

房地产估价报告书

柳晨铭司评字[2022] 第 012 号

项目名称：于海永-尹春红所拥有的位于梅河口市天成国际小区 13 号楼 10

号车库拟司法鉴定评估项目

估价委托方：梅河口市人民法院

产 权 人：于海永-尹春红

估价机构：柳河晨铭房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 辉 李晓丽

估价报告出具日期：二〇二二年八月十一日

致估价委托方函

梅河口市人民法院：

承蒙委托，我公司对于海永-尹春红所拥有的位于梅河口市天成国际小区 13 号楼 10 号车库房地产拟司法鉴定评估项目进行估价，涉及产权人于海永-尹春红。

具体情况如下：

一、估价目的：为梅河口市人民法院司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产价值。

二、估价方法：依据估价目的、估价原则及估价对象状况，分析后采用比较法为评估方法。

三、估价对象：估价对象为位于梅河口市天成国际小区 13 号楼 10 号车库房地产，财产范围包括地上建筑物等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象基本状况

不动产权证号	权利人	坐落	不动产单元号	权利类型
吉（2020）梅河口市不动产权第 0001047 号	于海永-尹春红	梅河口市天成国际小区 13 号楼 10 号		国有
权利性质	用途	土地使用期限	面积（m2）	房屋总层数/所在层数
	车库		建筑面积 35.51 m ²	6/1 层

2022 年 7 月 26 日，一切作价标准、取值依据均以此价值时点为准。

四、价值时点： 2022 年 7 月 26 日

五、价值类型：

本次评估估价对象的价值类型为市场价值。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。

六、估价结果：根据国家有关法律、法规和政策，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法，结合市场行情，经过分析测算，评定和估算出估价对象在价值时点 2022 年 7 月 26 日估价结果为：

车库建筑面积：35.51 m²， 评估单价 6674.00 元/m²

总价值为 236994.00 元，大写（人民币）：贰拾叁万陆仟玖佰玖拾肆元整，

七、报告使用期限

本估价报告书自估价报告提交之日起壹年内有效。

八、提交报告份数

共提交一式三份，评估公司存档一份，其余二份提交委托人。

以上内容摘自本房地产估价报告，欲了解全部内容，应认真阅读本估价报告全文。

九、特别提示：

（1）提请报告使用者仔细阅读“估价的假设和限制条件”。

估价结果内涵：本估价结果与本报告估价假设和限制条件一致，即假定产权人以正常、合法方式取得，不考虑非正常花费，且产权证明文件记载内容与实际相符，本估价结果已包含所分摊土地使用权价值。

（2）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

本报告共出具一式五份，委托方四份，评估单位留存一份
特此致函。

法定代表人：[Signature]

柳河晨铭房地产评估有限公司

二〇二二年八月十一日

目 录

第一部分 估价委托方声明.....	5
第二部分 估价的假设和限制条件.....	6
第三部分 房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托方	10
二、房地产估价机构	10
三、估价对象	10
四、估价目的	11
五、价值时点	11
六、估价依据	11
七、价值类型	12
八、估价原则	13
九、估价方法与步骤	14
十、估价结果	15
十一、实地查勘日期	16
十二、估价作业日期	16
十三、 估价报告的使用期限	16
十四、 注册房地产估价师	17
第四部分 附件	18

第一部分 估价委托方声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们已于 2022 年 7 月 26 日入户调查，对被估价人本次评估涉及的相关房地产及附属物记录和现状拍照，我们查看了估价对象的外部及可能情况下的内部情况，但未进行专业测量，结构测试，也未对任何设备、设施进行测试。

6、本报告中所依据的有关估价对象权属、数量等相关资料是以委托人提供的《案件移送表》、《不动产权证书》及估价人和被估价人双方所确认的调查资料为准，委托人及被估价人应对资料的真实性、可靠性负责。

7、没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。

8、本估价报告由柳河晨铭房地产评估有限公司负责解释。

9、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章。

中国注册房地产估价师 刘一辉 2220140056

中国注册房地产估价师 李晓丽 2220170037

第二部分 估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价所确定的房屋评估价格是指拟估价房屋的房地产客观市场价格，估价中假定其拟假设交易行为符合正常成交价格形成条件。

