

赵文革与梁雷买卖合同纠纷一案涉及的五家  
渠市恒大金碧天下 B 区 106 栋 1 单元  
01 室房地产、新 D27777 号车辆  
价格评估结论书

乌达信价评字（2019）第 0139 号

评估基准日： 2019 年 09 月 23 日

报告提交日： 2019 年 10 月 10 日

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

## 目录

注册价格鉴证师声明.....	3
摘要.....	4
价格评估结论书.....	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者的概况.....	6
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	18
附件.....	20

## 注册价格鉴证师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。但我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签章注册价格鉴证师无关。

## 摘 要

### 乌达信价评字（2019）第 0139 号

特别声明：以下内容摘自价格评估结论书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读价格评估结论书全文，并关注报告中披露的特别事项说明。

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受奎屯市人民法院的委托，完成必要的评估程序，按照《司法评估委托书》的约定，出具价格评估结论书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：奎屯市人民法院，其他评估报告使用者，国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、产权所有者：梁雷。

三、评估目的：为奎屯市人民法院执行梁雷资产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象和范围为奎屯市人民法院委托评估的梁雷名下的房地产、车辆。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估报告使用有效期：评估基准日为 2019 年 09 月 23 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2019 年 10 月 10 日至 2020 年 10 月 09 日。

七、评估方法：对房地产采用市场法、对车辆采用成本法进行评估。

八、评估结论：本着独立、客观、公正、科学的原则，经过实施资产评估的法定程序，形成以下评估结论：梁雷房地产、车辆在评估基准日 2019 年 09 月 23 日的评估值为 1,702,206.00 元（取整），大写（人民币）：**壹佰柒拾万零贰仟贰佰零陆元整**。

资产评估结果详见下表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 09 月 23 日

被评估单位（产权持有单位）：梁雷

金额单位：人民币元

房屋所有权证	坐落	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
	五家渠市恒大金碧天下 B 区 106 栋 1 单元 01 室	住宅	258.24	5,828.00	1,505,023.00
车辆识别代号	发动机号	中文品牌	车辆型号	检验有效期止	评估值
WBAFG41019L1 98575	03747009N54B30A	宝马	BWM X6	2018-03-31	197,183.00

合计	人民币：1,702,206.00 元
大写	人民币：壹佰柒拾万零贰仟贰佰零陆元整

(评估结论详细情况见评估明细表)

#### 九、其他事项说明:

本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上,评估机构提醒报告使用者关注委估资产的法律权属说明、特别事项说明、评估假设和限定条件对评估结论及交易定价的影响。

本报告书的提出日期为2019年10月10日。

评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需出具评估报告的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。

谨提请报告阅读者注意:

1、在执行本评估项目过程中,我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料来源进行了必要的查验,但对评估对象的法律权属我们不发表意见,也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料的真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、假设评估对象不存在抵押、查封状况的影响,可在公开市场上自由转让。

3、根据奎屯市人民法院出具的《司法评估委托书》,房屋所有权人应系梁雷,根据奎屯市人民法院提供的《商品房买卖合同》,房屋购买人系梁雷、孙丽;但根据新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》,房屋所有权人系五家渠卓越房地产开发有限公司。本次评估对象的所有权人以奎屯市人民法院提供的资料为准,如发生产权纠纷,与评估机构无关。

4、根据奎屯市人民法院提供的《商品房买卖合同》,房产面积系250.39 m<sup>2</sup>,而依据新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》,房产面积系258.24;本次评估依据《房屋信息摘要》所记载的为准;车辆信息以新疆维吾尔自治区奎屯市公安局交通警察大队出具的《机动车信息查询结果单》为准。

5、评估人员尽最大努力根据资产的具体情况,本着不重不漏的原则,对委估资产进行现场勘察后据实作价。

# 赵文革与梁雷买卖合同纠纷一案涉及的五家渠市恒大 金碧天下 B 区 106 栋 1 单元 01 室房地产、 新 D27777 号车辆价格评估结论书 乌达信价评字（2019）第 0139 号

奎屯市人民法院：

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受奎屯市人民法院委托，根据有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对奎屯市人民法院拟执行的梁雷房产、车辆进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查。对梁雷房地产、车辆在评估基准日 2019 年 09 月 23 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和其他评估报告使用者的概况

