

房地产拍卖估价报告

估价项目名称：申请人（赫俊峰）与被申请人（崔新泉）借款合同纠纷一案中涉及的一套位于呼图壁县五街7区1院42B-6-2室（暨东风大街南侧双元小区新威5号楼2单元602室）崔新泉单独所属的住宅房地产拍卖价格评估

估价委托方：呼图壁县人民法院

委托书号：（2020）新2323执696号

委托案号：（2020）新2323执696号

房地产估价机构：新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司

注册房地产估价师：彭学琳（注册号6520130024）

王保强（注册号6520130025）

估价报告出具日期：2020年9月15日

估价报告编号：尚誉房估（2020）法字第13号



目 录

- 一、致估价委托方函
- 二、注册房地产估价师声明
- 三、估价假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
 - 1、委托估价方
 - 2、受理估价方
 - 3、估价对象概况
 - 4、估价目的
 - 5、价值时点
 - 6、价值定义
 - 7、估价依据
 - 8、估价原则
 - 9、估价方法
 - 10、估价结果
 - 11、注册房地产估价师
 - 12、实地察勘期
 - 13、估价作业日期
- 五、附件
 - 1、评估委托书
 - 2、现场勘验确认书
 - 3、评估对象《房屋产权证》复印件
 - 4、评估机构营业执照
 - 5、评估机构资格证书
 - 6、评估人员注册证书
 - 7、发票复印件
 - 8、照片



致估价委托方函

呼图壁县人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学的估价方法，对委估对象房地产拍卖价值进行了评估，为其拍卖提供公开市场价值参考依据。

一、估价目的

本次估价是为委托方拟拍卖估价对象提供价值参考依据而评估其公开市场价值。

二、估价对象

崔新泉个人单独所属的一套住宅房地产，其位于呼图壁县五街7区1院42B-6-2室（实勘地址：东风大街南侧双元小区新威5号楼2单元602室），建筑面积为77.09平方米。

三、价值时点

2020年9月8日。

四、价值类型

本次估价是为委托方拟拍卖估价对象提供价值参考依据而评估其公开市场价值。

五、估价方法

比较法和收益法。

六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，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》、《关于扣押、追缴、没收物品估价管理办法的通知》等法律法规和技术标准，遵守各项估价原则，求得估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

房产总价：¥163700元

大写金额：人民币壹拾陆万叁仟柒佰元整



单位建筑面积单价:¥2124 元/m²
大写金额:每平方米人民币贰仟壹佰贰拾肆元

七、特别提示

本估价报告书仅为委托方办理房地产拍卖,提供公开市场价值参考依据,不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化,估价报告需做相应调整。

新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司

法定代表人:孙军

2020年9月15日



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、本报告提供的估价结果是公开市场价值。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格；

(1) 买卖双方不因任何特殊利益抬高或者降低房地产真实价值；

(2) 有一段合理交易时间；

(3) 在此期间房地产市场保持稳定；

(4) 房地产买卖程序符合国家法律规定。

二、估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。

三、估价报告中的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关假设和限制条件见“估价的假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

四、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害或偏见。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料以及当前建筑行业较大标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。参加本次评估实地查勘的人员有彭学琳、王保强。

七、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

八、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方以及相关部门在使用本报告时，对因忽视本报告提示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。



九、本估价报告是本估价机构根据估价目的，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基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象拍卖房地产价值提供公开市场价格这一目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

十、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定。

十一、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师：彭学琳
注册号：6520130024

注册房地产估价师：王保强
注册号：6520130025



估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

1、估价对象的国有出让土地使用权及房屋所有权均为合法取得，估价对象能够正常上市交易。

2、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5、委托方提供的资料属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留、隐瞒。

6、房屋权属情况以委托方提供的《房屋产权证明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。估价对象证载房屋用途为住宅，经估价人员实地查勘，估价对象实际用途与房屋用途一致，本次评估估价对象房地产用途以证载用途为准；房地产价值的体现是土地和房产共同产生收益的结果，本报告反映的拍卖价值是估价对象土地和房产共有的价值，单独使用其某一部分价值无实际意义；在此提醒报告使用者注意。

7、本报告估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状条件下的房地产公开市场价值，包括土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

二、报告使用的限制条件

1、本估价报告的使用期自完成估价报告之日起原则上为一年。在这段时期内，随着时间性的推移，若市场情况变化，估价结果需做相应的调整，超过一年需重新进行评估。但市场状况变化很大时，估价报告应用的使用期不超过半年。

2、该次估价未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

3、本估价报告只为估价对象拍卖而评估其公开市场价值做参考之用，若用于其它估价目的，应另行评估。

4、本估价报告一式陆份，手签字、印鉴均为原件为有效，复印件无效。



估价结果报告

一、估价委托方

名称：呼图壁县人民法院
住址：呼图壁县和庄路 37 号

二、估价机构

- 1、名称：新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司
- 2、法定代表人：孙军
- 3、统一社会信用代码：91652301053196844M
- 4、注册地址：昌吉市北京北路曦隆银杏广场商业区 43 房
- 5、备案等级：叁级
- 6、证书编号：新建估证 3-105
- 7、联系方式：王保强 15999165931

