

涉执房地产处置司法评估报告

评估项目名称：吕虎庆所属的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室住宅房地产市场价格评估报告

评估委托人：玛纳斯县人民法院

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：桑乐乐 注册号 6520180016

代伟刚 注册号 6520090005

评估报告出具日期：二〇二二年六月二十八日

评估报告编号：宏昌房估字[2022]第 00009 号

致评估委托人函

玛纳斯县人民法院：

受贵院的委托，我们对玛纳斯县人民法院拟执行唐军与吕虎庆、向花借款合同纠纷一案涉及的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室住宅房地产的市场价值进行评估。

评估目的：对吕虎庆所属的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室住宅房地产进行评估，为玛纳斯县人民法院办案工作需要提供价值参考依据。

评估对象：系指吕虎庆所属的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；该房屋位于六层建筑物的第四层，已办理《不动产权证书》，证号：新（2017）玛纳斯县不动产权第 0002518 号，房屋总建筑面积为 91.74 平方米。

价值时点：二〇二二年六月十六日

价值类型：市场价格

市场价格是指评估对象在市场上的平均交易价格。

价格内涵是评估对象在价值时点，满足评估假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积。

评估方法：比较法、收益法。

评估结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和评估标准，根据评估委托人提供的相关资料以及本评估机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照评估目的，遵循评估原则，房屋选用比较法和收益法进行分析和测算，确定评估对象在二〇二二年六月十六日的估价结果如下：

房地产市场价格为人民币 249,700.00 元，大写金额：人民币贰拾肆万玖仟柒佰元整，单价：2,721.58 元/平方米。

特别提示:

1. 本次评估结果为房地合一价值。
2. 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。
3. 截止价值时点，本次评估对象产权及面积等信息依据玛纳斯县不动产登记中心
提供的不动产登记信息查询结果确定。
4. 本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的
成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所



法定代表人



二〇二二年六月二十八日

目 录

估价师声明.....	4
评估假设和限制条件.....	6
房地产评估结果报告.....	9
一、评估委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、评估目的.....	9
四、评估对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、评估原则.....	10
八、评估依据.....	11
九、评估方法.....	12
十、评估结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、评估作业日期.....	13
附 件.....	14

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本评估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、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师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，撰写本评估报告。

五、参与本次评估报告的注册房地产估价师在评估过程中勤勉尽责、具备专业胜任能力、遵守职业道德规范。

六、注册房地产估价师桑乐乐承诺对本评估报告中的评估对象的建筑结构、状况、外观、维护管理状况等进行了实地查勘并进行记录，收集合法、真实、准确、完整的估价所需资料并依法进行核查。

七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

八、为保障相关当事方的合法权益，在确定市场价格时，评估报告使用者应充分关注评估假设和限制条件。

九、本评估报告经参加本次评估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。

(此页无正文)

参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
桑乐乐	 6520180016		2022 年 6 月 28 日
代伟刚	 6520090005		2022 年 6 月 28 日

二〇二二年六月二十八日

评估假设和限制条件

一、本次评估的各项评估假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性和有效性，未向政府有关部门核实和查证，故以委托人提供资料是合法、真实、准确和完整为假设前提。

2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了一般性查勘并拍摄了影像，对房屋安全、环境污染等重大影响因素给予了关注，但仅限于其外观、实际使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

3. 假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议和限制，并能够正常上市交易。

4. 本次以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电、气、通讯、道路等相关基础设施和公共配套的合法权益为假设前提。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与

者的集体观念和行为。

(二) 未定事项假设

无

(三) 背离事实假设

无

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

无

二、评估报告使用的限制条件

(一) 本报告是受玛纳斯县人民法院的委托，对玛纳斯县人民法院拟执行唐军与吕虎庆、向花借款合同纠纷一案涉及的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室住宅房地产的市场价值进行评估，目的是为玛纳斯县人民法院办案工作需要提供价值参考依据，评估结果的用途不作其他使用。

(二) 除委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。未经估价机构和委托方书面同意，本评估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) 本评估报告的有效期限自报告出具之日起一年，即自 2022 年 6 月 28 日起至 2023 年 6 月 27 日止。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内评估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，对评估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评估结果作相应调整或重新评估。

(四) 本评估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，不代表评估对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

（五）估价师执行房地产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具房地产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出估价师的执业范围；本次评估的范围，由玛纳斯县人民法院确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（六）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（七）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

（八）本评估报告中所使用的货币单位为人民币，对评估结果均进行取整。

（九）本评估报告由新疆宏昌房地产评估有限责任事务所负责解释。

房地产评估结果报告

一、评估委托人

委托方：玛纳斯县人民法院

联系人：唐琦

电 话：17509949309

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：乌鲁木齐市天山区新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 层 D1-D2