### （一）委托方

评估委托方：奎屯市人民法院

### （二）被评估单位（或者产权持有者）

被执行人及产权持有者为：梁雷

### （三）评估报告使用者：

评估报告使用者是指委托方、委托方确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者。本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

奎屯市人民法院拟执行梁雷房地产、车辆，因此委托乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司对该经济行为所涉及的相关资产以评估基准日 2019 年 09 月 23 日进行评估，为委托方执行被执行人资产这一经济行为提供评估对象价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象和评估范围为奎屯市人民法院委托评估的梁雷名下房地产、车辆。

（二）主要资产状况如下：

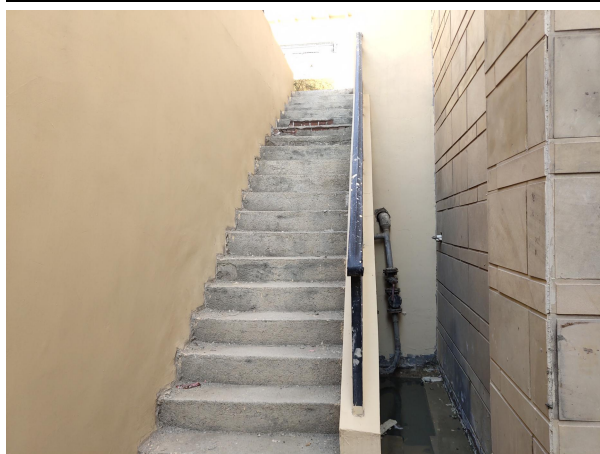
### 1、房产

评估对象位于五家渠市恒大金碧天下 B 区 106 栋 1 单元 01 室，系别墅一栋。入户

防盗门，地下一层、地上二层。负一楼层高 3m、一楼层高 3.5m、二楼层高 5.6m，毛墙毛地。塑钢窗、室内楼梯装不锈钢扶手。通上下水、电、地暖。所在区：五家渠二十二区；街道：博峰路；门牌号 999 号；规划用途：住宅；结构：钢筋混凝土；建筑面积：258.24；登记权利人：五家渠卓越房地产开发有限公司；房屋所有权证号：五房权证城字第 20150625 号。

根据奎屯市人民法院出具的《司法评估委托书》，房屋所有权人应系梁雷，根据奎屯市人民法院提供的《商品房买卖合同》，房屋购买人系梁雷、孙丽；但根据新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》，房屋所有权人系五家渠卓越房地产开发有限公司。其实体状况见下图：





## 2、车辆

该车辆系宝马 X6，车牌号：新 D27777；车辆类型：小型越野客车；发动机号：03747009N54B30A；车身颜色：黑；使用性质：非运营；出厂日期：2009-01-01；强制报废期止：2099-12-31；检验有效期至：2018-03-31；保险终止日期：2017-09-18；机动车状态：查封，违法未处理，逾期未检验；机动车所有人：梁雷；初次登记日期：2010-03-30；国产/进口：海关进口；行驶里程：245566km。自 2017 年起，该车辆露天停放在奎屯市交警支队停车场。由于车辆馈电，评估人员未能进入车内勘察、亦未测试车辆性能。其实体状况如下图：







纳入评估范围的资产与奎屯市人民法院《司法评估委托书》所确定的范围一致。

#### 四、价值类型及定义

(一) 本资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：市场价值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值估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

(四) 房地产评估结果包含其应分摊的土地使用权价值。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 09 月 23 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，根据现场勘查日期，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 09 月 23 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(三) 本评估报告的使用有效期为一年, 即自 2019 年 10 月 10 日至 2020 年 10 月 09 日止。本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国价格法》(1997 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过,1997 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第九十二号公布,自 1998 年 5 月 1 日起施行);

2、《新疆维吾尔自治区涉案物品估价管理条例》(1999 年 10 月 01 日起实施);

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4、《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》(最高人民法院文件法释〔2009〕16 号,2009 年 8 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过);

5、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第四十六号,自 2016 年 12 月 01 日起实施);

6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正);

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);

