

房地产估价报告

估价项目名称：呼图壁县人民法院拟执行邹学兰与李振洽借款合同纠纷一案涉及的位于呼图壁县六街 4 区 13 院 1C-4-1 住宅房地产估价报告

估价委托人：呼图壁县人民法院

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师：孟玲娥 注册号 6520160007

李欲新 注册号 6520160006

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十日

估价报告编号：宏昌房估字[2020]第 00034 号



估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们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。

五、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，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师李欲新已于二〇二〇年六月四日在申请人的陪同下对本估价报告中的估价对象的现状进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。

九、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为淮。

十、本估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，同一标的资产依据其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结果。

十一、为保障转让双方的合法权益，在确定转让价值时，估价报告使用者应充分关注估价假设和限制条件。



十二、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孟玲娥	6520160007		2020年6月10日
李欲新	6520160006		2020年6月10日

二〇二〇年六月十日



估价假设和限制条件

一、估价报告的估价假设

(一) 一般假设

1. 估价对象房地产的利用现状与规划用途相一致，并且是其最佳的利用方式。
2. 估价对象房地产的权属状况符合国家法律、法规的规定。
3. 价值时点的房地产市场规范，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场。
4. 以委托方提供的资料真实、合法、完整有效为假设前提。
5. 我们仅对委估物业作了一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。
6. 估价对象建筑面积以房屋所有权证所记载的数据为准。
7. 本估价结果是估价对象在本次估价目的下的市场价格的参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化。市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象未来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，当上述条件发生变化，评估结果一般亦会发生变化。
8. 估价结果未考虑未来的处置风险。
9. 估价结果未考虑估价对象已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

由于被执行人不配合，本次估价专业人员无法进入估价对象内部进行实地勘查，装修程度无法确定，本次装修按照正常装修水平进行评估。

二、估价报告使用限制



(一) 本报告受呼图壁县人民法院的委托, 评估((2020) 新 2323 执恢 113 号) 一案涉及的住宅房地产, 目的是为执行((2018) 新 2323 执 325 号) 案件而确定房地产的市场价值, 不作为其他评估目的使用。

(二) 未经估价机构和委托方书面同意, 本估价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。

(三) 本估价报告的有效期限自估价报告出具之日起为一年。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 对估价结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(四) 本估价结论是在满足全部假设与限制条件下, 为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见, 该评估意见是假定在充分发达的公开市场条件下, 交易双方在地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格, 不代表估价对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

(五) 报告中所使用的货币单位为人民币, 对估价结果均进行取整。

(六) 本估价报告由新疆宏昌房地产评估有限责任事务所负责解释。

(七) 其他事项:

1. 截止价值时点, 委托人未提供《国有土地使用证》, 本次估价结果为房地合一价值, 评估值包含土地使用权价值。

2. 截止价值时点, 估价对象已被查封, 设定日期为 2020 年 4 月 1 日, 查封期限为 3 年。

3. 本次评估结果未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

4. 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。

5. 本估价结果不应作为价格实现的保证。

6. 由于被执行人不配合, 本次估价专业人员无法进入估价对象内部进行实地勘查, 装修程度无法确定, 本次评估的比较法选取的案例均包含装修, 未对估价对象的装修情况进行修正, 本次评估结论包含装修价值。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

1. 委托方：新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院

住所：昌吉回族自治州呼图壁县和庄路37号

联系人：赵义云

电话：0994-8230819

2. 权属人及被执行人：李振洽

联系电话：15199673377

3. 申请执行人：邹学兰

联系电话：15299683056

二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：孟玲娥

机构住所：乌鲁木齐市新华北路8号红山新世纪大厦13层D1-D2

备案等级：壹级

证书编号：乌房估证1-004

三、估价目的

受呼图壁县人民法院的委托，对被执行人李振洽所属的位于呼图壁县六街4区13院1C-4-1住宅房地产进行评估，为呼图壁县人民法院拟拍卖被执行人李振洽所属的住宅房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象基本情况

