10					

申请书

申请人：梅河口市农村信用合作联社，住所地梅河口市银河大街

负责人：解青春，理事长

被执行人：陈伟

法定代表人：陈伟

住所地：辉南县朝阳镇工农朝阳大街四委五组

被执行人：陈伟，男，汉族，1972年12月2日生，身份证号：22022319721202541X；住址辉南县朝阳镇工农朝阳大街四委五组；婚姻状况：离婚；电话：13766177711。

申请事项

1、对被执行人陈伟的抵押物及附属物进行评估、拍卖。涉及房屋位于辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼101号门市，权证号为吉2019辉南县不动产权第0006032号，建筑面积201.46平方米；201号门市，权证号为吉2019辉南县不动产权第0006033号，建筑面积201.46平方米；301号门市，权证号为吉2019辉南县不动产权第0006031号，建筑面积201.46平方米。

2、对被执行人抵押的上述房屋享有优先受偿权；

3、本案费用由被执行人承担；

事实与理由

申请人与被执行人金融借款合同纠纷一案，经贵院审理，于2021年9月23日作出(2021)吉0581民初1687号民事判决书，该判决书已发生法律效力，现申请人向贵院申请对上述资产进行评估、拍卖，以使申请人的债权顺利实现。

此致
梅河口市中级人民法院

申请人：梅河口市农村信用合作联社

2022年5月6日



梅河口市人民法院

当事人选择评估鉴定机构通知书

(2022)吉0581执763号

梅河口市农村信用合作联社、王明成、陈伟：

本院受理梅河口市农村信用合作联社申请执行王明成、陈伟金融借款合同纠纷一案，需要对陈伟所有的位于辉南县辉南镇胜利街林苑小区 A3 号楼 101 号门市（建筑面积 201.46m²），所有权证号为吉（2019）辉南县不动产权第 0006032 号、201 号门市（建筑面积 201.46 m²），所有权证号为吉（2019）辉南县不动产权第 0006033 号、301 号门市（建筑面积 201.46 m²），所有权证号为吉（2019）辉南县不动产权第 0006031 号营业用房进行评估，请双方当事人携带有效证件，于 2022 年 5 月 11 日 9 时 00 分到梅河口市人民法接待室选择评估鉴定机构，如逾期，视为自动放弃选择机构的权利，本院将按有关程序进行。

特此通知。

梅河口市人民法院



注：评估鉴定部门联系人：刘莉莉，联系电话：0435-4369260。

吉林省梅河口市人民法院 执行裁定书

(2022)吉0581执763号之一

申请执行人：梅河口市农村信用合作联社，住所地吉林省梅河口市银河大街815号。

法定代表人：解青春，理事长。

委托代理人：柴广明，男，1976年4月3日出生，汉族，该行职员，住吉林省梅河口市红梅镇民主村三组。

被执行人：王明成，男，1977年5月7日出生，汉族，住吉林省梅河口市和平街全胜村六组。

被执行人：陈伟，男，1972年12月2日出生，汉族，住吉林省辉南县朝阳镇工农朝阳大街四委五组。

本院在执行申请执行人梅河口市农村信用合作联社与被执行人王明成、陈伟金融借款合同纠纷一案，本院依据已经生效的法律文书责令被执行人履行上述文书确定的给付义务，但被执行人至今未履行。现申请执行人梅河口市农村信用合作联社申请拍卖被执行人陈伟所有的位于辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼101号门市（建筑面积201.46m²），所有权证号为吉（2019）辉南县不动产权第0006032号、201号门市（建筑面积201.46m²），所有权证号为吉（2019）辉南县不动产权第0006033号、301号门市（建筑面积201.46m²），所有权证号为吉（2019）辉南县不动产权第0006031号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

