



报告书



吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

JILIN JIAXIN REAL ESTATE LAND ASSETS APPRAISAL SURVEYING AND MAPPING CO., LTD

范钦华、朱敏所有的房地产司法评估项目

涉执房地产处置司法评估报告

佳欣司法鉴字（2022）第 61 号
案号（2022）吉 0581 委评 66 号

估价项目名称：坐落于新华街1-039-161-7-5-1，范钦华、朱敏所有的
的房地产

估价委托人：梅河口市人民法院司法辅助办公室

申 请 人：鄂晓华

被申请人：范钦华

房地产估价机构：吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产评估师：王玉新 注册号2220040136

朴海 注册号2220160021

估价报告出具日期：2022 年 10 月 13 日

致估价委托人函

梅河口市人民法院司法辅助办公室：

受贵院委托，本公司根据国家的有关房地产估价规范和行业法律、法规，秉着独立、客观、公正、科学的原则，对范钦华、朱敏所有的位于新华街 1-039-161-7-5-1 的涉案房地产，进行了实地勘察和房地产市场价格价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落于新华街 1-039-161-7-5-1，建筑面积为 74.47 m²，

用途为住宅，结构砖混，财产范围为其房屋所有权及相应的国有建设用地使用权（含室内装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

价值时点：估价人员于 2022 年 8 月 12 日进行现场勘查，故本次价值时点为 2022 年 8 月 12 日。

价值类型：本次估价结果的价值标准为房地产公开市场价值。

估价方法：本次采用的估价方法为比较法。

估价结果：经过实地勘察、市场调研和询证，参考有关文件和资料，结合估价经验，对影响房地产市场价格价值因素进行认真分析，经测算得出估价对象在价值时点，满足全部假设和限制条件下的公开市场参考价值如下（含地价）：

人民币：273,901.00 元 建筑面积单价：3,678.00 元/m²

大写人民币：贰拾柒万叁仟玖佰零壹元整

法人签章:

吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇二三年十月十三日



特此函告!

特别提示:

- 1、因报告使用日期可能与价值时点不一致,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 2、估价结果不等于估价对象可实现的成交价,房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场判断等因素影响,不应被认为是
对估价对象成交价的保证。
- 3、本估价报告有效期至 2023 年 10 月 12 日。
- 4、估价对象具体内容,详见估价报告。

目录

估价师声明.....1

估价的假设和限制条件.....2

房地产估价结果报告.....5

 一、委托方.....5

 二、估价方.....5

 三、估价目的.....5

 四、估价对象.....5

 五、价值时点.....7

 六、价值类型.....7

 七、估价原则.....8

 八、估价依据.....9

 九、估价方法.....10

 十、估价结果.....11

 十一、估价人员.....11

 十二、实地查勘期.....11

 十三、估价作业日期.....11

附件.....12

估价师声明

我们郑重声明：

1、 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》和吉林省地方标准《房地产估价规程》进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、 估价师于 2022 年 8 月 12 日对委评估价对象进行了实地查勘，并进行记录。

注册房地产估价师

注册号

签字

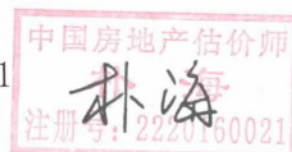
王玉新

2220040136



朴海

2220160021



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的权属资料进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师仅对估价对象所在楼座的外观、楼道公共部分进行了现场查勘，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。

(4) 本次估价以价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

(5) 估价对象保持现状继续使用。

(6) 估价对象在公开市场上，该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有比较充裕的交易时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价对象已被查封，本次估价未考虑与估价对象所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。假设在价值时点没有受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、 本报告估价结果为价值时点的市场价值。如使用本报告估价结果的时间与报告的出具之日相差 12 个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

2、 本估价报告仅为估价委托人使用，用于其他目的无效；如果估价目的发生变化，应另行评估。

3、 委托人所提供的资料是此次估价的重要依据，评估人员未向政府有关部门核实和查证，对于该资料的真实性和准确性由委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司及评估人员不承担任何责任。

4、 估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

5、 国家和地方政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可

抗力对估价结论产生重大影响时，估价结果应进行相应调整甚至重新评估方可使用。

6、 本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

7、 未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

8、 本报告所载内容若出现文字表述不清，书写前后不一致、校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以更正，上述误差不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