2、本次估价假定估价对象房地产权益完整，不考虑房屋租赁、查封等因素造成的权益缺损对其价值的影响。

3、本次估价委托方提供的《案件移送表》、《不动产权证书》等均假定被估价人以正常、合法方式取得，不考虑非正常花费，且证载内容与实际相符。

4、本次估价以现场查勘建筑结构为准，并以此为估价前提。本次估价假定估价对象房屋的结构、性质、用途正常的设计、施工、使用。

5、本报告的价值时点即 2022 年 7 月 26 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况、实物状况和区位状况为估价前提。

6、有关估价对象构筑物数量及面积信息以估价委托方提供相关证明材料为准，估价人员未对估价对象的面积进行专业测量，估价委托方对其提供资料的真实性负责，估价机构不承担由此所发生的法律责任。

7、注册房地产估价师对那些影响估价对象的法律和所有权问题不承担责任，假定估价对象权利界定清晰、于价值时点已按政府有关规定、程序合法运作并已具备进入公开交易市场自由转让之一切法定条款。

8、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对建筑基础、结构、设施质量调查的责任，也不承担对其它被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任及相关设备设施运转测试的责任。本次估价假设估价对象无建筑基础、结构、设施等方面的重大质量问题。

9、法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价对象交易税

费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

10、法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用情况，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

11、如估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，则可能会考虑包括但不限于以下等因素：

（二）未定事项假设

我们未获得该物业付清地价款及工程款项证明的相关资料，在估价该物业权益时，假设原权利人已经付清地价款、市政配套费及工程款项。

（三）背离事项假设

1、估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的其他债务对其价值的影响。

3、本次涉执房地产处置司法评估未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情况。本次评估视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

本估价报告描述是根据领勘人所指认的估价对象进行的现场勘查，若本估价报告估价对象描述状况与实际状况不相一致，请估价报告使用人明示，我机构予以重新勘查核对。

（五）依据不足假设

委托方未能提供估价对象的不动产权利证书，仅提供了《不动产权利证书》复印件和委托案件移送表，本次估价假设《不动产权利证书》和委托案件移送表所载内容与估价对象的不动产权利证书内容一致。

二、估价限制条件

1、本估价报告仅作为本次估价目的使用，供估价当事人双方协商提供参考。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托方、报告使用者、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。

3、在估价的假设和限制条件下，在设定的价值时点及估价有效期内，在估价报告的使用说明下合理、有效地使用评估价值。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5、本报告不作为估价对象权属及数量确认的依据。

6、本报告涉及的估价对象由估价委托方工作人员及被估价人现场指认为准。

7、本报告未经我公司书面同意，报告的全部或部分内容不得向评估报告审查部门之外的单位和个人提供，不得发表在任何公开媒体上。

8、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清或出现校对、打印错误，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

9、本报告中所依据的有关估价对象权属、数量等权益资料是以委托人提供的《案件移送表》、《不动产权利证书》及估价人和被估价人双方所确认的调查资料为准，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。经过实地目测无明显规模误差，但房地产估价师未进行专业测量，如数据有误，需调整后使用。

10、本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

11、本报告由柳河晨铭房地产评估有限公司负责解释。

12、本报告是按照委托人指定的估价对象进行评估的，仅对估价对象的价值发表参考意见，不作为成交价格的任何保证，也不作为估价对象权属、边界四至、估价对象瑕疵及数量确认的依据。被申请执行人、委托人、拍卖人、潜在竞买人应实地查看估价对象及其瑕疵，评估机构与估价人员对估价对象存在的任何瑕疵及披露概不担责。

13、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，评估结果应进行相应调整后才可使用；如因此而使用本报告造成的任何后果，与评估机构与估价人员无关，本机构概不担责。

14、评估结果仅为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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证；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法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

