

案号 (2022) 吉 0882 执 2 号

对位于“大安市长虹街 1-11-47 号房屋、附属物及土地”
价格评估报告

白永信法评字[2022]第 016 号

白城市永信价格评估事务有限公司

二〇二二年八月三十一日

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	7
五、价格评估基准日	7
六、价格评估依据	7
七、价格评估依据	7
八、价格评估方法	8
九、评估程序实施过程和情况	8
十、价格评估假设	11
十一、价格评估结论	11
十二、价格评估报告使用限制说明	12
十三、价格评估报告日	12
十四、价格鉴证师签字、评估单位签章	12
价格评估报告书附件	13

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“大安市长虹街 1-11-47 号房屋、附属物及土地”完成了必要的价格评估程序，按《价格评估委托合同》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。

《价格评估委托合同》约定的其他评估报告使用人为除委托人之外的国家法律、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。

三、价格评估对象和范围：

对位于“大安市长虹街 1-11-47 号房屋、附属物及土地”的市场价格评估。

四、价格类型：市场价格。

五、价格评估基准日：

评估基准日为“现场勘查”之日，即 2022 年 7 月 20 日。

六、价格评估方法：成本法、基准地价系数修正法。

七、价格评估结论：

评估价格合计为人民币陆拾玖万玖仟玖佰柒拾玖圆整（¥699,979.00）。

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，采用成本法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对位于“大安市长虹街 1-11-47 号房屋、附属物及土地”进行了价格评估。现将评估情况报告如下：

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。

三、价格评估对象和评估范围

对位于“大安市长虹街 1-11-47 号房屋、附属物及土地”的市场价格评估，具体如下：

名称	权益状况及实物状况描述
住宅 1	<p>权证号：大房权证大安字第 00000660 号；房屋所有权人：庞祖弟；共有情况：单独所有；房屋坐落：长虹街 1-11-47；规划用途：住宅；总层数：一；建筑面积(m²): 116.45；房屋结构：砖木。</p> <p>评估标的设有电动卷帘门和防盗进户门，塑钢玻璃窗采光，室内水泥地面和瓷砖地面，外墙瓷砖墙面，室内部分为 PVC 扣板吊顶，水电暖等设备齐全。</p>
住房 2	<p>面积：103.7 m²，（大安市居民房屋规划建设审批表上的面积 108.8 m²，此次评估以实测面积为准）设有木制进户门窗，水泥地面及墙面，PVC 扣板吊顶等。</p>

院内彩钢棚	面积：99.22 m ² ，高 2.86 米，设有红砖墙体，水泥地面，PVC 扣板吊顶，外项为水泥瓦和彩钢瓦。
地下室	面积 117.24 m ² ，举架高 2.65 米，墙体红砖，水泥勾缝，红砖地面。
渗水井	1 个，红砖砌筑。
铁栅栏	长 14.2 米，高 1.8 米。
红砖墙	二四墙，长 6 米，高 1.9 米。
红砖地面	红砖铺设，面积 37.2 m ² 。
水泥地面	混凝土铺设，面积 50.28 m ²
门斗	塑钢骨架，彩钢瓦上盖。规格 2.1m×2.1m，高 2.75m。
仓房 1	面积：10.92 m ² ，高 2.31 米，二四墙，外墙贴瓷砖，外顶水泥瓦。
仓房 2	面积：7.30 m ² ，高 1.87 米，二四墙，外墙贴瓷砖，外顶水泥瓦。
锅炉房	面积：2.82 m ² ，高 2.2 米，二四墙，水泥抹灰墙面，外顶水泥瓦。
土地	<p>大国用（2009）第 088210560 号；土地使用人：庞祖弟；座落：大安市长虹街；地号：1-18-2；图号：40.50-98.95；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：划拨；使用权面积：389.4 m²。四至：东邻张谦和、南邻道、西邻王景生、北邻长虹街。</p> <p>该宗地为铁路用地，权属依据借用铁路用地合同，使用权随合同终止而终止。</p>

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

评估基准日为“现场勘查”之日，即 2022 年 7 月 20 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（2022）吉 0882 执 2 号“评估、鉴定委托书”复印件

