

位于“大安市锦华街 4-10-180-1-502 住宅楼”
的市场价值评估报告

白永信法评字[2021]第 075 号

白城市永信价格评估事务有限公司

二〇二一年十月二十六日

目 录

声 明	3
价格评估报告摘要	4
价格评估报告正文	5
一、委托人概况	5
二、价格评估目的	5
三、价格评估对象和评估范围	5
四、价格类型及定义	6
五、价格评估基准日	6
六、价格评估依据	6
七、价格评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、价格评估假设	8
十、价格评估结论	9
十一、价格评估报告使用限制说明	9
十二、价格评估报告日	9
十三、价格鉴证师签字、评估单位签章	9
价格评估报告书附件	11

声 明

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。

本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

五、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

价格评估报告摘要

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，对位于“大安市锦华街 4-10-180-1-502 住宅楼的市场价值”完成了必要的评估程序，按《司法鉴定委托书》的约定，出具价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为大安市人民法院。

《司法鉴定委托书》约定的其他评估报告使用人为除委托人之外的申请人与被申请人及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、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依据。

三、价格评估对象和范围：

位于“大安市锦华街 4-10-180-1-502 住宅楼的市场价值”评估。

四、价格类型：市场价值。

五、价格评估基准日：

评估基准日为 2021 年 10 月 13 月。

六、价格评估方法：市场法。

七、价格评估结论：

评估价格为人民币肆拾壹万玖仟陆佰捌拾圆整（¥419,680.00）。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

价格评估报告

大安市人民法院：

白城市永信价格评估事务有限公司受贵院的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对位于“大安市锦华街4-10-180-1-502住宅楼的市场价值”进行了评估。现将价格评估情况报告如下：

一、委托人概况

名称：大安市人民法院。

二、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依据。

三、价格评估对象和评估范围

评估标的权证号：大房权证大安字第 1514060 号；房屋所有权人：李玉新；共有情况：单独所有；坐落：锦华街 4-10-180-1-502；规划用途：住宅；总层数：6；建筑面积（m²）：131.15。

评估标的设有电子单元门，防盗进户门。室内客厅：瓷砖地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶，吸顶灯照明；实木包口；书房：实木套装门，地板地面，乳胶漆墙面及顶棚，日光灯照明；卧室：实木套装门，地板地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶，吸顶灯照明；卫生间：拉门，瓷砖地面及墙面，PVC 扣板吊顶，浴霸灯照明；厨房及餐厅：瓷砖地面及墙面，PVC 扣板吊顶，吸顶灯照明；水电暖等设备齐全，整体维护较好。

评估标的位于大安市锦华街4-10-180-1-502(大安市富达小区)，座北朝南，东邻康平北街、南邻玉泉路、西邻长白北街、北邻育才东路，周边近邻大安市文体活动中心、人民体育场、大安市第一中学、大安市第五中学、大安市新世纪广场等，城市基础设施较完善，交通较为便利。

四、价格类型及定义

(一) 本次价格评估所选取的价格类型为：市场价格。

(二) 价格类型定义：市场价格是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价格估计数额。

五、价格评估基准日

估价委托人未对评估基准日提出特殊要求，故以“现场勘查”之日作为评估基准日，即为 2021 年 10 月 13 日。

六、价格评估依据

(一) 经济行为依据

1、大安市人民法院提供的案号为（2021）吉 0882 执 884 号“评估、鉴定委托书”复印件；

2、申请人大安惠民村镇银行有限责任公司提出的“评估拍卖申请书”；

3、房屋所有权证复印件；

4、委托方提供的其它资料。

(二) 法律依据

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》。

(三) 行业标准、准则依据

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鉴证操作规范（2017 年修订版）》的通知。

(四) 取价依据

1、现场勘查资料；

2、市场调查资料。

七、价格评估方法

价格鉴证评估基本方法包括市场法、重置成本法和收益法。

市场法适用于市场发育较完善的地区，当存在有同类资产的交易市场或较多的交易实例时运用“市场法”，是获取资产价值较为简捷的方法。

收益法是对资产未来产生的净利润或净现金流量按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

重置成本法是从成本的角度来衡量资产的价值，它首先估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本，再估算资产的综合成新率，评估出资产的价值。

综上所述，根据本次评估目的及评估标的的特点，本次评估采用市场法。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照《司法鉴定委托书》所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的评估标的市场价格进行了评估。先后经过接受委托、现场勘查、市场调查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

2021年9月6日接到委托书后，我公司工作人员与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出价格评估工作计划。

（二）评定估算阶段

评估组现场评估阶段的时间为2021年10月13日至2021年10月15日。主要工作如下：我公司工作人员于2021年10月13日与法院工作人员及被申请人对评估标的进行了现场勘查，现场勘查后我公司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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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

$$=3,200.00 \text{ 元/m}^2 \times 131.15 \text{ m}^2$$

$$=419,680.00 \text{ 元}$$

（三）评估汇总阶段

1、2021年10月16日至2021年10月17日对评估范围内资产的市场价格进行了评定估算工作。

2、评估机构内部对评估结果进行内部审核。

（四）提交报告阶段

评估师完成价格评估报告书并提交给委托方，本阶段的工作时间为2021年10月26日。

九、价格评估假设

（一）评估前提

本次评估是以评估对象持续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假前提。

（二）基本假设

1、以委托人与被评估人提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。

（三）具体假设

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

十、价格评估结论

评估价格为人民币肆拾壹万玖仟陆佰捌拾圆整（¥419,680.00）。

十一、价格评估报告使用限制说明

（一）申请人提供的资料客观、真实。

（二）委托方及申请人对提供材料负完全的法律 responsibility，对所评估资产的完整性、合法性和真实性负责；申请人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

（三）本评估报告仅供委托人、申请人与被申请人及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期为一年，即从 2021 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 26 日止。

十二、价格评估报告提交日

本评估报告提交日为 2021 年 10 月 26 日。

十三、法定代表人签章、价格鉴证师签字、评估机构签章。

评估机构法定代表人：

价格鉴证师：

价格鉴证师：

白城市永信价格评估事务有限公司

二〇二一年十月二十六日

价格评估报告附件

- 1、评估标的照片
- 2、大安市人民法院提供的案号为（2021）吉 0882 执 884 号“评估、鉴定委托书”复印件
- 3、申请人大安惠民村镇银行有限责任公司提出的“评估拍卖申请书”
- 4、房屋所有权证复印件
- 5、价格评估机构资质证书复印件
- 6、价格评估人员资格证书复印件