房地产估价结果报告

一、委托方：

名称：梅河口市人民法院司法辅助办公室

地址：梅河口市滨河南街 732 号

案件承办人：刘莉莉

案号：（2022）吉 0581 委评 66 号

二、估价方：

名称：吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

地址：通化市东昌区文明路 631 幢 1-7 号（市实验小学旁）

法定代表人：王玉新

资质等级：壹级

资质证书：JFG-E009

联系电话：0435-3219555

三、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

本次估价对象为范钦华、朱敏所有，坐落于新华街 1-039-161-7-5-1 的房地产。估价范围为其房屋所有权及相应的国

有建设用地使用权（含室内装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象实物状况

（1）土地基本状况

估价对象四至为：东至梅河西大街，南至高丽新村住宅楼，西至高丽新村住宅楼，北至梅河口市外国语学校。土地所有权为国家所有。

该宗地形状较规则，地势平坦，地质、水文状况一般，周围环境及景观一般。宗地实际开发程度为宗地内外“七通”及宗地内场地平整，宗地内外“七通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、燃气、通讯。

（2）建筑物基本状况

估价对象所有权人为范钦华、朱敏，建筑面积 74.47m²，结构砖混，用途为住宅，所在层数 5 层。进户门为防盗门，室内门为套门，窗为塑钢窗，地面地砖，客厅、卧室墙面大白。厨房操作台，壁柜，橱柜，墙面墙砖，吊棚。卫生间墙面墙砖，吊棚，洁具齐全。双阳台。

2、估价对象权益状况

权利人：范钦华、朱敏

房屋坐落：新华街 1-039-161-7-5-1

丘号：1-039

幢号：161

房号：7-5-1

结构：砖混

建筑面积：74.47 m²

用途：住宅

房屋总层数：6 层，所在层数：5 层

五、价值时点：

估价人员于 2022 年 8 月 12 日在委托方的陪同下对估价对象进行了实地查勘，结合估价目的，确定本次估价项目价值时点为：

2022 年 8 月 12 日

六、价值类型：

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2022 年 8 月 12 日满足全部假设和限制条件下的市场价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正的基本原则及合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这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。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。本报告的价值时点为实地查勘之日。

八、估价依据：

（一）法律依据

- 1、《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）
- 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七十二号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）
- 5、《房地产估价机构管理办法》（2005 建设部第 142 号）
- 6、《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》（法释[2018]15）

（二）技术依据

- 1、《中华人民共和国房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《吉林省房地产估价规程》DB22/T 475-2009。
- 4、《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号

（三）相关信息依据

- 1、委托方提供相关资料；
- 2、估价人员现场查看收集的资料；
- 3、估价机构和估价人员实地查勘所搜集掌握的有关资料；

九、估价方法：

估价方法介绍：房地产估价有比较法、收益法、假设开发法、成本法等四种常用基本方法。

本次委评估价对象同类房地产的市场交易较活跃，存在一定交易实例，并能搜集到较多交易实例，故选取比较法作为一种评估方法；估价对象设计和实际用途为住宅用途，但该区域同类房地产租金较低，不能正常反映房地产的市场价值，故不采用收益法评估；假设开发适用用于在建工程项目评估，估价对象为现房，结合其实际情况，采取假设开发法同样不适用；成本法最终得出的积算价格，不能真实反映估价对象市场价值。故估价人员在认真分析现场勘查和委托方提供的资料后，选取比较法求取估价对象的房地产价值。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取

估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采取科学的估价方法，经过测算，结合估价经验及对影响房地产价值因素进行分析，确定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 12 日满足全部假设和限制条件下的市场价值（含地价）为：

人民币：273,901.00 元 建筑面积单价：3,678.00 元/m²

大写人民币：贰拾柒万叁仟玖佰零壹元整

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王玉新	2220040136	王玉新	2022 年 10 月 13 日
朴海	2220160021	朴海	2022 年 10 月 13 日

十二、实地查勘期：

2022 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 12 日

十三、估价作业期：

2022 年 8 月 12 日至 2022 年 10 月 13 日

附件

- 1、司法鉴定委托书及对外委托案件移送表；
- 2、委托人提供的相关资料；
- 3、估价对象内外部照片；
- 4、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助；
- 5、估价机构营业执照；
- 6、房地产估价资质证书；
- 7、估价师执业证书；

梅河口市人民法院司法辅助办公室 司法鉴定委托书

(2022) 吉 0581 委评 66 号

吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司：

关于鄂晓华与范钦华民间借贷纠纷一案根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，现委托你公司对被执行人的房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在 15 个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。



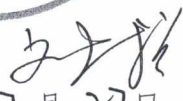
联系人：刘莉莉

电话：18543549053

梅河口市人民法院

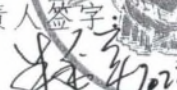
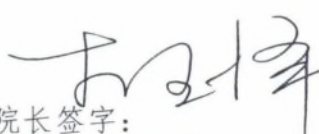
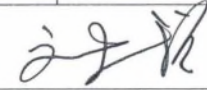
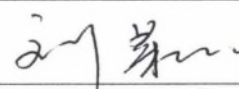
对外委托案件移送表