15、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，评估结果应进行相应调整后才可使用；

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托人：梅河口市人民法院

承办人：

产权人：于海永-尹春红

二、房地产估价机构

名称：柳河晨铭房地产评估有限公司

法定代表人：吕华

资质等级：二级

证书编号：JFG-E012

地址：柳河县佳兴花园



三、估价对象

位于梅河口市天成国际小区 13 号楼 10 号车库用房, 建筑面积 35.51 m², 于海永-尹春红所有的房地产作为本次评估对象。

(一) 实物状况

不动产登记信息

产权人为于海永-尹春红, 不产权证号为 0001047 号, 房屋坐落梅河口市天成国际小区 13 号楼 10 号车库, 共有情况共同共有, 不动产单元号 220581024002GB00934F00130010, 结构混合, 用途车库, 房屋总层数 6 层, 所在层数 1 层, 建筑面积 35.51 平方米。

估价对象位于梅河口市天成国际小区 13 号楼 10 号车库用房, 四至为东临人民大街、南临松江路、西临滨河南街、北临华阳路。

(二) 权益状况

房屋所有权权属清晰, 本次估价目的下不考虑被估价房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

(三) 区位状况

被估价房屋坐落：位于梅河口市天成国际 13 号楼 10 号车库。

被估价房屋四至：四至为东临人民大街、南临松江路、西临滨河南街、北临华阳路。

四、估价目的

为梅河口市人民法院司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产价值。

五、价值时点

本项目价值时点为 2022 年 7 月 26 日（现场查勘日）。

六、估价依据

（一）有关法律、法规和部门规章

- 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 29 号】
- 3、《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第 62 号】
- 4、《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】
- 5、《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第 50 号】
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》【中华人民共和国主席令第 74 号】
- 7、《中华人民共和国民法典》【中华人民共和国主席令第 45 号】
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院令第 256 号】
- 9、《城市房屋权属登记管理办法》【建设部令第 57 号】
- 10、《中华人民共和国印花税法暂行条例》【国务院令第 11 号】
- 11、《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》【国务院令第 483 号】

12、《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》【最高人民法院法释[2018]15号】

13、《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】

14、《司法鉴定程序通则》【中华人民共和国司法部令第107号】

15、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》

（二）技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015-12-01实施）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014-02-01实施）

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014-12-01实施）

4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21号

6、《房地产估价规程》吉林省地方标准 DB22/T475-2009

7、《房地产估价指导意见》【建住房〔2006〕8号】；

8、《城市地价动态监测技术规范》【TD/T1009-2007】

（三）信息依据

1、《梅河口市人民法院对外委托案件移送表》（（2022）吉 0582 执 341 号

2、委托方提供《案件移送表》和《不动产权证书》复印件

3、估价人员现场查看和市场调查的资料

（四）其他资料

估价人员实地勘查所获取的资料。

七、价值类型

1、价值类型：市场价值

2、价值定义：被估价房屋价值是指被估价房屋及其占用范围内的土地

使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑被估价房屋租赁、抵押、查封、纠纷等因素的影响。

八、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观确定市场价格，而是客观地反映市场价格的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向委托人。

（二）合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用为前提。

本次判定估价对象的权利类型及归属的合法性就是以委托人及被估价人提供并认同为有效产权证件的被估价人《不动产权证》及估价人和被估价人双方所确认的调查资料为依据。

（三）最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

（四）替代原则

房地产价值遵循替代规律。某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相

互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

（五）价值时点原则

估价结论有很强的时效性。首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他价值时点的价值。

九、估价方法与步骤

（一）估价方法选用

1、根据《房地产估价规范》，房地产评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况结合估价目的，分析后采用比较法，本次估价对象同类房地产交易较多，且具有收益性特征，本次评估采用方法主要出于以下考虑：

（1）估价对象所处区域交易市场较活跃且交易案例易收集，被估价房屋的类似房地产有交易的，应当选用市场法（比较法）评估，故本次收集类似房地产交易案例，采用比较法对估价对象市场价值进行测算。

（2）估价对象所在区域为住宅区，但估价对象租赁市场不稳定、有租赁案例，但房地产租赁价格不能完全反映出房地产市场价值，另外收益年限长，受通货膨胀等因素影响，其收益情况具有不可预测性和持续性，客观收益水平及报酬率不能准确地反映未来市场变化情况，故未选用收益法。