吉林省梅河口市人民法院 执 行 裁 定 书

(2022)吉 0581 执 763 号

申请执行人：梅河口市农村信用合作联社，住所地吉林省梅河口市银河大街 815 号。

法定代表人：解青春，理事长。

委托代理人：柴广明，男，1976 年 4 月 3 日出生，汉族，该行职员，住吉林省梅河口市红梅镇民主村三组。

被执行人：王明成，男，1977 年 5 月 7 日出生，汉族，住吉林省梅河口市和平街全胜村六组。

被执行人：陈伟，男，1972 年 12 月 2 日出生，汉族，住吉林省辉南县朝阳镇工农朝阳大街四委五组。

本院在执行申请执行人梅河口市农村信用合作联社与被执行人王明成、陈伟金融借款合同纠纷一案中，本院依据已经生效的法律文书责令被执行人王明成、陈伟偿还申请执行人梅河口市农村信用合作联社欠款本金及利息，但被执行人至今未履行，现申请执行人梅河口市农村信用合作联社申请查封被执行人陈伟所有的位于辉南县辉南镇胜利街林苑小区 A3 号楼 101 号门市（建筑面积 201.46m²）、201 号门市（建筑面积 201.46 m²）、301 号门市（建筑面积 201.46 m²）。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》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人陈伟所有的位于辉南县辉南镇胜利街林苑小区 A3 号楼 101 号门市（建筑面积 201.46m²），所有权证号为吉（2019）辉南县不动产权第 0006032 号、201 号门市（建筑

授权委托书

委托单位名称: 梅河口市农村信用合作联社

所在地址: 梅河口市银河大街 815 号

法定代表人姓名: 解青春, 职务: 理事长

受委托人姓名: 柴明 电话: 13943420908 职务: 客户经理

受委托人姓名: _____ 电话: _____ 职务: _____

工作单位: 梅河口市农村信用合作联社

所在地址: 梅河口市银河大街 815 号

现委托 柴明 为我单位与 王明成 借款合同纠纷一案中, 作为我方参加诉讼、执行的委托代理人, 委托权限如下: 代为立案, 参加诉讼, 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

2022 年 2 月 24 日



询问笔录

时间:2022年4月27日13时45分至13时55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: 张明男/女, 1976年4月3日出生, 汉族。

联系地址: 梅河口市农村信用合作联社

联系电话: 18943430908

问: 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陈伟所有的位于辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼101号门市(建筑面积201.46m²), 所有权证号为吉(2019)辉南县不动产权第0006032号、201号门市(建筑面积201.46m²), 所有权证号为吉(2019)辉南县不动产权第0006033号、301号门市(建筑面积201.46m²), 所有权证号为吉(2019)辉南县不动产权第0006031号营业用房进行评估拍卖, 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。

答: 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。

问: 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

答: 听清楚了

？你还有什么要说的吗

：没有了

？核对笔录签字

黎明

晋 2019 辉南县 不动产权第 0006032 号

权利人	陈伟
共有情况	单独所有
坐落	辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼101号门市
不动产单元号	220523 005015 GB000001 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	分摊土地面积：90.59m ² /房屋建筑面积：201.46m ²
使用期限	国有建设用地使用权2011年03月11日起至2051年03月10日止
其他状况	分摊土地使用权面积：90.59m ² 房屋结构：混合结构 专有建筑面积：191.41m ² ，分摊建筑面积：10.06m ² 房屋总层数：3层，所在层数：第1层 原不动产权证号：2015-1003764

此件与档案一致

王明成 张永明 孙德

房屋分层分户平面图

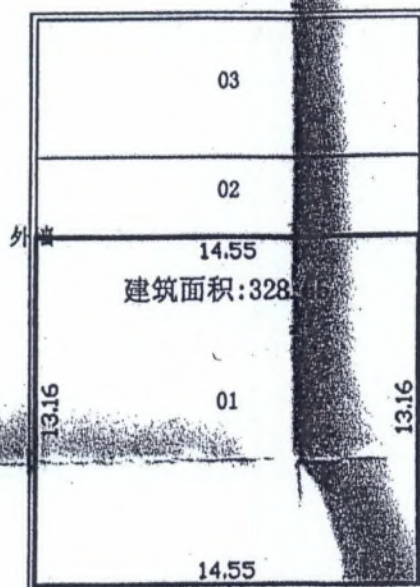
00096

图 号

日期 2019年11月26日

产权主	陈伟			
房屋坐落	辉南镇林苑小区A3号楼门市			
栋 号	房屋结构	混合	建筑面积	201.46平方米
—101	房屋层数	3	套内建筑面积	191.41平方米
	房屋层次	1	共用面积	10.06平方米

北



此件与原件相符

Handwritten signatures and stamps.