估价对象为被执行人李振洽所属的位于呼图壁县六街4区13院1C-4-1住宅房地产，砖混结构，证载建筑面积为69.23平方米。

1. 建筑物状况

估价对象位于呼图壁县西市路，位于6层砖混结构楼房的第4层，建成于1995年。估价对象外墙刷涂料，楼梯间墙面刷涂料，砼楼梯，入户门为木门，通上水、通下水、通电、通讯、通暖等设施设备齐全，估价对象为两室一厅一厨一卫一阳台户型，门窗五金良好，水、电、暖、燃气设施齐全。

2. 土地基本状况



委估房产占用的土地水文条件较好，所处宗地为规则多边形，宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖），宗地内“七通”及场地平整。所在宗地东至西市路，南至石油家属院，西至呼河家园小区，北至东风大街。

（二）估价对象区位状况

估价对象地处于呼图壁县西市路，该区域东至西市路，南至石油家属院，西至呼河家园小区，北至东风大街。估价对象距曙光商厦 300 米，条件较优，周围有呼河家园小区、石油家属院、信合小区、呼图壁县第一中学等，配套设施较完善。估价对象周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地为规则形状。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通上下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。

（三）估价对象权益状况

估价对象已办理《房屋所有权证》，证号为呼房权证（2013）字第 00028305 号。截止价值时点，估价对象已被查封，设定日期为 2020 年 4 月 1 日，查封期限为 3 年。估价对象目前已出租。

五、价值时点

本次估价的时点为二〇二〇年五月六日。

该价值时点由呼图壁县人民法院司法评估委托书（（2020）新 2323 执恢 113 号）中委托的日期确定。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2020 年 5 月 6 日的市场价值。房地产市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价原则

本次估价遵守下列原则。

（一）独立、客观、公正原则

估价机构和估价人员应站在中立的立场上，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

以估价对象的合法占有、使用、收益、处分为前提进行估价。即估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值和价格。

（三）价值时点原则



估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格。

（四）替代原则

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。同一供求范围内，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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提进行。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

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》（经中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）及最高人民法院的司法解释；
2. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
7. 《中华人民共和国合同法》（主席令9届第15号）；
8. 《中华人民共和国资产评估法》（已由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于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；
9. 《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发布，2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正）；
10. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。



（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）委托方提供的相关资料

1. 呼图壁县人民法院司法评估委托书（（2020）新2323执恢113号）；
2. 呼图壁县人民法院《呼图壁县人民法院司法辅助案件审批表》；
3. 呼图壁县人民法院协助执行通知单；
4. 估价对象《房屋所有权证》复印件。

（四）估价人员收集的相关资料

1. 估价对象照片；
2. 实地现场勘查记录；
3. 可比实例等相关资料；
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

（五）评估委托书

呼图壁县人民法院司法评估委托书（（2020）新2323执恢113号）。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，采取适宜的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

通过市场调查和分析，根据所收集到的资料本次评估选用比较法。

选用比较法的理由：区域内类似住宅房地产近期交易案例较多，且具有可比性，故本次评估采用比较法估价；

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

未选用收益法的理由：估价对象为住宅房地产，经市场调查，受市场环境及政策影响，该区域住宅房地产租金价格偏低，租售不配比，通过该市场租金测算的房地产价格不能准确反映市场交易价格，故本次估价未采用收益法。

未选用成本法的理由：因为现实中的房地产价格特别是具体一宗房地产的价格，直接取决于其效用而非花费的成本，成本的增加一定要对效用的增大有所作用才能构



成价格；换一个角度讲，房地产成本的增加并不一定能增加其价值，花费的成本不多也不一定说明其价值不高；成本法没有考虑房地产的效用，价值和市场的需求，所以未选择成本法。

