

(2019)吉 0882 执恢 35 号

大安市长虹街 1-13-332-1-601 室住宅楼（玖铭家园）
价格评估报告

委 托 方：大安市人民法院

价格评估方：白城市永信价格评估事务有限公司

作业日期：2020 年 12 月 17 日至 2021 年 1 月 12 日

报告编号：白永信法评字(2020)第 123 号

目 录

评估结论书摘要.....	1
评估结论书.....	2
一、委托方.....	2
二、价格评估标的.....	2
三、价格评估目的.....	2
四、价格评估基准日.....	3
五、价格定义.....	3
六、价格评估依据.....	3
七、价格评估原则.....	3
八、价格评估方法.....	4
九、价格评估过程.....	4
十、价格评估结果.....	5
十一、价格评估的假设和限定条件.....	5
十二、声明.....	5
十三、价格评估作业日期.....	6
十四、价格评估机构.....	6
十五、价格评估人员.....	6
十六、附件.....	6

坐落于“大安市长虹街 1-13-332-1-601 室住宅楼（玖铭家园）”价格评估结论书摘要

白永信法评字 [2020] 第 123 号

白城市永信价格评估事务有限公司受大安市中级人民法院的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对坐落于“大安市长虹街 1-13-332-1-601 室住宅楼（玖铭家园）”进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、评估结论：

评估价格为人民币叁拾万捌仟玖佰伍拾肆圆整（¥308,954.00）。

二、评估方法：

根据评估的目的及评估标的的特点，本次评估采用市场法。

三、评估基准日：

评估基准日为“现场勘查”之日，即 2020 年 12 月 17 日。

四、特别事项说明：

1、委托方提供的资料客观、真实。

2、委托方及当事人对申报材料负完全的法律 responsibility，对所评估资产的完整性、合法性和真实性负责；委托方及当事人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

3、本评估报告有效期自出具报告之日起壹年有效（从二〇二一年一月十二日至二〇二二年一月十一日止）。

以上内容摘自评估结论书正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读评估结论书全文。

评估机构法定代表人：

中华人民共和国注册价格鉴证师：

中华人民共和国注册价格鉴证师：

白城市永信价格评估事务有限公司

二〇二一年一月十二日

坐落于“大安市长虹街 1-13-332-1-601 室住宅楼（玖铭家园）”价格评估结论书

白永信法评字 [2020] 第 123 号

白城市永信价格评估事务有限公司受大安市人民法院的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对坐落于“大安市长虹街 1-13-332-1-601 室住宅楼（玖铭家园）”进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、委托方

大安市人民法院。

二、价格评估标的

坐落于“大安市长虹街 1-13-332-1-601 室住宅楼（玖铭家园）”价格评估，具体情况如下：

（一）权益状况

权利人：陈志刚；房屋坐落：大安市长虹街 1-13-332-1-601 室（玖铭家园）；不动产单元号：220882001101GB13329F32030009；不动产权证号：大房权证大安字第 1411317 号；房屋用途：成套住宅；建筑面积：104.73 m²；房屋总层数：11 层；所有层数：6 层。

（二）实物状况

评估标的设有电子单元门，防盗进户门，由于被申请人原因无法进入室内，此次评估按简单装修。

（三）周边状况

评估标的位于大安市长虹街 1-13-332-1-601 室住宅楼（玖铭家园），东邻长白南街、南邻南湖西路、西邻广和街、北邻长虹西路，周边近邻大安市长虹小学、大安市第二中学、大安市人民医院、大安四中等。城市基础设施及生活配套设施较完善，交通较便利。

