

房地产估价报告

估价项目名称：位于霍城县清水镇2区上海北路（山水尚城小区）2
栋2单元4层401号房地产市场价值评估

估价委托人：霍城县人民法院

房地产估价机构：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：赵小新（注册号：6520040015）

李建军（注册号：6519970036）

估价报告出具日期：2020年5月27日-2020年06月05日

估价报告编号：新嘉诚估字（2020）第060039号

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

致估价委托人函

霍城县人民法院：

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司（以下简称“本公司”）接受您的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产抵押估价指导意见》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象

估价对象位于霍城县清水镇2区上海北路（山水尚城小区）2栋2单元4层401号房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务，特许经营权等其他财产或权益；《不动产单元登记册》证载建筑面积为110.67平方米，不动产权证号为：监证0027619，委估对象总楼层为6层位于4层，用途为住宅，结构为：混合，建筑年代：2013年。

三、价值时点

本次价值时点为2020年5月27日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法

采用比较法与收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经估价测算在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点该评估标的总价值为人民币40万元，大写金额：肆拾万元整。

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

特别提示：

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 中第30页5.4.2说明：评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保特权和其他优先受偿权。

(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。

(2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

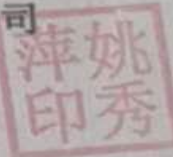
(3) 本估价报告不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告使用期限为2020年06月05日-2021年06月04日。

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：姚秀萍

二〇二〇年六月五日



房地产估价结果报告

一、委托方：霍城县人民法院

地址：霍城县朝阳南路

二、估价方名称：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：姚秀萍

公司地址：伊宁市解放路77号亚欧国际1幢16012室

估价资格等级：贰级（证书编号：新建估证2-013）

有效期限：2019年10月26日至2022年4月14日

三、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象基本情况：

1、名称：霍城县清水镇2区上海北路（山水尚城小区）2栋2单元4层401号房地产市场价值评估。

2、座落：霍城县清水镇2区上海北路（山水尚城小区）2栋2单元4层401号。

3、财产范围：霍城县清水镇2区上海北路（山水尚城小区）2栋2单元4层401号房地产建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务，特许经营权等其他财产或权益。

4、规模：建筑面积为110.67平方米，委托方未提供《土地使用权证》。

5、结构：混合。

6、层数：建筑物总层数为6层，估价对象位于4层。

7、建成年代：2013年

8、用途：建筑物实际用途为住宅。

9、权属状况：根据委托方提供《不动产单元登记册》可知产权人为朱建民，不动产权证号为：监证 0027619。

2、土地基本情况：

(1) 四至：东至：阳光爱丁堡；南至：上海南路，西至：清水河汽车客运站；北至：北京东路。

(2) 开发程度：宗地内开发程度达“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上、下水、通气、通暖和场地内自然地势平坦）。

3、建筑物基本情况：

(1) 建筑结构：混合。

(2) 设施设备：配有停车场、通路、通电、通讯、通上、下水、通气、通暖，设施设备完善，正常使用。

(3) 装饰装修：估价对象外墙涂料，室内简单装修、塑钢窗、防盗门（与被申请人多次联系进行房屋室内现场勘查，被申请人不配合我公司工作，住宅门一直未打开，最终就使用室外照片作为本次勘查的依据）。

(4) 建成时间：估价对象建成于2013年，基础设施完善，附属配套设施较完善。

(5) 维护状况：维护较好，使用正常，为完好房。

五、价值时点：2020年5月27日

六、价值类型：

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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額。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积为建筑面积。

币种：人民币

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）
- 5、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）委托方提供的相关资料

价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：人民币 40 万元，大写金额：肆拾万元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册证号	盖章	日期
赵小新	6520040015	中国注册房地产估价师 姓名 赵小新 注册号 6520040015	2020 年 06 月 05 日
李建军	6519970036	中国注册房地产估价师 姓名 李建军	2020 年 06 月 05 日

十二、现场查勘日期为：2020 年 5 月 27 日

十三、估价作业期：2020 年 5 月 27 日-2020 年 06 月 05 日

十四、估价报告应用的有效期：

如果在 2020 年 06 月 05 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，本估价报告有效期为壹年，自 2020 年 06 月 05 日至 2021 年 06 月 04 日。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。

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

二〇二〇年六月五日