



海明价格鉴证与评估
HAIMING'S PRICE EVALUATION

吉林省海明价格鉴证与评估有限公司

价格评估报告书

吉海明价评字【2022】43号

价格评估项目名称：大安惠民村镇银行有限责任公司与吴迪金融
借款合同纠纷案涉及的住宅两套价格鉴证结论书

委托方：大安市人民法院

申请人：大安惠民村镇银行有限责任公司

被申请人：吴迪

价格评估方：吉林省海明价格鉴证与评估有限公司

作业日期：2022年08月01日-2022年09月02日

委托案号：（2020）吉0882执802号



目录

声明.....	2
摘要.....	3
估价结果报告.....	6
(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.....	6
(二) 价格鉴证评估目的.....	6
(三) 价格鉴证评估对象和评估范围.....	6
(四) 价格鉴证评价格类型及其定义.....	7
(五) 价格鉴证评估基准日.....	7
(六) 价格鉴证评估依据.....	7
(七) 价格鉴证评估方法.....	8
(八) 价格鉴证评估程序实施过程和情况.....	8
(九) 价格鉴证评估假设.....	10
(十) 价格鉴证评估结论.....	10
(十一) 特别事项说明.....	11
(十二) 价格鉴证评估报告使用限制说明.....	12
(十三) 价格鉴证评估报告日.....	13
(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.....	13
附件.....	14



价格鉴证师声明

吉海明价评字【2022】43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、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。

3、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。

4、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。

5、本报告评估结果在价格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格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。

6、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格均产生一定的影响。本报告未考虑上述因素对评估对象市场价格可能产生的影响。

7、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。



“大安惠民村镇银行有限责任公司与吴迪金融借款合同纠纷案”涉及的住宅两套价格鉴证结论书摘要

吉海明价评字【2022】43号

受贵院委托，按照国家有关法律行政法规和价格鉴证评估准则的规定，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，我公司依法对大安惠民村镇银行有限责任公司与吴迪金融借款合同纠纷案中涉及的住宅两套价格进行鉴证评估。现将评估情况及评估结果摘要报告如下：

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格参考依据。

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：

2022年08月01日。

四、价格类型：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、评估结论：

评估价格为人民币贰拾捌万零肆佰捌拾肆元整（¥280,484.00元）。

六、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（从二〇二二年八月一日至二〇二三年七月三十一日止）。

以上内容摘自价格鉴证报告正文，欲了解本评估项目详细情况，



合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

评估机构法定代表人：

价格鉴证评估师：

价格鉴证评估师：

价格鉴证评估师：

吉林省海明价格鉴证与评估有限公司

二〇二二年九月二日



大安惠民村镇银行有限责任公司与吴迪金融借款合同纠纷案涉及的住宅两套价格鉴证结论书

吉海明价评字【2022】43号

大安市人民法院：

受贵院委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对大安惠民村镇银行有限责任公司与吴迪金融借款合同纠纷案中涉及的住宅两套进行价格鉴定。现将价格鉴定情况综述如下：

一、委托人、被评估单位和价格鉴证评估合同约定的其他评估报告使用者

委托方：大安市人民法院

申请人：大安惠民村镇银行有限责任公司

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

确定价格鉴定标的在鉴定基准日的市场价格，为委托方审判此案提供价格参考依据。

三、价格鉴证评估对象和评估范围

其一所有权人：吴迪，坐落：大安市安广镇，不动产权证号：吉（2016）大安市不动产权第0000017号，建筑面积：73.00平方米，不动产单元号：921001570101001，用途：成套住宅，房屋结构：混合。

其二所有权人：吴迪，坐落：大安市安广镇，不动产权



证号：吉（2016）大安市不动产权第 0000018 号，建筑面积：80.27 平方米，不动产单元号：921001570102001，用途：成套住宅，房屋结构：混合。此评估范围与法院委托一致。详见下表：

序号	名称	数量	单位	装修
1	吉（2016）大安市不动产权第 0000017 号	73.00	m ²	瓷砖地面，墙面至顶大白涂料粉刷， 造型吊顶
2	吉（2016）大安市不动产权第 0000018 号	80.27	m ²	瓷砖地面，墙面至顶大白涂料粉刷， 造型吊顶

四、价格类型及其定义

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格类型为市场价格。

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、价格鉴证评估基准日

2022 年 08 月 01 月。

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》
- 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）；

（二）委托方提供的有关资料



1、大安市人民法院 2022 年 06 月 20 日提供的案号为 (2020) 吉 0882 执 802 号“评估、鉴定委托书”复印件。

2、大安惠民村镇银行有限责任公司 2022 年 06 月 13 日提出的“评估拍卖申请书”复印件。

(三) 鉴定方收集的有关资料

- 1、现场勘验结果。
- 2、市场调查资料。
- 3、其他相关资料。

七、价格鉴证评估方法

根据本次评估的目的，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 2022 年 08 月 01 月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：

其一所有权人：吴迪，坐落：大安市安广镇，不动产权证号：吉（2016）大安市不动产权第 0000017 号，建筑面积：73.00 平方米，不动产单元号：921001570101001，用途：成套住宅，房屋结构：混合。

其二所有权人：吴迪，坐落：大安市安广镇，不动产权证号：吉（2016）大安市不动产权第 0000018 号，建筑面积：80.27 平方米，不动产单元号：921001570102001，用途：成套住宅，房屋结构：混合。此评估范围与法院委托一致。详



见下表：

序号	名称	数量	单位	装修
1	吉(2016)大安市不动 产权第 0000017 号	73.00	m ²	瓷砖地面，墙面至顶大白涂料粉刷， 造型吊顶
2	吉(2016)大安市不动 产权第 0000018 号	80.27	m ²	瓷砖地面，墙面至顶大白涂料粉刷， 造型吊顶

应委托方要求对吴迪所有的住宅两套基准日市场价格进行鉴定。

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：

序号	名称	数量	单位	单价(元)	评估价格(元)
1	吉(2016)大安市不 动产权第 0000017 号	73.00	m ²	1,830.00	133,590.00
2	吉(2016)大安市不 动产权第 0000018 号	80.27	m ²	1,830.00	146,894.10
	合计				280,484.00

注：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与被评估单位提供资料的真实、合法、完整、有效为前提，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 2022 年



08月01日的市场价格，假定评估基准日的市场状况是公开、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。

(四)标的所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及标的所在的地区有关法律、法规、政策与评估时点无重大变化；预测期内国家利率、汇率及税收政策无重大变更，国内外经济持续平稳增长为条件。

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

采用市场法评估，确定大安惠民村镇银行有限责任公司与吴迪金融借款合同纠纷案中涉及的住宅两套在2022年08月01日估价基准日的评估价格为人民币贰拾捌万零肆佰捌拾肆元整（¥280,484.00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)本次评估标的的数据依据现场勘验调查数据，标的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）重大期后事项

（1）自评估基准日至评估报告日，依据委托方及资产占有方提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现标的有重大期后事项发生。

（2）评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（五）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，确定的现行市场价格，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）评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（八）根据标的评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（九）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。

（十）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，请报告使用者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。

（十一）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。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

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内容被摘抄、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（从二〇二二年八月一日至二〇二三年七月三十一日止）。

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

2022年08月01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
苏 巍	价格鉴证评估师	吉 0821J01V-09	

王 雪	价格鉴证评估师	吉 0821J01V-20	
-----	---------	---------------	--

佟国军	价格鉴证评估师	吉 0821J01V-01	
-----	---------	---------------	--

吉林省海明价格鉴证与评估有限公司

二〇二二年九月二日



附件

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