（3）估价对象为车库用房理论上对车库用房估价不可选用成本法。对于活跃的市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而成本法所得到价格更加贴近“成本”，并不能真正体现市场较活跃的市场价值，故不宜采用成本法

（4）估价对象不属于待开发房地产，故不选用假设开发法测算估价对象的价值。

（二）评估方法介绍

估价对象选用比较法进行测算。

定义：比较法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在价值时点近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产价值的方法。

基本公式：

房地产价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

（三）估价步骤

- 1、签订评估委托书
- 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、判断估价对象价格或价值
- 6、撰写估价报告
- 7、报告审核
- 8、出具报告
- 9、收评估费
- 10、报告归档

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循公正、科学的估价原则，采用科学合理的

估价方法，在认真分析现有资料并经现场踏勘的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素进行分析，运用科学的方法进行测算和判断，得出估价对象于海永-尹春红的房屋及附属物于价值时点 2022 年 7 月 26 日的估价结果为：

车库建筑面积：35.51 m²， 评估单价 6674.00 元/m²

总价值为 236994.00 元，大写（人民币）：贰拾叁万陆仟玖佰玖拾肆元整，



十一、实地查勘日期

二〇二二年七月二十六日

十二、估价作业日期

二〇二二年七月二十六日至二〇二二年八月十一日

十三、估价报告的使用期限

本估价报告书自估价报告提交之日起壹年内有效。

十四、估价报告使用特别提示

1、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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，估价机构不承担责任。

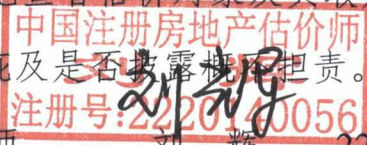
2、本报告估价结果包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

3、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价报告房地产的假设和限制条件为前提进行，如假设和限制条件发生改变，则估价结果需要作出相应调整。

4、评估结论是基于委托方提供的资料真实有效的基础上做出的，如果提供的资料存在虚假或不实，本评估结论将不成立，委托人及报告使用者对其使用的评估结论将不成立的报告自行承担责任，评估机构与估价人员

概不承担。

5、本报告是按照委托人指定的估价对象进行评估的，仅对估价对象的价值发表参考意见，不作为成交价格的任何保证，也不作为估价对象权属、边界四至、估价对象瑕疵及数量确认的依据。被申请执行人、委托人、拍卖人、潜在的竞买人应实地查看估价对象及其瑕疵，评估机构与估价人员对估价对象存在的任何瑕疵及是否披露不承担责任。

中国注册房地产估价师  刘辉 2220140056

中国注册房地产估价师  李晓丽 2220170037

法定代表人：  高华

估价机构：柳河晨铭房地产评估有限公司

二〇二二年八月十一日

第四部分 附件

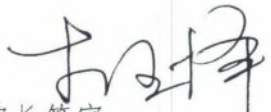
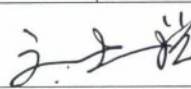
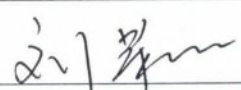
- 一、案件移送表复印件；
- 二、不动产权证书复印件；
- 三、估价对象位置图；
- 四、估价对象内、外部及周围环境和景观图片；
- 五、房地产估价机构营业执照；
- 六、估价机构备案证书；
- 七、注册房地产估价师证书。

不动产权籍调查成果确认单

202003170040

受理编号:	202002270001	面积单位: 平方米	
调查申请人	于海永	身份证号	220519197103170011
共有人		不动产单元号	220581024002GB00934F00130010
房屋用途	车库/车位	房屋坐落	梅河口市河南街南岸天成国际13#楼3-006-141-1-10
总层数	6	所在层数	1
房屋结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	35.51
套内面积	35.03	分摊面积	0.48
宗地面积	176661.7	使用权类型	国有建设用地使用权
分摊土地面积	19.85	权属性质	出让划拨
土地等级	2	土地用途	其它商服用地, 城镇住宅用地
使用期限			
备注			
受理意见			
日期	2020-2-27	签字	王俊仪
审批意见			
日期		签字	张树军