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 66 号		
申 请 人	鄂晓华		电 话	15144527768	
	委托代理人		电 话		
被 申 请 人	范钦华		电 话	15114362678	
			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	梅河口市新华街房屋一座				
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27日	主管院长审批	主管院长签字:  2022年7月27日
委托机构	吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司		
司法技术部门案件承办人	刘莉莉	委托日期	2022年7月27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

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	(2022)吉0581 执534号	委托类别					
申请人	鄂晓华		电话	15144527768					
被申请人	范钦华		电话	15114362678					
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	梅河口市新华街, 不动产权号为吉(2019)梅河口市不动产权第142822号, 面积为74.47平方米房屋一座。								
既往鉴定情况									
简要案情	本院在执行申请人鄂晓华与被执行人范钦华民间借贷纠纷一案中, 依法向被执行人范钦华发出执行通知书, 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22日		主管院长审批	 主管院长签字:  2022年7月22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		2022.7.26					

权利人	范欽华		
共有情况	共同共有		
坐落	新华街		
不动产单元号	1-039-161-7-4		
权利类型	房屋（构筑物）所有权		
权利范围	住宅		
面积	74.47		
使用期限			
权利其他状况	登记时间	2019-8-16	

朱敏

梅河口市房产测绘成果报告书

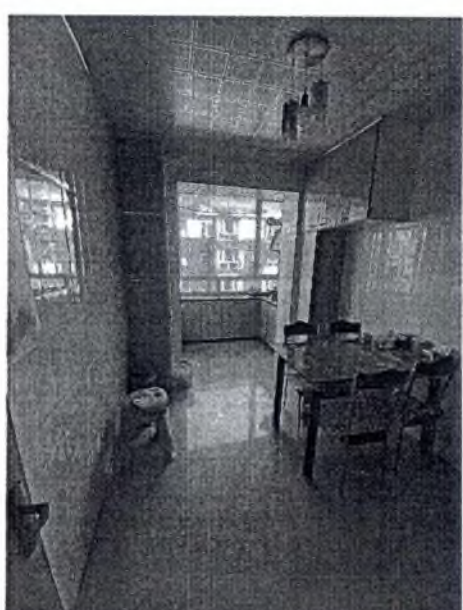
受理编号: 201908120073

业务类别: 测绘申请-存量房转移

测绘申请人	范秋华	身份证号	220519196707203238
共有人		房间编号	12655910451851
图号		丘号	1-039
幢号	161	房号	7-5-1
丘幢房号	1-039-161-7-5-1		
房屋坐落	新华街		
所在层数	5	总层数	6
建筑结构	砖混	房屋用途	住宅
建筑面积(m²)	74.47	套内面积(m²)	63.5470
分摊面积(m²)	10.92	分摊系数	
产籍号		旧产籍号	
住宅面积(m²)		非住宅面积(m²)	
备注			
受理意见	资料齐全, 同意受理。		签名
	日期: 2019-08-12		
审批意见	同意		签名
	日期: 2019-8-12		
测绘意见			签名
	日期:		

打印日期: 2019-8-12

有查封 无抵押





统一社会信用代码

91220501660140842B

营业执照

(副本)

名称
类型
法定代表人
经营范围

吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司
有限责任公司(自然人投资或控股)
王玉新

1-1

注册资本
叁佰万元整

成立日期
2007年06月11日

营业期限
2007年06月11日至2027年06月11日

住所
通化市东昌区文明路631幢1-7号(市实验小学旁)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



登记机关



2022年03月02日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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：吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 王玉新

住所：通化市东昌区文明路 631 幢 1-7 号（市实验小学旁）

统一社会信用代码：91220501660140842B

备案等级：壹级

证书编号：JFG-E009

有效期限：2020 年 12 月 01 日至 2023 年 11 月 30 日



发证机关(公章)

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.



No. 00262415

姓名 / Full name

朴海

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

22050219841213007X

注册号 / Registration No.

2220160021

执业机构 / Employer

吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-10

持证人签名 / Bearer's signature

朴海

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.



No. 00229123

姓名 / Full name

王玉新

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

220502197609300058

注册号 / Registration No.

2220040136

执业机构 / Employer

吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

王玉新

资产评估

房地产评估

土地评估

测绘服务



电话：0435-3219555

地址：通化市东昌区文明路231号 市实验小学附近

吉林佳欣房地产土地资产评估测绘有限公司

JILIN JIAXIN REAL ESTATE LAND ASSETS APPRAISAL SURVEYING AND MAPPING CO., LTD