**涉 执 房 地 产 处 置 司 法 评 估 报 告**

估价报告编号：中浩估价字20191013号

估价项目名称：张开放位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号的涉案住宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌苏市人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：贾俊丽（注册证号：6520060041）

文春滠（注册证号：6520190007）

估价报告出具日期：二〇一九年十月二十三日

**致估价委托人函**

**乌苏市人民法院:**

接受贵院的委托，我公司对张开放位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号住宅房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

**一、估价目的**

为乌苏市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**二、估价对象**

**估价对象范围：**张开放位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号住宅房地产。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

**估价对象规模：**证载建筑面积243平方米、土地使用权面积814平方米（根据《乌苏市房屋登记中心查询结果》）。

**用途：**住宅。

**权属：**依据委托方提供的权属资料证明，估价对象已办理产权登记，权属人为张开放，已取得00040990号《房屋所有权证》，2014000002657号《土地使用权证》。

**三、价值时点**

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评价值时点为2019年10月17日（实地查勘之日）。

**四、价值类型**

本次估价采用的价值类型为市场价值，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。

**五**、**估价方法**

成本法。

**六、估价结果**

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2019年10月17日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下：

**估价结果汇总表**

（币种：人民币）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目  结果 | 房屋 | 土地 |
| 单价(元/平方米) | 1009 | 80 |
| 面积(平方米) | 243 | 814 |
| 总价(元) | 245187 | 65120 |
| 合计(元) | 310307 | |
| 大写(元) | 叁拾壹万零叁佰零柒 | |

**七、关于估价结果使用的特别说明**

（一）财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估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；

（二）在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（三）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（五）经与乌苏市人民法院执行法官沟通，本次估价对象交易税费负担按照以往涉执房地产处置惯例负担。

（六）涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：贾俊丽

二〇一九年十月二十三日

**目 录**

[估价师声明](#_Toc19887_WPSOffice_Level1) [4](#_Toc19887_WPSOffice_Level1)

[估价的假设和限制条件](#_Toc13356_WPSOffice_Level1) [5](#_Toc13356_WPSOffice_Level1)

[一、一般假设](#_Toc16446_WPSOffice_Level1) [5](#_Toc16446_WPSOffice_Level1)

[二、未定事项假设](#_Toc29777_WPSOffice_Level1) [5](#_Toc29777_WPSOffice_Level1)

[三、 背离事实假设](#_Toc18476_WPSOffice_Level1) [5](#_Toc18476_WPSOffice_Level1)

[四、不相一致假设](#_Toc20882_WPSOffice_Level1) [6](#_Toc20882_WPSOffice_Level1)

[四、 依据不足假设](#_Toc26353_WPSOffice_Level1) [6](#_Toc26353_WPSOffice_Level1)

[六、估价报告使用限制](#_Toc4306_WPSOffice_Level1) [6](#_Toc4306_WPSOffice_Level1)

[房地产估价结果报告](#_Toc6430_WPSOffice_Level1) [7](#_Toc6430_WPSOffice_Level1)

[一、估价委托人](#_Toc25245_WPSOffice_Level1) [7](#_Toc25245_WPSOffice_Level1)

[二、房地产估价机构](#_Toc17001_WPSOffice_Level1) [7](#_Toc17001_WPSOffice_Level1)

[三、估价目的](#_Toc985_WPSOffice_Level1) [7](#_Toc985_WPSOffice_Level1)

[四、估价对象](#_Toc7169_WPSOffice_Level1) [7](#_Toc7169_WPSOffice_Level1)

[五、价值时点](#_Toc340_WPSOffice_Level1) [9](#_Toc340_WPSOffice_Level1)

[六、价值类型](#_Toc15978_WPSOffice_Level1) [9](#_Toc15978_WPSOffice_Level1)

[七、估价原则](#_Toc7338_WPSOffice_Level1) [10](#_Toc7338_WPSOffice_Level1)