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	朱利军	电话	18543549183
案由	民间借贷纠纷	案号	(2019)吉0581 执391号	委托类别	
申请人	朱宏林		电话	18643028884	
被申请人	于海永		电话	13624450222	
	尹春红		电话		
委托目的	第(一)次鉴定				
送检材料	执行裁定书 申请书				
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	梅河口市天成国际小区13号楼10号(吉2020梅河口市不动产权第0001047号), 面积为35.51平方米车库一座。				
既往鉴定情况					
简要案情	本院在执行申请人朱宏林与被执行人于海永、尹春红民间借贷纠纷一案中, 依法向被执行人于海永、尹春红发出执行通知书, 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7月5日		主管院长审批	主管院长签字:  2022年7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	2022.7.19	

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	朱利军		18543549183
案 由	民间借贷纠纷	案 号	(2022) 吉 0581 委评 61 号		
申 请 人	朱宏林		电 话	18643028884	
	委托代理人		电 话		
被申请人	于海永		电 话	13624450222	
	尹春红		电 话		
			电 话		
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	梅河口市天成国际车库一座				
既往鉴定情况	无				

简要案情	详见裁定书		
鉴定内容及要求	对上述财产予以评估		
委托部门领导审批	 负责人签字:  2022年 7月 20日	主管院长审批	 主管院长签字: 2022年 7月 20日
委托机构	柳河晨铭房地产评估有限公司		
司法技术部门案件承办人	刘莉莉	委托日期	2022年7月20日

收信部门: 吉林省梅河口市人民法院

收信地址: 吉林省梅河口市滨江南街 732 号

联系人: 刘莉莉 18543549053

吉林省梅河口市人民法院 执 行 裁 定 书

(2019)吉0581执391号之七

申请执行人朱宏林，男，1957年4月2日出生，汉族，退休工人，现住吉林省梅河口市铁北街二委十九组。

被执行人于海永，男，1971年3月17日出生，汉族，个体，现住吉林省梅河口市铁北街全胜村七组。

被执行人尹春红，女，1971年5月5日出生，汉族，个体，现住吉林省梅河口市铁北街全胜村七组。

本院在执行申请执行人朱宏林与被执行人于海永、尹春红民间借贷纠纷执行一案中，于2022年6月1日作出(2019)吉0581执391号之六执行裁定书查封了被执行人于海永名下位于吉林省梅河口市天成国际小区13号楼10号车库一座（吉2020梅河口市不动产权第0001047号），面积为35.51平方米。现因被执行人于海永、尹春红至今未全部履行法律文书确定的义务，申请人朱宏林申请对该被查封的车库予以拍卖。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：

拍卖被执行人于海永名下位于吉林省梅河口市天成国际小区13号楼10号车库（吉2020梅河口市不动产权第0001047号），面积为35.51平方米一间。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审 判 长 朱 利 军
审 判 员 张 璐 璐
审 判 员 姜 宇 婷
二〇二二年六月二十一日
书 记 员 姜 宇 婷



不动产登记申请表

国有建设用地使用权/房屋所有权登记

转移登记

登记申请人

权利人姓名 (名称)	于海永	证件种类	身份证
		证件号码	220519197103170011
通讯地址	/	邮编	/
法定代表人或 负责人	/	联系电话	13624450222
代理人	/	联系电话	/

登记申请人

权利人姓名 (名称)	尹春红	证件种类	身份证
		证件号码	220225197105050540
通讯地址	/	邮编	/
法定代表人或 负责人	/	联系电话	13624450222
代理人	于海永	联系电话	/

登记申请人

义务人姓名 (名称)	梅河口市天成房地产开发有限 公司	证件种类	营业执照
		证件号码	91220581664298962T
通讯地址	/	邮编	/
法定代表人或 负责人	/	联系电话	/
代理人	/	联系电话	/

不动 产 情 况	不动产坐落(名称)	梅河口市河南街南岸天成国际 13#楼 3-006-141-1-10		
	不动产单元号	220581024002G800934F0013001 0	不动产类型	土地/房屋等建筑物
	面积	共有宗地/宗海面积:176661.70 房屋面积:35.5100	用途	宗地/宗海用途:城镇住 宅用地,其它商服用地 房屋用途:住宅,
	原不动产权证书号	220581024002G800934F0013001 0	用海类型	/
	构筑物类型	/	林种	/
抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)	/	债务履行期限 (债权确定期间)	/
	在建建筑物抵押范围	/		