1:300

绘图员:朱旭

王明成



不动产登记证证明



根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，符合登记，颁发

此证明。

此件与原件相符

刘伟



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO. 22520011172

证 (2020) 辉南县 不动产证明第 0000556

证明权利事项	抵押权
权利人(申请人)	梅河口市农村信用合作社
义务人	陈伟
坐落	辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼101号门市
不动产单元号	220523 005015 GB00001 FG00080001
其他	不动产权证书号: 吉 (2019) 辉南县不动产权 0006032号 抵押方式: 最高额抵押 最高债权数额: 45万元; 评估价值: 万 元; 114.8322㎡
备注	该抵押权自2020年01月13日起至2023年01月12日止 抵押面积: 房屋建筑面积201.45平方米(分摊面积 100.159平方米, 梅河口市农村信用合作社)

00200

宗地图

单位: m, m²

034

代码: 220523005015GB00001

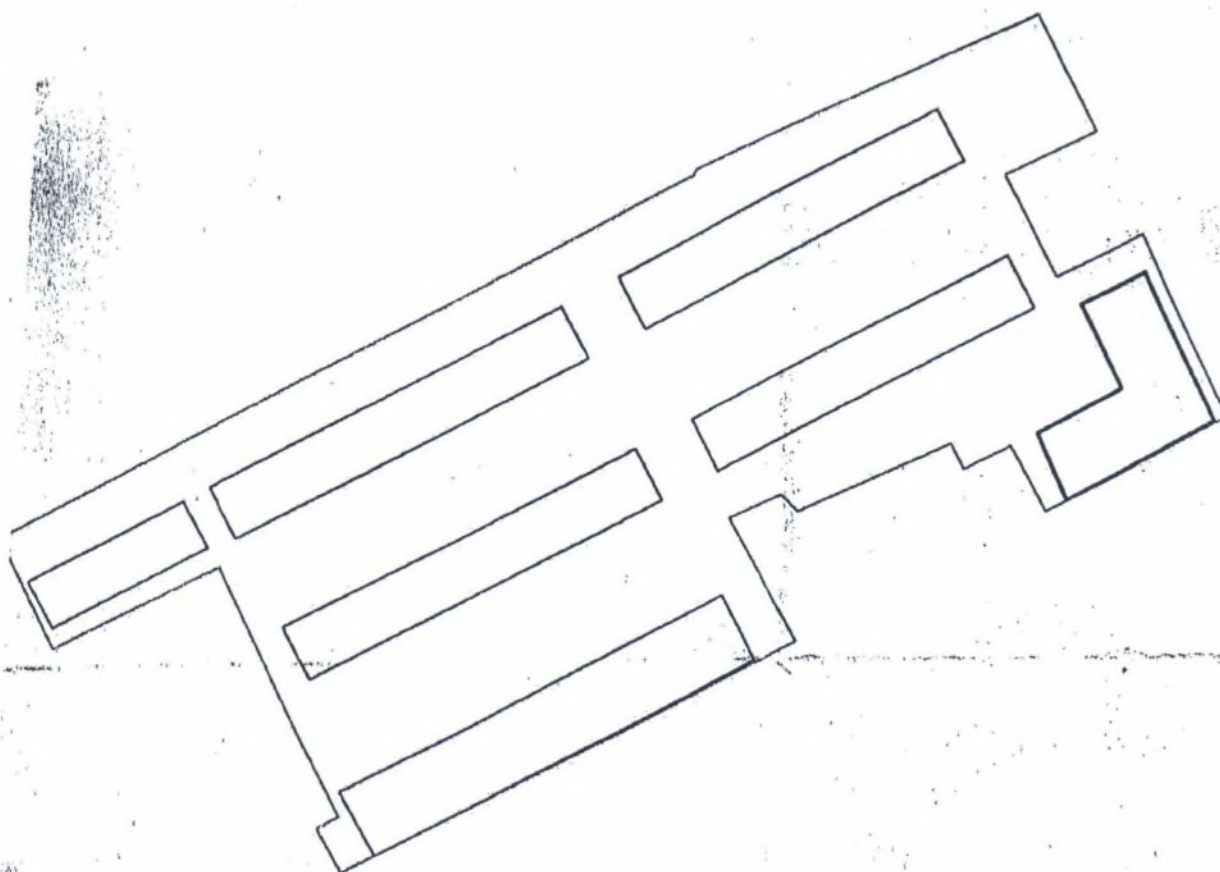
土地权利人: 林苑小区A区(含陈伟)