2、“评估拍卖申请书”复印件

3、土地使用权证、房屋所有权证、大安市居民房屋规划建设审批表复印件

4、委托方提供的其他资料

(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

1、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；

2、中国价格协会文件中价协事字[2017]12 号关于印发《价格评估执业规范（试行）》的通知。

(四) 取价依据

1、现场勘查资料；

2、市场调查资料。

七、价格鉴定原则

1、价格鉴定工作原则

(1) 客观原则：从实际出发，认真进行调查和分析，以可靠、真实的资料为基础，以事实为依据，得出准确的鉴定结论。

(2) 公平、公正原则：价格鉴定机构和人员必须坚持公平公正的立场，以中立的第三者身份公正地进行价格鉴定

(3) 科学原则：以科学的价格鉴定理论和方法为基础，按照规定的程序和标准，得出科学的鉴定结论。

(4) 及时原则：价格鉴定机构接受委托后，应积极认真进行价格鉴定工作，并快速、准确地在约定时间内做出鉴定结论。

2、价格鉴定技术原则

(1) 合法原则：价格鉴定活动必须严格遵守国家法律、法规的规定。

(2) 预期收益原则：应以价格鉴定对象在正常利用条件下的客观有效的预期收益为依据。

(3) 供求原则：应依据供求关系影响商品价格的原理，充分考虑供求规律对商品价格形成的作用。

(4) 贡献原则：应以资产的贡献大小确定其价值。

(5) 替代原则：应以统一市场或类似市场上相同使用价值和质量的商品价格为依据，价格鉴定结果不得明显偏离具有替代性质的商品。

(6) 最高最佳使用原则：应以价格鉴定对象的最高最佳使用为前提。

(7) 鉴定基准日原则：价格鉴定结论应是价格鉴定对象在价格鉴定基准日时点的客观合理价格或价值。

(8) 变动原则：价格鉴定人员应把握商品价格影响因素及商品价格的变动规律，准确进行价格鉴定。

(9) 适用标准原则：对不同的价格鉴定标的，按照国家规定的不同价格管理形式和有关司法解释要求，采用与之相适应的标准进行价

格鉴定。

八、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、收益法、基准地价系数修正法、修复费用加和法。

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。

基准地价系数修正法是宗地价格评估的一种常用方法。它是利用基准地价评估或更新成果，在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在的区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。

修复费用加和法是指以恢复车辆及财物原有功能和外观所需支出的全部费用为依据来确定车辆及财物损失的一种方法。

综上所述，根据本次评估目的及评估标的的特点，本次评估采用成本法、基准地价系数修正法。

九、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损失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

2022年6月13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2022年7月20日至2022年8月3日。主要工作如下：我公司评估人员于2022年7月20日与法院工作人员及双方当事人对评估标的进行了现场勘查，现场勘查之后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：

名称	面积（m ² ）	评估单价	评估额（元）
住宅1	116.45	1,892.16	220,342.00
住房2	103.7	1,471.68	152,613.00
院内彩钢棚	99.22	576.00	57,151.00
地下室	117.24	1,440.00	168,826.00
渗水井	1个	2,400.00	2,400.00
铁栅栏	25.56	192.00	4,908.00
红砖墙	11.4	144.00	1,642.00
红砖地面	37.2	48.00	1,786.00
水泥地面	50.28	64.00	3,218.00
门斗	4.41	240.00	1,058.00
仓房1	10.92	672.00	7,338.00
仓房2	7.3	504.00	3,679.00
锅炉房	2.82	504.00	1,421.00
土地	389.4	189.00	73,597.00
合计	---	---	699,979.00

（三）评估汇总阶段

1、我公司于 2022 年 8 月 4 日对评估范围内评估标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 2022 年 8 月 31 日。

十、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。

十一、价格评估结论

评估价格合计为人民币陆拾玖万玖仟玖佰柒拾玖圆整（¥699,979.00）。

十二、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 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日止。

十三、价格评估报告提交日

本评估报告提交日为 2022 年 8 月 31 日。

十四、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

二〇二二年八月三十一日

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（2022）吉 0882 执 2 号“评估、鉴定委托书”复印件
- 3、“评估拍卖申请书”复印件
- 4、土地使用权证、房屋所有权证、大安市居民房屋规划建设审批表复印件
- 5、评估费发票复印件
- 6、价格评估机构资质证书复印件
- 7、价格评估人员资格证书复印件