不动产登记询问笔录

询问事项	询问结果
申请登记事项是否是您（申请人）真实意思表示？	☒ 是 ☐ 否
申请登记的不动产是否还有其他共有人？	☒ 是 ☐ 否
申请登记的不动产产权是否明晰、无争议？	☒ 明晰 ☐ 不明晰 ☒ 无争议 ☐ 有争议
如有共有人，但只申请单独所有的，由此产生的一切法律后果由申请人负责，与登记机关无关	☐ 是 ☐ 否
提交的有关材料及本表是否为您本人或代理人自愿签署的？	☒ 是 ☐ 否
您是否对提交材料的真实性、合法性、有效性负责，没有虚假或隐瞒相关事实？	☒ 是 ☐ 否
申请人有无其它需要补充内容？	☐ 有 ☒ 无
您申请登记的房屋为：	本人现单身，我个人单独所有 ☐ 法人或其他组织单独所有 ☐ 单方所有，妻子 ☐ 丈夫 ☐ 我们夫妻共同共有 ☒ 我们夫妻按份共有 ☐ 与其他人（自然人、法人、其他组织）约定共有 ☐
9. 补充事项：	
申请人声明保证： 本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。	
权利人签名：于增永 于增红（于增永代） 义务人签名：梅河口市天成房地产开发有限公司 询问人签名：于增永 2020年3月17日	
备注	