图幅号: K52G033005

宗地面积: 18013.00 分摊面积: 90.59

00102

供热公司



道

道

此件与原件一致



王明成

[附记]

李景坤

2019年解析法测绘界址点
制图日期: [(2019年07月11日)]
审核日期: [(2019年07月11日)]

1:1500

制图者: 梅晶
审核者: 李景坤

00029

吉 2019 辉南县 不动产权第 0006033 号

权利人 陈伟

共有情况 单独所有

坐落 辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼201号门市

不动产单元号 220523-005015-GB00001-F00080002

权利类型 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质 出让/市场化商品房

用途 商服用地/商业服务

面积 分摊土地面积:90.59m²/房屋建筑面积:201.46m²

使用期限 国有建设用地使用权2011年03月11日起至2051年03月10日止

权利其他状况

分摊土地使用权面积:90.59m²
房屋结构:混合结构
专有建筑面积:191.41m², 分摊建筑面积:10.06m²
房屋总层数:3层, 所在层数:第2层
原不动产权证号:2015-1003765

王明成 陈伟

0000554

縣

2020-07-07

不动产证明第

张理权

梅河口市农村信用合作联社

手稿

辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼
201号门市

970523-005015-GB00001-P00080002

不动产权证书号:吉(2019)辉南县不动产
0006033号

抵押方式:最高额抵押
最高额债权数额:30万元;评估价值(万
元):84.6132

現狀調查期間：2020年04月13日至2020年07月12日止
 調查範圍：片屋建築面積201.45平方米/分界土地面積50.99平方米
 權利和關係：梅和口亦地產用各分家析產

不动产权登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律规范，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利

此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

編號 NO. 22520011120

039

宗地

单位: m, m²

00107

220523005015GB00000

权利人: 林苑小区A区(含陈伟)

K52G033005

面积: 18013.00 分摊面积: 90.59

供热公司

道

此图与原件相符



[附图]

2019年解析法测绘界址点

日期: [(2019年07月11日)]

日期: [(2019年07月11日)]

1:1500

制图者: 梅 晶
审核者: 李景坤

房屋分层分户平面图

图号

日期 2019年11月26日

产权主	陈伟			
坐落	辉南镇林苑小区A3号楼门市			
号	房屋结构	混合	建筑面积	201.46平方米
—201	房屋层数	3	套内建筑面积	191.41平方米
	房屋层次	2	共用面积	10.06平方米

北



此图与原件相符

王明成 李刚 邱红



1:300

绘图员朱旭

00104

2019 辉南县 不动产权第 0006031 号

权利人 陈伟

共有情况 单独所有

坐落 辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼301号门市

不动产单元号 220523-005015-GB00001-F00080003

权利类型 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

权利性质 出让/市场化商品房

用途 商服用地/商业服务

面积 分摊土地面积:90.59m²/房屋建筑面积:201.46m²

使用期限 国有建设用地使用权2011年03月10日起至2031年03月10日止

权利其他状况

分摊土地使用权面积:90.59m²
房屋结构:混合结构
专有建筑面积:191.41m², 分摊建筑面积:10.03m²
房屋总层数:3层, 所在层数:第3层
原不动产权证号:2015-1003766

此件与原件一致

王明华 张明 徐峰

不动产登记证证明



根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发

此证明。



2020

年 04 月 24 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 22520011121

辉南县 不动产证明第 0000555

证明权利或事项 抵押权

权利人(申请人) 梅河口市农村信用合作联社

义务人 陈伟

坐落 辉南县辉南镇胜利街林苑小区A3号楼301号门市

不动产单元号 220523 005015 GB00901 F00080003

不动产权证书号(2019) 辉南县不动产权0006931号
抵押方式:最高额抵押
最高债权数额:15万元; 评估价值(万元):54.3942

抵押期限:2020年04月13日起至2023年04月12日止
抵押面积:房屋建筑面积201.46平方米/土地面积90.59平方米
抵押权利顺位:第一顺位抵押权人梅河口市农村信用合作联社

