



目录

声明.....	2
摘要.....	3
估价结果报告.....	5
(一) 委托方、产权持有者和委托方以外的其他价格鉴证评估报告使用者.....	5
(二) 价格鉴证评估目的.....	5
(三) 价格鉴证评估对象和评估范围.....	5
(四) 价格鉴证评价值类型及其定义.....	6
(五) 价格鉴证评估基准日.....	6
(六) 价格鉴证评估依据.....	6
(七) 价格鉴证评估方法.....	7
(八) 价格鉴证评估程序实施过程和情况.....	7
(九) 价格鉴证评估假设.....	8
(十) 价格鉴证评估结论.....	9
(十一) 特别事项说明.....	9
(十二) 价格鉴证评估报告使用限制说明.....	10
(十三) 价格鉴证评估报告日.....	11
(十四) 价格鉴证评估师签字盖章, 价格鉴证评估机构加盖公章, 法定代表人或者其授权代表签字, 合伙人签字.....	11
附件.....	13



价格鉴证师声明

吉海明价评字【2021】99号

1、我们在执行本价格评估业务中，遵循相关法律法规和价格评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中搜集到的资料，价格评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《吉林省价格鉴证与评估协会价格鉴证评估报告规则》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，对评估对象的现场查勘仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

6、本报告评估结果在价值定义与评估的假设与限制条件的基础上成立；对评估结果的引用应符合价值定义及评估的假设与限制条件的内涵要求；报告使用人应当合理使用评估值。

7、未来市场变化风险、不可抗力、紧急变现、或有负债和短期强制处分或清偿、政策法律调整等因素市场价值均产生一定的影响。本报告未考虑上述因素对评估对象市场价值可能产生的影响。

8、本报告评估结果仅作为委托方在本次评估目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得经任何形式公开发表。



“李萍荣与获荣昌责令退赔纠纷案”涉及的房屋价格 鉴证结论书摘要

吉海明价评字【2021】99号

受贵院委托，按照国家有关法律政策、规定，依据科学的评估规范、方法和程序，遵循独立、客观、公正的原则，我公司依法对李萍荣与获荣昌责令退赔纠纷案中涉及的通榆县繁荣街文明路（建筑公司综合楼，南门4层北侧，通房权证字第20274号）进行鉴证评估。现将价格鉴证评估情况综述如下：

一、评估目的

确定价格鉴定标的在价格评估基准日的市场价格，为委托方审判此案提供价值参考依据。

二、评估方法：

根据本次评估的目的，本次评估采用市场法。

三、评估基准日：

2021年11月18日。

四、评估结论：

评估价格为人民币肆拾玖万肆仟柒佰玖拾元整（¥494,790.00元）。

五、特别事项说明：

1、委托方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；委托方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

2、本评估报告有效期自出具报告之日起壹年有效（从二〇二一年十一月十八日至二〇二二年十一月十七日止）。

以上内容摘自价格鉴证结论书正文，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：



(此页无正文)

价格鉴证评估师：

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：

吉林省海明价格鉴证与评估有限公司

二〇二二年二月九日



李萍荣与获荣昌责令退赔纠纷案涉及的房屋价格鉴证结论书

吉海明价评字【2021】99号

白城市洮北区人民法院：

受贵院委托，按照国家有关法律政策、规定，依据科学的评估规范、方法和程序，遵循独立、客观、公正的原则，我公司依法对李萍荣与获荣昌责令退赔纠纷案中涉及的通榆县繁荣街文明路（建筑公司综合楼，南门4层北侧，通房权证字第20274号）进行鉴证评估。现将价格鉴证评估情况综述如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他价格鉴证评估报告使用者

委托方：白城市洮北区人民法院

产权持有人：获荣昌

其他评估报告使用者：本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

二、价格鉴证评估目的

确定价格鉴证标的在价格评估基准日的市场价格，为委托方审判此案提供价值参考依据。

三、价格鉴证评估对象和评估范围

该标的权利人：获荣昌，房屋坐落：繁荣街文明路，结构：砖混，建筑面积：329.86 m²，房屋总层数：4层，所在层数：4层，设计用途：商住，本次评估范围与法院委托范围一致。详细情况见下表：



名称	用途	面积	单位	装修
建筑公司综合楼，南门4层北侧，通房权证字第20274号	商住	329.86	m ²	塑钢窗，瓷砖地面，复合木地板，大白涂料粉刷，部分瓷砖贴面

四、价值鉴证价值类型及其定义

根据委托方要求，考虑本次评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准，确定其客观合理价值之后，再考虑短期强制处分(快速变现)等因素的影响确定的价值。

五、价格鉴证评估基准日

2021年11月18日。

六、价格鉴证评估依据

(一) 国家有关价格评估方面的政策、法规

- 1、《中华人民共和国价格法》
- 2、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第四十六号
- 3、《吉林省高级人民法院对外委托鉴定、评估工作暂行规定》(吉高法[2017]122号)；
- 4、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》(2014年修订版)；
- 5、《司法鉴定程序通则》([中华人民共和国司法部令132号]2016年修订版)
- 6、《价格鉴证评估执业规范》中价协[2020]31号
- 7、《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协[2020]39号