[八、估价依据](#_Toc24105_WPSOffice_Level1) [10](#_Toc24105_WPSOffice_Level1)

[九、 估价方法](#_Toc1543_WPSOffice_Level1) [11](#_Toc1543_WPSOffice_Level1)

[十、估价结果](#_Toc21073_WPSOffice_Level1) [11](#_Toc21073_WPSOffice_Level1)

[十一、注册房地产估价师](#_Toc28791_WPSOffice_Level1) [12](#_Toc28791_WPSOffice_Level1)

[十二、实地查勘日期](#_Toc24808_WPSOffice_Level1) [12](#_Toc24808_WPSOffice_Level1)

[十三、估价作业日期](#_Toc29466_WPSOffice_Level1) [12](#_Toc29466_WPSOffice_Level1)

[附件 1](#_Toc5402_WPSOffice_Level1)3

**估价师声明**

我们郑重声明：

1. 我们在本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经说明的估价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，也对本估价报告中的估价对象、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国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、作为一名称职的估价师，我们将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告，严格遵守估价师职业道德，勤勉尽责的完成估价业务。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

**估价的假设和限制条件**

**一、一般假设**

（一）估价委托人提供了估价对象的《乌苏市房屋登记信息查询结果》，我们对其进行了检查，并向产权登记部门进行了查询，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。

（二）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象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。

（三）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《乌苏市房屋登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

（四）市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

（五）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

（六）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（七）根据《乌苏市不动产登记中心查询结果》，土地使用权来源为划拨，划拨土地出让需补缴土地出让金。本次估价设定估价对象土地价值为扣除土地出让金后的价值。

**二、未定事项假设**

本次估价无未定事项假设。

1. **背离事实假设**

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的抵押权、担保物权和其他优先受偿权情况，因此在本次估价中，估价对象视为没有被查封、未设立担保物权、抵押权及无其他优先受偿权。

**四、不相一致假设**

根据房地产估价师实地查勘，估价对象门牌号为青年巷017号。《乌苏市房屋登记信息查询结果》记载估价对象位于哈图布呼镇北京路1514号。根据《乌苏市人民法院委托书》，估价对象位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号。估价对象实际门牌号与委托人提供的资料不一致。本次估价以《乌苏市房屋登记信息查询结果》为准，设定估价对象位于哈图布呼镇北京路1514号。

1. **依据不足假设**
2. 根据委托方提供的资料，无法获取估价对象的修建年代。经房地产估价师实地查勘调查，估价对象修建年代为2013年。根据实地查勘调查结果，本次估价设定估价对象修建年代为2013年。
3. 根据委托人提供的资料，土地调档信息上面无土地使用权人。本次估价设定土地使用权人为张开放。

**六、估价报告使用限制**

（一）本估价报告仅用于为乌苏市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

（二）本房地产估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

（三）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（四）按有关规定本估价报告自出具日期起一年内有效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

（五）本报告由新疆中浩房地产评估有限公司负责解释。

（六）本估价报告中所使用的币种均为人民币。

（七）本估价报告书一式六份，委托方五份，本机构存档一份。

**房地产估价结果报告**

受托对张开放位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号，以“为乌苏市人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

**一、估价委托人**

单 位 名 称：乌苏市人民法院

机 构 地 址：塔城地区乌苏市乌伊路059号

联 系 人：李新星

联系方式：15022961303

**二、房地产估价机构**

单 位 名 称：新疆中浩房地产评估有限公司

机 构 地 址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室

法定代表人：贾俊丽

资 格 等 级：国家贰级

证 书 编 号：新建估证2-033

联 系 电 话：0991-4665222

**三、估价目的**

为乌苏市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**

估价对象位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号，为乌苏市哈图布呼镇北京路的一套自建民宅。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