0000555

宗地图

027

单位: 亩

号: 220523005015GB00001

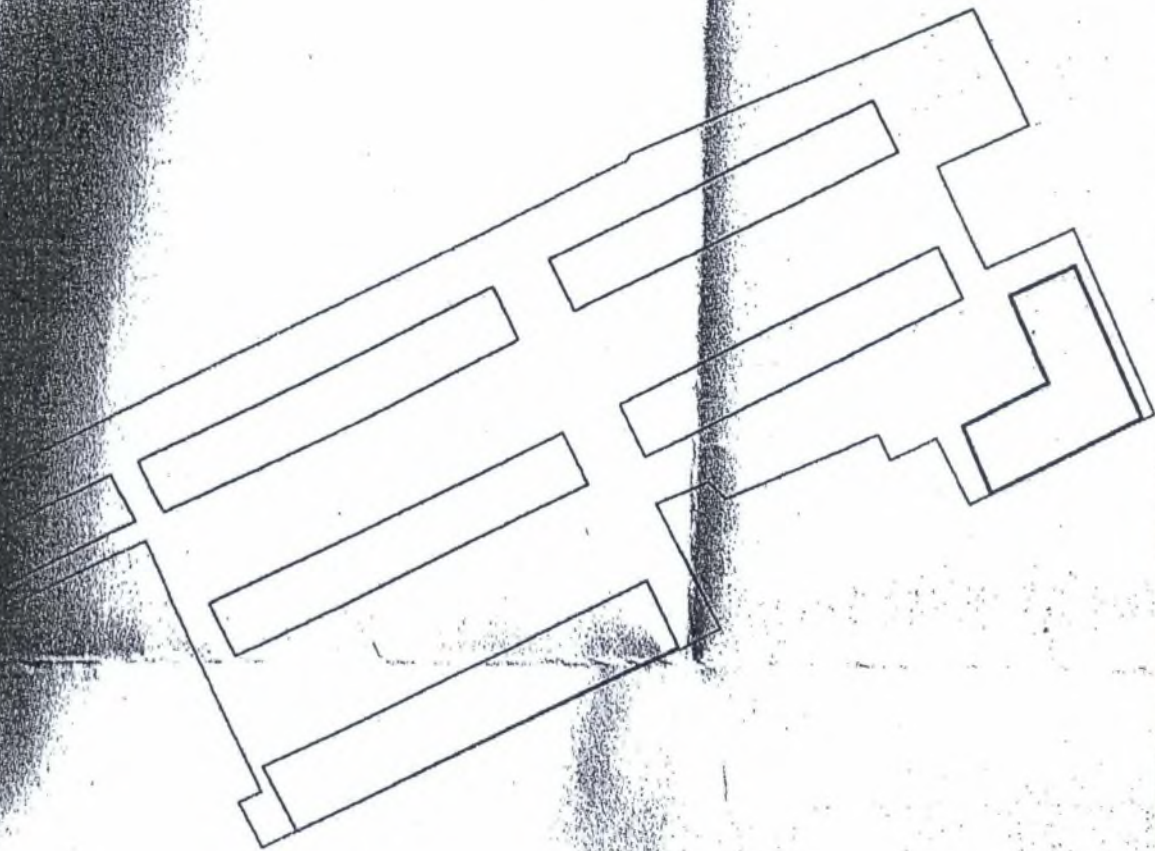
土地权利人: 林苑小区A区(含陈伟)

00027

号: K52G083005

宗地面积: 18013.00 分摊面积: 90.59

供热公司



道

道



王明成 [附记]

[Handwritten signatures]

2019年解析法测绘界址点
绘图日期: [(2019年07月11日)]
审核日期: [(2019年07月11日)]

1:1500

制图者: 梅 晶
审核者: 李景坤

房屋分层分面图

日期 2019年11月26日

主	陈伟		
落	辉南	3号楼门市	
号	房屋	混合	建筑面积 201.46平方米
301	房屋	3	套内建筑面积 191.41平方米
	房屋	3	共用面积 10.06平方米

北



王明成

1:300

绘图员:朱旭





统一社会信用代码
91220581782620772X

营业执照

扫描二维码，
企业信用信息公示系
统，了解更多登记、管
理、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

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

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）



登记机关 2021年12月24日

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

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

梅河口市天成国际39号楼69号门市

住所：

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.