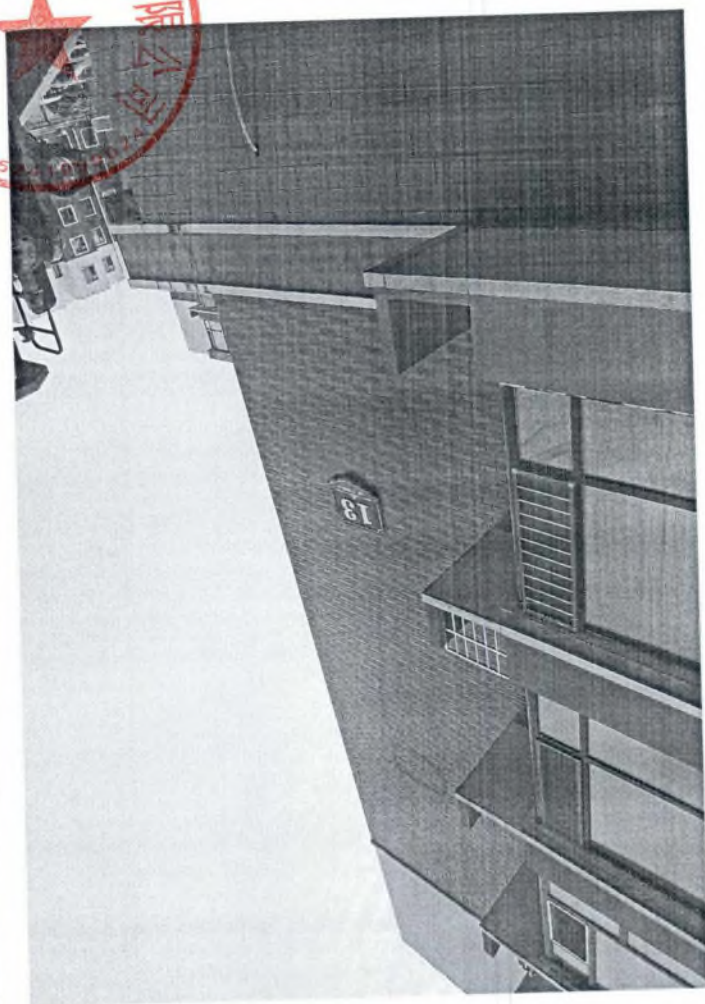
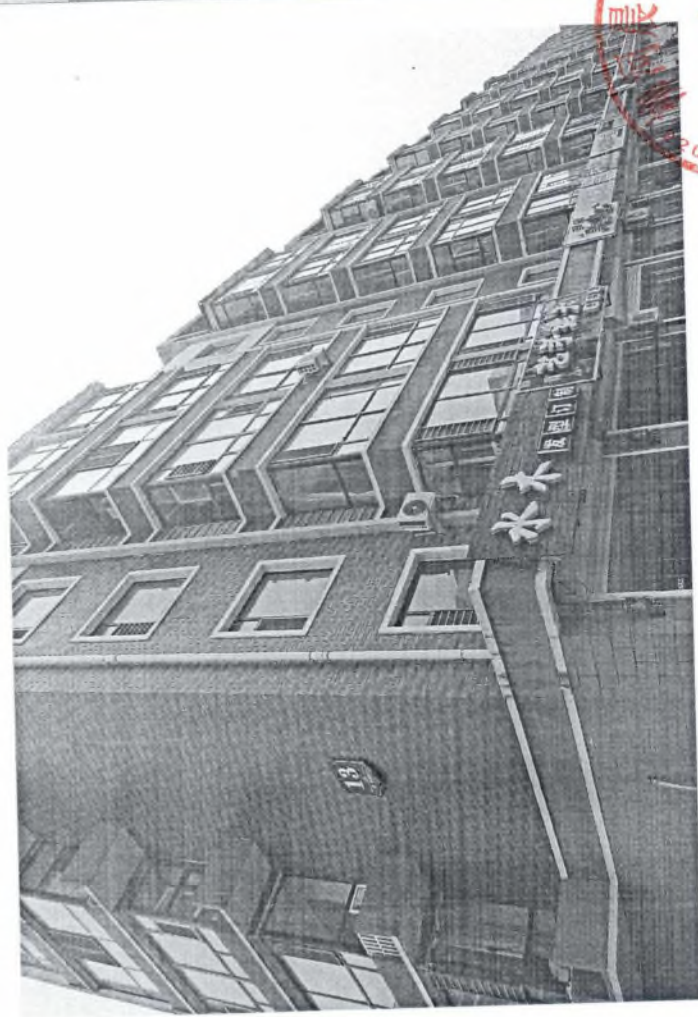
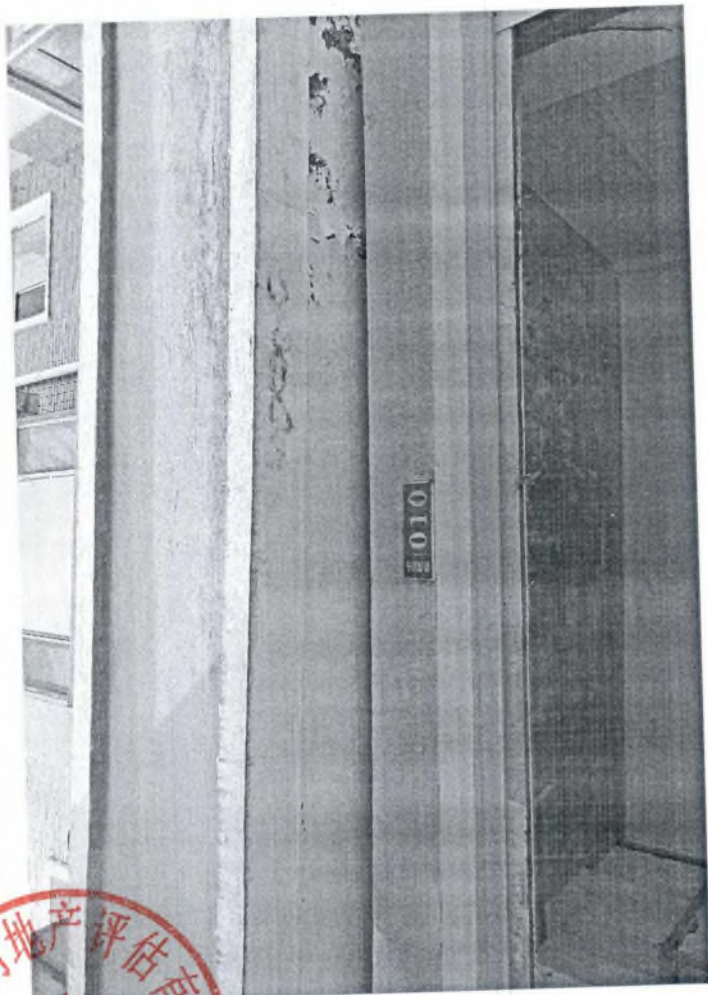
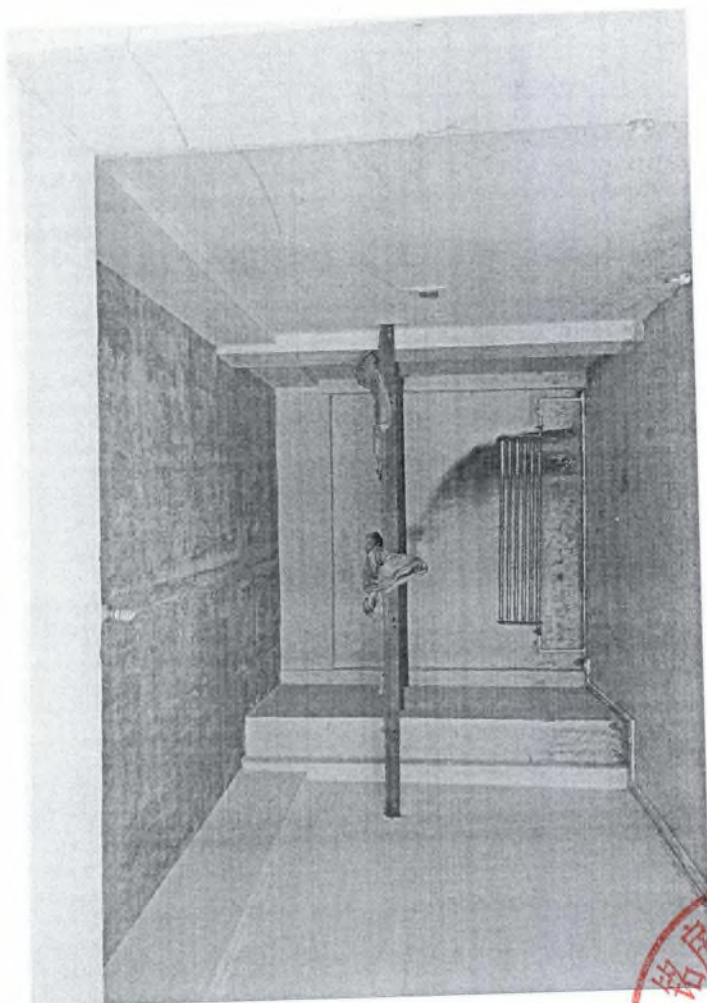