8、其他有关法规和规定。

### (二) 经济行为依据

奎屯市人民法院出具的《司法评估委托书》。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

2. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

3. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

6. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

7. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。

9. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
10. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 11.《城镇土地估价规程》国家标准(GB/T18508-2014)。
- 12.《城镇土地分等定级规程》国家标准(GB/T18507-2014)。

#### **(四) 权属依据**

1. 奎屯市人民法院出具的《司法评估委托书》（（2019）新 4003 执恢 96 号）；
2. 新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》（业务件号：2015041700051）；
3. 新疆维吾尔自治区奎屯市公安局交通警察大队出具的《机动车信息查询结果单》（查询日期 2019-09-23）；
4. 《商品房买卖合同》（合同编号 HX-2011000239）；

#### **(五) 取价依据**

- 1、网上价格查询；
- 2、市场调查及询价资料；
- 3、最新《资产评估常用数据与参数手册》中国经济科学出版社；
- 4、评估人员收集的行业相关资料；
- 5、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 6、评估人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

### **七、评估方法**

（一）资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是委估资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是委估资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公开市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是通过测算评估对象在评估基准日的重置成本，用重置成本乘以综合成新率得出资产价值的一种方法。

根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，综合考虑相关因素的影响，经综合分析，对房地产采用市场比较法、对车辆采用成本法进行评估。

#### **(二) 房屋建筑物、构筑物类、机器设备的评估**

##### **1、房屋建筑物、构筑物类的评估**

市场法是将评估对象房地产与在近期已发生了交易的类似房地产的已知价格比较，

修正得出评估对象房地产价格的评估方法。公式如下：

估价对象价格	=	交易实例价格	×	正常情况价格分值	×	估价日期价格分值	×	估价对象区域影响分值	×	估价对象个别影响分值
				交易情况修正分值		交易当时价格分值		交易实例区域影响分值		交易实例个别影响分值

## 2、车辆的评估

根据本评估项目的评估目的和评估对象的具体情况，对设备类固定资产采用成本法进行评估。成本法是通过测算评估对象在评估基准日的重置成本，用重置成本乘以综合成新率得出资产价值的一种方法。该方法的计算公式如下：

$$\text{车辆的评估值} = \text{重置价格} \times (1 - \text{实体性贬值率}) \times (1 - \text{功能性贬值率}) \times (1 - \text{经济性贬值率}) \times (1 - \text{权益性贬值率}) \times \text{综合调整系数}$$

重置价格是指购置全新的同种车辆时直接可以构成车辆成本的支出成本，包括裸车价格、购置税、上牌费、车船税、交强险等。

### a.车辆的实体性贬值率

实体性贬值也叫有形损耗，是指车辆在存放和使用过程中，由于物理和化学原因而导致的机械设备实体发生的价值损耗，即由于自然力的作用而发生的损耗。

不同使用年限车辆成新率表

已使用年限(年末)	规定使用年限 15 年			规定使用年限 10 年			规定使用年限 8 年		
	等速折旧法	加速折旧法		等速折旧法	加速折旧法		等速折旧法	加速折旧法	
		年数求和法	双倍余额递减法		年数求和法	双倍余额递减法		年数求和法	双倍余额递减法
1	93.33	87.5	86.67	90	81.82	80	87.5	77.78	75
2	86.67	75.83	75.11	80	65.46	64	75	58.34	56.25
3	80	65	65.1	70	50.91	51.2	62.5	41.67	42.19
4	73.33	55	56.42	60	38.18	40.96	50	27.78	31.64
5	66.67	45.83	49.9	50	27.27	32.77	37.5	16.67	23.73
6	60	37.5	44.25	40	18.18	26.21	25	8.34	17.8
7	53.33	30	39.35	30	10.91	20.97	12.5	2.78	8.9
8	46.67	23.33	35.11	20	5.46	16.78	0	0	0

9	40	17.5	31.43	10	1.82	8.39			
10	33.33	12.5	28.24	0	0	0			
11	26.67	8.33	25.48						
12	20	5	23.09						
13	13.33	2.5	21.01						
14	6.67	0.83	10.51						
15	0	0	0						