发证机关

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.



发证机关

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

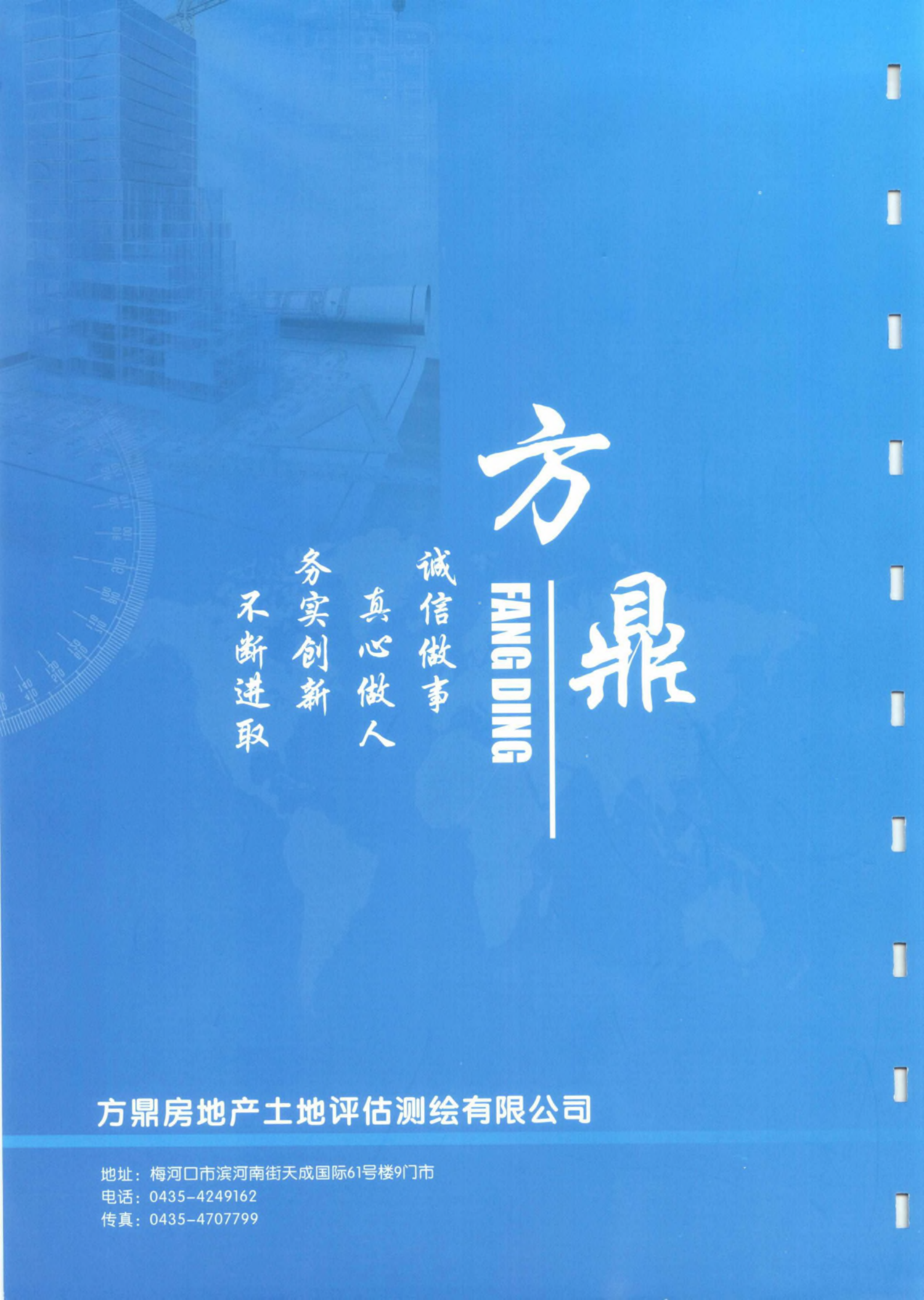
梅河口市方鼎房地产土地评估测绘有限公司

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