🔍 搜索地点

天成国际(通化市梅河口市滨河南街)

154m | 梅河口市

天成国际





统一社会信用代码

91220524555257360K



扫描二维码，登录“国家企业信用信息公示系统”即可了解更多信息，详情参阅《企业信息公示暂行条例》。

营业执照

名称 柳河晨铭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 吕华

经营范围 房地产评估服务(凭资质证经营)(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)

注册资本 壹佰叁拾万元整

成立日期 2010年05月17日

营业期限 长期

住所 柳河县柳河镇佳兴花园



再次复印无效

登记机关

2020

年04月24日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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: 柳河晨铭房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 吕华

住所: 柳河县柳河镇佳兴花园

统一社会信用代码: 91220524555257360K

备案等级: 贰级

证书编号: JFG-E012

有效期限: 2017年01月13日至2020年11月12日

同意有效期变更为: 2020年11月12日至2023年11月12日

再次复印无效



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. 00234571

姓名 / Full name

刘辉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

229005197603140620

注册号 / Registration No.

2220140056

执业机构 / Employer

柳河晨铭房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

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. 00235868

姓名 / Full name

李晓丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

222126197611030360

注册号 / Registration No.

2220170037

执业机构 / Employer

柳河晨铭房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-9-23

持证人签名 / Bearer's signature

