

# 人民法院委托对被执行人江胜华、孔秀芝名下位于呼图壁 县九街1区2幢C-2-2住宅用途不动产市场价值

## 评估报告正文

方夏评报字[2020]0506号

昌吉回族自治州呼图壁县人民法院：

新疆方夏资产评估事务所（有限公司）接受贵院的委托，对申请人张新平与被执行人江胜华、孔秀芝借款合同一案中，所涉及被执行人江胜华、孔秀芝名下位于呼图壁县九街1区2幢C-2-2住宅用途不动产市场价值进行评估，现工作已完成，将情况报告如下：

### 一、评估标的

根据2020年05月06日昌吉回族自治州呼图壁县人民法院（2020）新2323执73号《评估委托书》鉴定内容为：我院受理张新平与江胜华、孔秀芝借款一案，涉及被执行人名下位于呼图壁县九街1区2幢C-2-2房屋需要评估，特委托你进行评估，并将评估结果函告我院。

委托书落款日期：2020年05月06日。

### 二、评估目的

为委托方在该案件审理中提供此住宅用途不动产市场价值作参考意见。

实际成交价格由拍卖确定。根据最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定，如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十；按照处置参考价变卖不成的，可以降低价格变卖，但最低的变卖价不得低于处置参考价的二分之一。

### 三、评估对象与评估范围

#### 1、案情了解：

在申请人张新平与被执行人江胜华、孔秀芝借款合同一案中，呼图壁县

人民法院委托对被执行人名下位于呼图壁县九街1区2幢C-2-2住宅用途不动产的市场价值进行评估。

2、鉴定人员现场勘查资料

2020年05月09日经法院工作人员组织，估价人员与双方当事人（被执行人因故未到现场）对委估房产进行实地勘察，详见下表：

(1) 土地

坐落	呼图壁县九街1区	不动产单元号	未提供相关资料
使用权人	江胜华、孔秀芝	共有宗地面积	未提供相关资料
用途	未提供相关资料	性质	未提供相关资料
终止日期	未提供相关资料		
周围环境	基础设施完善度、公共交通便捷度、对外交通便利度、环境质量优劣度一般。属生活小区，安静、优雅。		
四至	北临锦华大道；南临文化大街；西临天山雪大道；东临吉祥大道。		
基础设施完备程度	建筑物的水、电、暖、燃气、道路、通讯等设施完备。地势平坦，地质、水文条件满足建筑设计要求。		
公共配套设施完备程度	该块土地基础设施齐全，已达到七通一平，即上水通、下水通、电力通、电讯通、道路通、热力通和场地平整。周围配套设施基本齐全，环境一般，交通便捷，附近有呼图壁县1路、4路、6路等公交车通过。		

(2) 建筑物

位置状况	呼图壁县九街1区2幢C-2-2（卓越·康城）		权属状况	未提供相关资料
所有权人	江胜华、孔秀芝			
证载建筑面积	86.92平方米	建筑结构	砖混	
总层数	六层	所在层	二层	
朝向	南北	室内布局	两室两厅	
装修情况	外墙	刷涂料	内墙	墙纸
	客厅	顶棚	室内地面	80*80地板砖
	厨房	墙面	地面	80*80地板砖
	卫生间	墙面	地面	30*30地板砖
	进户门	普通防盗门	单元门	双扇铝合金玻璃门（带电子对讲）
设施设备	上、下水	有	窗	带铁栅铝合金窗
	电	有	暖气	有
使用与维护	用途	住宅（现自住）	修建年代	2012年
	维护保养	该不动产在估价时点时已使用8年，现使用及维护状况一般。		

注：房屋状况为工作人员现场勘察登记为准，其余数据均载自委托方提供的《房屋产权信息》复印件。

## 十、评估结论：

（一）经鉴定，位于呼图壁县九街1区2幢C-2-2住宅用途不动产市场价格为32.37万元，大写人民币为叁拾贰万叁仟柒佰元整。

坐落	产权人	产权证号	用途	结构	参考修建年代	总层数	所在层	证载面积(m <sup>2</sup> )	每平方米单价(元)	评估额(万元)
呼图壁县九街1区2幢C-2-2房屋	江胜华	未提供相关材料	住宅	砖混	2012年	六层	二层	86.92	3724.33	32.37
合计								86.92		32.37

### （二）案件专有事项说明：

- 1、本次鉴定价格是正常市场销售价格，未考虑特殊情况下的交易。
- 2、本次委估对象评估价格不含室内装修及家具家电价值。
- 3、本次鉴定价格中不含房屋所有权人可能未正常缴纳的房屋维修基金、契税、物业费、水电暖等相关费用。
- 4、本次鉴定价格中不含买受人可能承担房屋的公开处置费用、过户手续费、土地出让费和其他相关税费以及维修房屋所产生的费用。
- 5、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导报告》第十七条：“资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，并在评估报告的评估假设中予以说明。”

第十八条：“执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。”

### 十一、特别事项说明

- 1、根据最高人民法院法释〔2018〕15号《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十二条：“当事人、利害关系人认为网络询价报告或者评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面

异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。”

第二十三条：“当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。”

2、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

3、本次评估，基于委托方提供的有关资料是真实有效的前提下作出的专业判断，本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责。

## 十二、评估报告书使用限制说明

1、鉴定报告只能用于鉴定报告载明的鉴定目的和用途；

2、鉴定报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需鉴定机构审阅相关内容，法律、法规另有规定的除外；

3、对本评估报告鉴定结论有异议，最高人民法院法释关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定；

4、在评估基准日后有效期以内，评估标的数量发生的变化，应根据原评估方法对数量进行相应调整；若价格标准发生变化、并对财产处置参考价评估结果产生明显影响，委托方应及时通知评估机构重新确定评估值；

5、本评估报告有效期为一年，自评估基准日起计算。

## 十三、评估报告提出日期

本报告的完成日期为2020年05月14日，评估工作日4天。

本页无正文

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

新疆方夏资产评估事务所（有限公司）

法定代表人：钱亦工



资产评估师：钱亦工

中国资产评估协会登记编号：65000211



资产评估师：张建国

中国资产评估协会登记编号：065060022



2020年05月14日