观察法实体性贬值率，依据下表进行调整：

车况等级	新旧情况	有形损耗 (%)	技术状况描述	成新率 (%)
1	使用不久	0-10	刚使用不久、行驶里程一般在3-5公里。使用状态较好、车辆没有缺陷。没有修理和买卖的经历、能够按汽车设计要求正常使用	100-90
2	较新车	11-35	使用一年以上，行驶里程15万公里左右，一般没有经过大修，在用状态良好。故障率低，可随时出车使用	89-65
3	一般	36-60	使用4-5年发动机或整车经过一次大修，但较好的恢复了原有设计性能，使用中有些机械方面的明显缺陷，需要进行某些修理或换一些损坏部件。可随时出车，但动力性能下降，油耗增加	64-40
4	尚可使用	61-85	使用5-8年，发动机或整车经过两次大修，动力性，经济性，工作可靠性都有所降低；油漆晦暗，锈蚀严重，有多处明显的机械缺陷，可能存在不容易修复的问题，需要较多的维修换件，可靠性较差，使用成本增加，但车辆符合《机动车安全技术条件》在用状态一般或较差	39-15
5	待报废车	86-100	基本达到或已达到使用年限，通过《机动车安全技术条件》检查，能使用但不能正常使用，动力性、经济性、可靠性下降，燃料费、维修费、大修费用增长速度快，车辆效益与支出基本持平甚至下降，排放污染和噪声污染达到极限	15以下
6	报废	100	使用年限已达到报废期，只有基本材料的回收价值	0

根据上述年限法和观察法两者相结合的方式，按算术平均法综合测算评估标的的实体性贬值。

(2) 车辆的功能性贬值率

功能性贬值是由于科学技术的发展导致的车辆贬值，即无形损耗。

根据评估标的的综合功能与现目前市场的同类型、同档次的车辆作比较，确定车辆的功能性贬值率；

(3) 车辆的经济性贬值率

经济性贬值是指由于外部经济环境变化所造成的车辆贬值。

外部经济环境，包括宏观经济政策、市场需求、通货膨胀、环境保护等。

根据评估标的的油耗和目前市场对同类型、同档次车辆的需求，确定评估标的的经济性贬值率；

(4) 车辆的权益状况影响率

车辆的权益状况影响率是由于车辆的购置方式、抵押状况及影响车辆市场价值实现的因素。

(5) 综合调整系数：

依据综合系数调整表一一比对，计算出调整系数：

影响因素	因素分级	调整系数	权重
技术状况	好	1	30%
	较好	0.9	
	一般	0.8	
	较差	0.7	
	差	0.7	
维护	好	1	25%
	较好	0.9	
	一般	0.8	
	较差	0.7	
	差	0.7	
制造质量	进口车	1	20%
	国产名牌	0.9	
	进口非名牌	0.8	
	国产非名牌、走私罚没车	0.7	
工作性质	私用	1	15%
	公务、商用	0.7	
	营运	0.5	
工作条件	较好	1	10%
	一般	0.8	
	较差	0.6	

序号	名称	重置成本 (元)	实体性贬值率		经济性 贬值率	功能性 贬值率	权益 状况	综合调 整系数	车辆市场 价值(元)
			年限法 (50%)	观察法 (50%)					
1	新GH0770 号奥迪轿车	1,047,600.00	77%	73%	10%	0%	1%	84.5%	197,183.20

经技术取整确定评估标的在评估基准日的价值为：197,183.00元。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据有关资产评估的原则和规定，按照委托方出具的司法评估委托书约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作先后经过接受委托、资产清查、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

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

### （二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，对评估对象进行现场勘查，同时收集资产评估所需法律、法规和行业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

### （三）评定估算阶段

根据评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产予以评定估算。

### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估结论书，并经本公司内部审核，并与委托方就评估有关内容进行沟通，最后提交正式评估结论书

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以委估资产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、正处于使用状态为评估假设前提。

## （二）基本假设

- 1、以委托方及产权所有者提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 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假设条件。
- 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假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、处置或担保事项、重大期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

## （三）具体假设

- 1、本次评估假设评估对象转让符合房产及土地相关管理部门要求，并且假设评估对象不存在抵押、查封状况的影响，可在公开市场上自由转让。
- 2、根据奎屯市人民法院提供的《商品房买卖合同》，房产面积系 250.39 m<sup>2</sup>，而依据新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》，房产面积系 258.24；而本次评估依据《房屋信息摘要》所记载的为准。若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。
- 3、本次评估范围内的房产面积依据《房屋信息摘要》所记载的为准、车辆状况以实际勘查情况为准。评估人员尽最大努力根据资产的具体情况，本着不重不漏的原则，对委估资产进行现场盘点后据实作价。