三、估价目的

为人民法院办理案件提供的房地产价值参考意见。

四、估价对象

1、本报告的估价对象为崔新泉单独所有的，一套位于呼图壁县五街 7 区 1 院 42B-6-2 室（实勘地址：东风大街南侧双元小区新威 5 号楼 2 单元 602 室），包括法定产权内的房屋和土地。

估价对象所在的住宅楼为一南北朝向的砖混结构多层住宅楼，1995 年修建。其总层数地上六层，地下一层，估价对象位于地上六层 602 室。

2、估价对象房屋所有权人为崔新泉。至价值时点，经查询估价对象已限制；勘验时，估价对象为被申请人出租使用。

3、估价对象外墙涂料粉饰，已做外墙保温；单元门为双扇木门；入户门为钢制防盗门；室内为三室一厅一厨一卫户型布局，简单装修；地面铺 30*30CM 地砖，墙面、顶面刷白，客厅塑料扣板吊顶，电视背景墙；窗为塑钢窗，关闭灵活；室内有线电视、通讯、宽带，电、水、水暖、天然气已入户；勘验时估价对象维护保养情况适中，直线法结合观察法确定其成新率为 60%。

4、估价对象所在小区位于呼图壁县城东北部区域，属整合的老旧小区。东近园户村路，南临昌华路，西近西市路，北临东风大街；周边标志性的建筑物有县技术监督局办公大楼、曙光世纪广场，曙光商业广场，鸿新百汇生活休闲广场等。区域内市政基础设施配套齐全，已具备了“七通一平”（指具备了道路、给



水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施及场地平整)条件。

五、价值时点

根据委托方要求,确定为2020年9月8日。

六、价值类型

本报告所提供的房地产拍卖价值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下的市场价值。

七、估价依据

(一)有关法律、法规及地方文件依据

- 1、《中华人民共和国价格法》;
- 2、《中华人民共和国物权法》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法》;
- 5、《中华人民共和国城市规划法》。

(二)估价标准依据

- 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)其他资料

- 1、《评估委托书》((2020)新2323执696号);
- 2、《呼图壁县人民法院涉案司法鉴定、审计、评估、拍卖申请表》复印件;
- 3、房屋所有权证复印件;
- 4、估价对象照片;
- 5、实地查勘记录;
- 6、当地市场调查和搜集的有关资料。

八、估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况,本次估价过程中,我们遵循的主要原则为:

1、独立、客观、公正原则

估价机构和估价师要站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。原则体现出:估价机构和估价师与相关当事人无利害关系,估价中不受任何人的影响;不带自己的情感、好恶和偏见,应按照事物本来面目、实事求是地进行估价;估价中不偏袒相关当事人任何一方,应坚持原则、公平正直



地进行估价。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定的用途、容积率、建筑高度、建筑风格等为限制条件。本次评估中按城市规划许可前提条件体现合法原则。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以合估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次评估土地以住宅用地，建筑物作为住宅并保持继续使用为前提。

4、替代原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，通过比较修正来确定比准价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

九、估价方法

根据评估对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取比较法和收益法作为本次评估的基本方法，最后以加权算术平均法确定估价对象的现状公开市场价值。

比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生交易的类似房地产加以比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。



收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

十、估价结果

经过计算及综合分析，确定在位于呼图壁县五街7区1院42B-6-2室，暨东风大街南侧双元小区新威5号楼2单元602室，崔新泉个人单独私有住宅房地产，在2020年9月8日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的拍卖价格如下表所示：

评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法 (权重 50%)	收益法 (权重 50%)
相关结果	单价 (元/平方米)	2092	2155
	总价 (元)	161272	166129
评估价值	单价 (元/平方米)	2124	
	总价 (元)	163700	

总价：¥163700 元

大写金额：人民币壹拾陆万叁仟柒佰元整

单位建筑面积单价：¥2124 元/m²

大写金额：每平方米人民币贰仟壹佰贰拾肆元

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
彭学琳	6520130024	彭学琳	2020年9月15日
王保强	6520130025	王保强	2020年9月15日

十二、实地查勘期

2020年9月8日—2020年9月8日。

十三、估价作业期

2020年9月8日—2020年9月15日。



昌吉回族自治州呼图壁县人民法院
评估委托书

(J20)新2323执696号

新疆真盛资产评估咨询有限公司

我院受理 赫俊锋与崔新泉 借款合同纠纷 一案，
涉及 崔新泉名下位于呼图壁县王街7区42B-6-2 房产 需要评估，特委托你进
行评估，并将评估结果函告我院。

附有关材料：申请表一份