三、价格评估目的

为委托方案件执行提供评估标的现时价格参考。

四、价格评估基准日

评估基准日为“现场勘查”之日，即 2020 年 12 月 17 日。

五、价格定义

本评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场价格。

六、价格评估依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国价格法》。

2、吉林省物价局文件吉省价认字[2017]146 号关于印发《吉林省价格认定操作规范（2017 年修订版）》的通知。

（二）委托方提供的有关资料

1、大安市人民法院提供的案号为（2019）吉 0882 执恢 35 号“评估、鉴定委托书”复印件

2、申请人大安市融鑫小额贷款有限责任公司 2020 年 10 月 12 日提出的“房屋拍卖申请书”复印件

3、吉林省大安市人民法院（2019）吉 0882 执恢 35 号《执行裁定书》复印件

4、委托方提供的其他材料

（三）评估方收集的有关资料

1、现场勘查资料

2、市场调查资料

七、价格评估原则

1、价格评估工作原则

（1）客观原则：从实际出发，认真进行调查和分析，以可靠、真实的资料为基础，以事实为依据，得出准确的评估结论。

(2) 公平、公正原则：价格评估机构和人员必须坚持公平公正的立场，以中立的第三者身份公正地进行价格评估。

(3) 科学原则：以科学的价格评估理论和方法为基础，按照规定的程序和标准，得出科学的评估结论。

(4) 及时原则：价格评估机构接受委托后，应积极认真进行价格评估工作，并快速、准确地在约定时间内做出评估结论。

2、价格评估技术原则

(1) 合法原则：价格评估活动必须严格遵守国家法律、法规的规定。

(2) 预期收益原则：应以价格评估对象在正常利用条件下的客观有效的预期收益为依据。

(3) 供求原则：应依据供求关系影响商品价格的原理，充分考虑供求规律对商品价格形成的作用。

(4) 贡献原则：应以资产的贡献大小确定其价值。

(5) 替代原则：应以统一市场或类似市场上相同使用价值和质量的商品价格为依据，价格评估结果不得明显偏离具有替代性质的商品。

(6) 最高最佳使用原则：应以价格评估对象的最高最佳使用为前提。

(7) 评估基准日原则：价格评估结论应是价格评估对象在价格评估基准日时点的客观合理价格或价值。

(8) 变动原则：价格评估人员应把握商品价格影响因素及商品价格的变动规律，准确进行价格评估。

(9) 适用标准原则：对不同的价格评估标的，按照国家规定的不同价格管理形式和有关司法解释要求，采用与之相适应的标准进行价格评估。

八、价格评估方法

根据评估的目的及评估标的的特点，本次评估采用市场法。

九、价格评估过程

接受委托后，我公司派员与法院工作人员及申请人于二〇二〇年十二月十七日对评估标的进行了现场勘查，并对评估标的在价格评估基准日时的市场价格进行了调查，并进行了分析、测算，评估过程具体如下：

（一）审核委托方所提供的委托书和资料的完整性，是否符合要求，是否需要加以修改和补，初选评估方法。

（二）勘验核实评估标的结构、位置状况等资料，并与委托方提供的资料进行比较、确认。

（三）调查评估基准日评估标的当地相同或类似地段可比实例，确定选取的可比实例。

（四）对勘验、调查可比实例进行分析筛选，确定参数，修正参数，测算结果。

（五）根据因素比较进行价格修正及评估测算得出：

评估价格=评估单价×面积

$$=2950.00 \text{ 元/m}^2 \times 104.73 \text{ m}^2$$

$$=308,954.00 \text{ 元（保留至个位）}$$

十、价格评估结论

评估价格为人民币叁拾万捌仟玖佰伍拾肆圆整（¥308,954.00）。

十一、价格评估限定条件

1、委托方提供的资料客观、真实。

2、委托方及当事人对申报材料负完全的法律 responsibility，对所评估资产的完整性、合法性和真实性负责；委托方及当事人对其提供的文

件资料的真实性承担法律责任。

3、本评估报告有效期自出具报告之日起壹年有效（从二〇二一年一月十二日至二〇二二年一月十一日止）。

十二、声明

1、我们在本价格评估结论书中陈述的事实是真实的和准确的。委托方提供的资料的真实性由委托方负责。

2、本价格评估结论书中的分析、意见和结论是我们自己客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本价格评估结果报告已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本价格评估报告中的价格评估标的没有利害关系。也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、本次估价假定估价对象房地产权益完整、无争议，估价结果是以税费正常负担为假设前提，不考虑房屋租赁、抵押、按揭、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。

5、价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经价格评估机构同意，不得向委托机关和当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

6、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清，出现因校对、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我所予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

十三、价格评估作业日期

2020年12月17日-2021年1月12日。

十四、价格评估机构

机构名称：白城市永信价格评估事务有限公司

机构资质证书编号：中J070010

法人代表：（签章）

十五、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签章
张景德	中华人民共和国价格 鉴证师执业资格证书	0008986	
耿露铜	中华人民共和国价格 鉴证师执业资格证书	0017113	

十六、附件

- 1、评估标的照片
- 2、大安市人民法院提供的案号为（2019）吉 0882 执恢 35 号“评估、鉴定委托书”复印件
- 3、申请人大安市融鑫小额贷款有限责任公司 2020 年 10 月 12 日提出的“房屋拍卖申请书”复印件
- 4、价格评估机构资质证书复印件
- 5、价格评估人员资格证书复印件

白城市永信价格评估事务有限公司

二〇二一年一月十二日