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2019 年 09 月 23 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，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一般会自行失效。

## 十、评估结论

本着独立、客观、公正、科学的原则，经过实施资产评估的法定程序，形成以下评估结论：梁雷房地产、车辆在评估基准日 2019 年 09 月 23 日的评估值为 1,702,206.00 元（取整），大写（人民币）：**壹佰柒拾万零贰仟贰佰零陆元整。**

资产评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表



评估基准日： 2019 年 09 月 23 日

被评估单位（或产权持有单位）： 梁雷

金额单位： 人民币 元

房屋所有权证	坐落	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元/m <sup>2</sup> )
\	五家渠市恒大金碧天下 B 区 106 栋 1 单元 01 室	住宅	258.24	5,828.00	1,505,023.00
车辆识别代号	发动机号	中文品牌	车辆型号	检验有效期至	评估值
WBAFG41019L1 98575	03747009N54B30A	宝马	BWM X6	2018-03-31	197,183.00
合计	人民币： 1,702,206.00 元				
大写	人民币： 壹佰柒拾万零贰仟贰佰零陆元整				

（评估结论详细情况见评估明细表）

### 十一、特别事项说明

（一）在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料的真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

（二）对故对象存在抵押、查封情况。

#### 1. 房产

根据新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》：

抵押信息						
业务件号	抵押面积	权利价值	限定 期限	抵押权人	债权人	状态
20120202 0026	250.39	1,190,000.00	2018- 12-14	中国农业银行股份有限 公司五家渠兵团分行	孙丽	抵押中
查封信息						
业务件号	被查封人		查封人		查封期限	状态
2017070490040157	五家渠卓越房地产开 发有限公司		奎屯市人民法院		2020- 07-03	查封总

#### 2. 车辆

根据新疆维吾尔自治区奎屯市公安局交通警察大队出具的《机动车信息查询结果单》，车辆状态为：查封，违法未处理，逾期未检验。经评估人员查询，未处理违法情

况为：未系安全带，罚款额：50元。

（三）根据奎屯市人民法院出具的《司法评估委托书》，房屋所有权人应系梁雷，根据奎屯市人民法院提供的《商品房买卖合同》，房屋购买人系梁雷、孙丽；但根据新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》，房屋所有权人系五家渠卓越房地产开发有限公司。本次评估对象的所有权人以奎屯市人民法院提供的资料为准，如发生产权纠纷，与评估机构无关。

（四）根据奎屯市人民法院提供的《商品房买卖合同》，房产面积系250.39 m<sup>2</sup>，而依据新疆生产建设兵团第六师不动产登记局出具的《房屋信息摘要》，房产面积系258.24；本而成本次评估依据《房屋信息摘要》所记载的为准；车辆信息以新疆维吾尔自治区奎屯市公安局交通警察大队出具的《机动车信息查询结果单》为准。

（五）评估报告基准日期后重大事项：评估人员没有发现本次评估基准日至评估报告提出日发生的可能影响评估结论的重大事项。当出现下列情况时，不能直接使用评估结论。

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；
- 3、资产价格的调整方法简单、易于操作时，也可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

**★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册价格鉴证师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）价格评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

（四）本评估报告仅供委托方及其他报告使用者为本次评估目的使用。本评估结论书的使用权归委托方所有，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方另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为2019年10月10日。

注册价格鉴证师:

闫光丽

注册号 0013869

签章

注册价格鉴证师:

汪红生

注册号 0008771

签章

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

2019 年 10 月 10 日

## 附件

1. 《司法评估委托书》（（2019）新 4003 执恢 96 号）；
2. 《房屋信息摘要》（业务件号：2015041700051）；
3. 《机动车信息查询结果单》（查询日期 2019-09-23）；
4. 《商品房买卖合同》（合同编号 HX-2011000239）；
5. 乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司企业法人营业执照（复印件）
6. 乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司资质登记证书（复印件）
7. 乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司价格鉴证师证书（复印件）