8、《吉林省价格鉴证与评估协会涉案财物价格鉴证规则》吉价鉴估协字〔2019〕22号

9、《吉林省价格鉴证与评估协会价格鉴证评估执业规则》吉价鉴估协字〔2019〕18号

10、《吉林省价格鉴证与评估协会价格鉴证评估操作技术规程》吉价鉴估协字〔2019〕8号

（二）委托方提供的有关资料

1、白城市洮北区人民法院提供的案号为（2021）吉0802执评108号“白城市洮北区人民法院司法鉴定委托书”复印件。

2、申请人李萍荣2021年11月12日提出的“评估拍卖申请”复印件。

（三）取价依据

1、现场勘验资料。

2、市场调查资料。

七、价格鉴证评估方法

根据本次评估目的，本次评估采用市场法。

八、价格鉴证评估程序实施过程和情况

我单位接受委托后，与委托方进行了沟通，详细了解此次评估目的、评估对象、评估范围与评估基准日，在此基础上，成立了价格鉴证小组，制定了价格鉴证作业方案，并指派两名价格鉴证人员于2021年12月15日对鉴证标的进行了现场勘验，根据委托方提供的资料，确认鉴证标的概况如下：

该标的权利人：获荣昌，房屋坐落：繁荣街文明路，结



构：砖混，建筑面积：329.86 m²，房屋总层数：4层，所在层数：4层，设计用途：商住，本次评估范围与法院委托范围一致。详细情况见下表：

名称	用途	面积	单位	装修
建筑公司综合楼，南门4层北侧，通房权证字第20274号	商住	329.86	m ²	塑钢窗，瓷砖地面，部分瓷砖贴面，复合木地板，大白涂料粉刷

应委托方要求对获荣昌名下通榆县繁荣街文明路（建筑公司综合楼，南门4层北侧，通房权证字第20274号）基准日市场价值进行鉴定。

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，采用市场法，确定在评估时点的市场价格结果见下表：

名称	用途	面积	单位	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
建筑公司综合楼，南门4层北侧，通房权证字第20274号	商住	329.86	m ²	1,500.00	494,790.00
合计	494,790.00 元				

注：结果保留至个位

九、价格鉴证评估假设

（一）本评估结论是依据委托方提供资料的真实性、合法性、完整性、有效性为前提，这些资料的真实性、合法性、完整性、有效性由委托方负责，我公司只对评估对象本身的



市场价值发表意见。

(二)本评估结论为评估对象于价格评估基准日 2021 年 11 月 18 日的变现价值，假定评估基准日的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

(三)无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设发生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对评估结论的影响。

十、价格鉴证评估结论

经运用市场法评估，确定李萍荣与获荣昌责令退赔纠纷案中涉及的通榆县繁荣街文明路（建筑公司综合楼，南门 4 层北侧，通房权证字第 20274 号）在 2021 年 11 月 18 日估价基准日的价格为人民币肆拾玖万肆仟柒佰玖拾元整（¥494,790.00 元）。

十一、特别事项说明

(一)本次评估确定评估结果时，未发现可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(二)本次评估建筑面积数据依据现场勘验调查数据，装修情况依据评估人员现场查看记录。

(三)本次评估人员仅对评估对象外貌进行了查看，然而并未使用专业检测仪器对其结构进行测量，故无法呈报评估对象的详细状况，亦未对有关设备进行测试。

(四)委托方提供的有关资料中未见评估对象于评估基准日涉及的供暖费、物业费等是否存在欠费情况，本次评估未



考虑上述因素对评估结论的影响,提请使用方注意。

(五)委托方提供的有关资料中未见价格评估对象他项权利登记状况,本次评估过程中未考虑价格评估对象可能涉及的他项权利对评估结论的影响。未考虑价格评估对象可能涉及的其他债权债务对评估结论的影响。

(六)本次评估结果是依据本次评估目的,以持续使用和公开市场为前提,确定的现行市场价值,未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(七)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。

(八)本报告有限公司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有限公司予以澄清或更正,不得恶意使用,否则误差部分及受影响部分无效。

(九)相关当事人对本报告有意见的,应在收到报告10日内,以书面形式将意见提交委托评估法院。

十二、价格鉴证评估报告限定说明

1、本次评估的结果是反映评估对象在本次评估目的要求下,持续正常维护使用,根据公开的市场原则确定的现行公允市价,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力对资产价格的影响;本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。

2、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法



律效力。

3、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

4、本评估报告的全部或部分內容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、本评估报告有效期自评估基准日起壹年有效（从二〇二一年十一月十八日至二〇二二年十一月十七日止）。

6、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

当前述各条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般说将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

十三、价格鉴证评估报告日

2021年11月18日。

十四、法定代表人（盖章）：

价格鉴证小组人员

姓名	证书名称	证书编号	签字/盖章
佟国军	价格鉴证评估师	吉 0821J01V-01	

孙海涛	中华人民共和国 注册价格鉴证师	0010110	
-----	--------------------	---------	--



(此页无正文)

葛巨江 中华人民共和国 0014023
注册价格鉴证师

吉林省海明价格鉴证与评估有限公司
二〇二二年二月九日



附件

- (一) 评估委托复印件
- (二) 评估对象现状照片复印件
- (三) 房屋所有权证复印件
- (四) 评估机构营业执照副本复印件
- (五) 评估机构资质证书复印件
- (六) 价格鉴证师注册证复印件