未选用假设开发法的理由：是因为假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象已建成且无改扩建的计划，作为住宅用途已是其最佳的使用方式，不宜采用假设开发法评估。

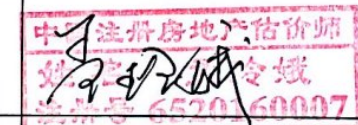
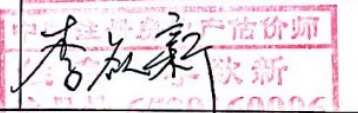
估价结果的确定：本次采用比较法结果确定估价对象的市场价值。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点（2020年5月6日）的估价结果如下：

房地产评估价值：为人民币 173,600.00 元，大写金额：人民币拾柒万叁仟陆佰元整，单价 2,507.00 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孟玲娥	6520160007		2020年6月10日
李欲新	6520160006		2020年6月10日

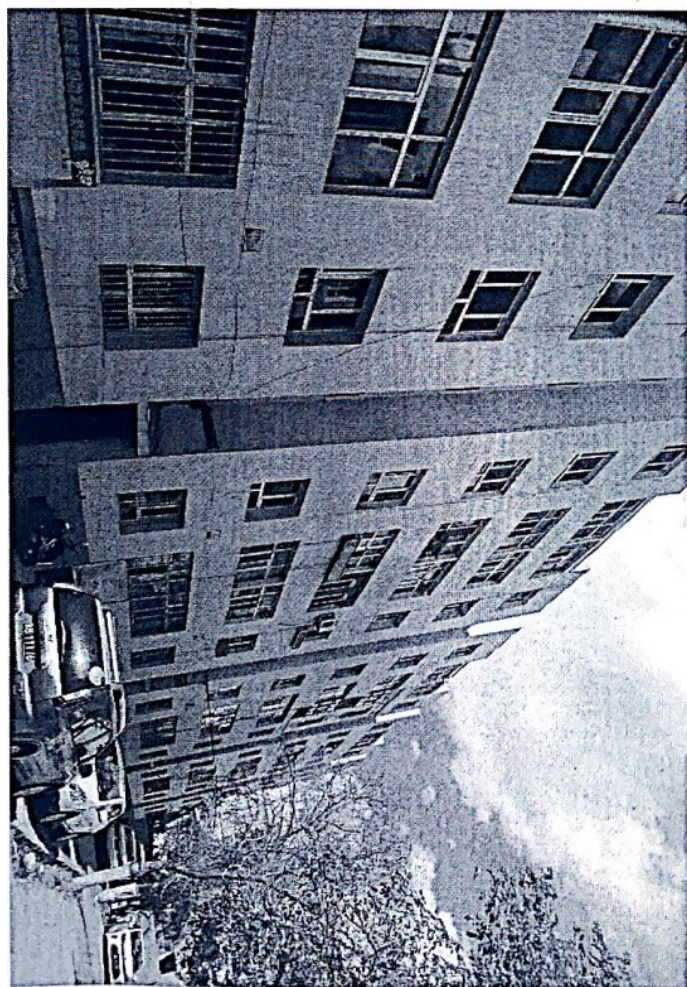
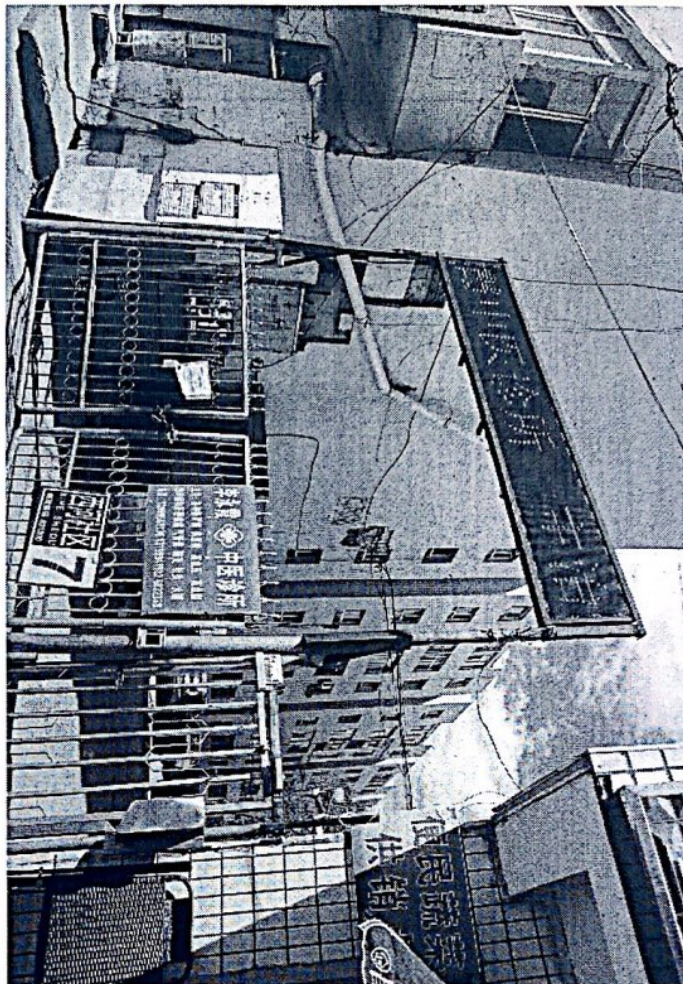
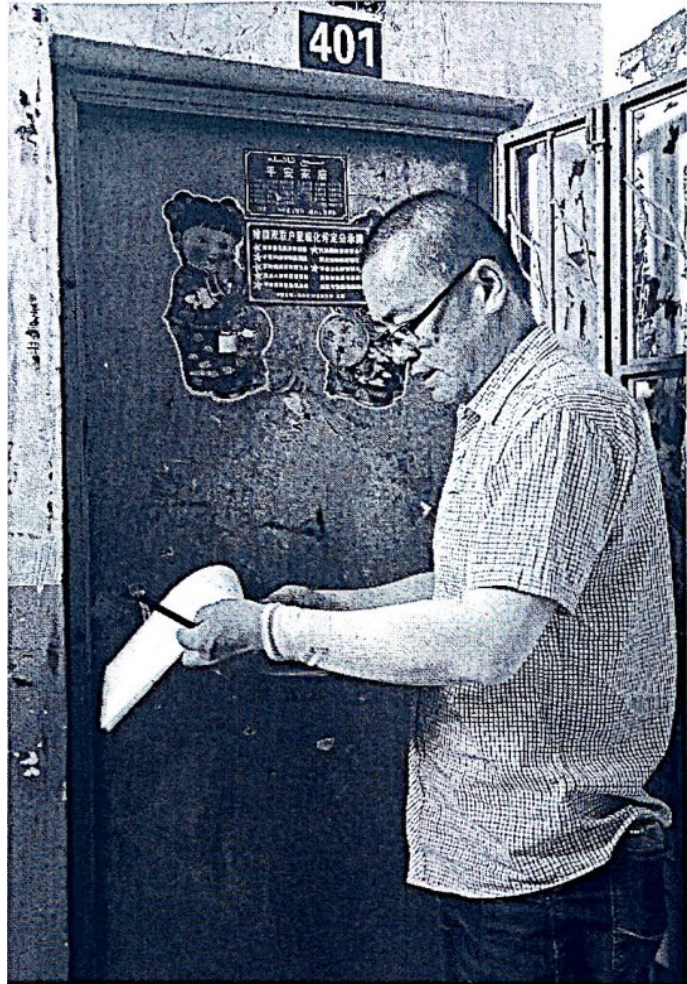
十二、实地查勘期

二〇二〇年六月四日。

十三、估价作业日期

二〇二〇年六月四日至二〇二〇年六月十日。





扫描全能王 创建



扫描全能王 创建