**（二）估价对象基本状况**

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

估价对象基本状况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本状况 | 项目名称 | 张开放位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号的涉案住宅房地产市场价值评估报告 | | | | |
| 坐落 | 乌苏市哈图布呼镇北京路1514号 | | | | |
| 规模 | 证载建筑面积为243平方米 | | | | |
| 用途 | 规划用途 | | 住宅 | 登记用途 | 住宅 |
| 实际用途 | | 住宅 | | |
| 权属 | 土地所有权 | | 国家所有 | | |
| 土地使用权 | 权利种类 | 国有建设用地使用权 | | |
| 土地使用权人 | 张开放 | | |
| 房屋所有权 | 所有权人 | 张开放 | | |
| 所有权证号 | 00040990 | | |

**（三）土地基本状况**

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

**估价对象土地基本状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 基本状况 |
| 项目名称 | 张开放位于乌苏市哈图布呼镇北京路1514号的涉案住宅房地产市场价值评估报告 |
| 坐落 | 乌苏市哈图布呼镇北京路1514号 |
| 土地使用权证号 | 2014000002657 |
| 土地使用期限 | 估价对象土地为划拨，划拨土地使用权没有使用年限的限制 |
| 土地使用权面积（㎡） | 814 |
| 四至 | 估价对象北至四棵树站，南至乌苏市锦辉棉业有限责任公司，西至喇叭布愣村，东至普尔塔五队 |
| 开发程度 | 宗地内外达到“五通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯）和场地平整 |
| 形状 | 估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利 |

**（四）建筑物基本状况**

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象建筑物基本状况** | |
| 建筑结构 | 砖混 |
| 设施设备 | 估价对象为毛坯房，房内无门、窗、水、电、暖等。 |
| 建成时间 | 本次估价设定估价对象修建年代为2013年 |
| 使用及维护状况 | 现状良好，使用正常 |
| 装饰装修 | 估价对象为一套地上一层的住宅，其附属设施指室内二次装修。估价对象入户门:防盗门。外墙一面贴砖、抹灰墙及顶。 |

**五、价值时点**

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为2019年10月17日（实地查勘之日）。

**六、价值类型**

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，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。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、二次装修及其土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

**七、估价原则**

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2.合法原则:要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况下的房地产，就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

3. 价值时点原则: 遵循价值时点原则，要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。

4. 替代原则:遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求圈内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互影响而趋于一致。

5.最高最佳使用原则: 遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

**八、估价依据**

1.法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国城市房地产管理法》；

②《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；

③《中华人民共和国城乡规划法》；

④《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

⑤《中华人民共和国资产评估法》；

⑥《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

2.技术标准、规程、规范

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

②《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

③《城镇土地估价规程》；GB/T 18508-2014；

3.委托方提供的相关资料

①《乌苏市人民法院委托书》；

②《乌苏市房屋登记信息查询结果》复印件；

4.估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

**九、 估价方法**

房地产估价师认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，估价对象选用成本法进行评估。

成本法：成本法定义：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2019年10月17日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表所示：

**估价结果汇总表**

（币种：人民币）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目  结果 | 房屋 | 土地 |
| 单价(元/平方米) | 1009 | 80 |
| 面积(平方米) | 243 | 814 |
| 总价(元) | 245187 | 65120 |
| 合计(元) | 310307 | |
| 大写(元) | 叁拾壹万零叁佰零柒 | |

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 贾俊丽 | 6520060041 |  | 年 月 日 |
| 文春滠 | 6520190007 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘日期**

估价人员于2019年10月17日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

**十三、估价作业日期**

估价作业日期二○一九年十月十七日至二〇一九年十月二十三日，估价报告出具日期为二○一九年十月二十三日。

新疆中浩房地产评估有限公司

二○一九年十月二十三日

**附 件**

1. 《乌苏市人民法院委托书》复印件
2. 《乌苏市房屋登记信息查询结果》复印件
3. 实地查勘记录表
4. 估价对象影像资料

5、估价对象位置示意

6、估价机构营业执照复印件及资质证书复印件

7、注册房地产估价师资质证书复印件