估价资质等级：壹级

资质证书编号：乌房估证 1-004

三、评估目的

对吕虎庆所属的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室住宅房地产进行评估，为玛纳斯县人民法院办案工作需要提供价值参考依据。

四、评估对象

（一）评估对象财产范围

系指吕虎庆所属的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；该房屋位于六层建筑物的第四层，已办理《不动产权证书》，证号：新（2017）玛纳斯县不动产权第 0002518 号，房屋总建筑面积为 91.74 平方米。

（二）评估对象基本状况

1. 名称：五彩家园
2. 坐落：玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室
3. 规模：建筑面积为 91.74 平方米
4. 用途：住宅

5. 权属：吕虎庆所属

（三）土地基本状况

1. 四至：东临西河路；南临凤凰西路；西临建设北路；北临振兴西路。
2. 形状：规则多边形。
3. 开发程度：宗地开发程度为宗地红线外“七通一平”。（即通路、通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通燃气、场地平整）。

（四）建筑物基本状况

1. 建成时间：2014 年
2. 建筑结构：砖混
3. 设施设备：配套设施设备一般
4. 装饰装修：建筑物内墙乳胶漆，外墙刷防水涂料，单元门为防盗门，楼道地面贴地砖，入户门为防盗门，塑钢窗，地面贴地砖，供电系统、上水、下水等设施齐全，平面布置合理。
5. 维护状况：维修、保养情况良好。

五、价值时点

本次评估的价值时点为二〇二二年六月十六日，为现场勘查日，该价值时点是玛纳斯县人民法院根据此次评估目的需要并基于该价值时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况而确定的。

六、价值类型

本次评估的房地产价值为评估对象在价值时点二〇二二年六月十六日的市场价格。房产市场价格是在公开市场上最可能形成的价格。

七、评估原则

本次评估遵守下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

评估机构和评估人员应站在中立的立场上，公平正直地评估出对各方评估利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

以评估对象的合法占有、使用、收益、处分为前提进行评估。即评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值和价格。

（三）价值时点原则

评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值和价格。

（四）替代原则

评估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）最高最佳使用原则

以评估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，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

八、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日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）；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（经 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）；
6. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；
7. 《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)；

8. 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37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）；
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(三) 委托人提供的相关资料

1. 玛纳斯县人民法院评估委托书（(2021)新 2324 执恢 44 号）；
2. 玛纳斯县不动产查档证明。

(四) 评估人员收集的相关资料

估价人员实地勘察、市场调查所获得的有关资料。

九、评估方法

受房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次估价方法适用性分析如下：

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。	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	是
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象同类区域类似住宅出租情况较多，且出租率较高，其属收益性房地产，通过市场调查和分析，根据所收集到的资料本次评估选用收益法。	是
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	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	否



		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。	
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	因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。	否

十、评估结果

经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和评估标准，根据评估委托人提供的相关资料以及本评估机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照评估目的，遵循评估原则，房屋选用比较法和收益法进行分析和测算，确定评估对象在二〇二二年六月十六日的估价结果如下：

房地产市场价格为人民币 249,700.00 元，大写金额：人民币贰拾肆万玖仟柒佰元整，单价：2,721.58 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
桑乐乐	中国注册房地产估价师 姓名 桑乐乐 6520180016 注册号 6520180016		2022年6月28日
代伟刚	中国注册房地产估价师 姓 6520090005 代伟刚 注册号 6520090005		2022年6月28日

十二、实地查勘期

二〇二二年六月十六日

十三、评估作业日期

二〇二二年六月十六日至二〇二二年六月二十八日

附 件

1. 玛纳斯县人民法院评估委托书（(2021)新 2324 执恢 44 号）；
2. 玛纳斯县不动产查档证明；
3. 评估对象照片；
4. 估价机构营业执照复印件；
5. 房地产估价机构资格证书复印件；
6. 房地产估价师执业资格证书复印件。

玛纳斯县人民法院

委托书

(2021)新 2324 执恢 44 号

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所：

我院在执行唐军与吕虎庆、向花借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

一、吕虎庆名下所有的位于玛纳斯县 B1 区 318 幢五彩家园 1 号楼 1-402 室房产，详细情况见档案。

申请人：唐 军

联系方式：13899620939

被执行人：吕虎庆、向花

联系方式：13999560622、13779860916

承办人：唐 琦

联系方式：17509949309

本院地址：昌吉回族自治州玛纳斯县人民法院执行庭

二〇二二年六月十五日



不动产查档证明

权利状况	权利人名称	吕虎庆	权利人证件号	652324197908250918
	不动产权证书/证明	新(2017)玛纳斯县不动产权第0002518号	共有情况	单独所有
	登记日期	2017-11-21		
宗地基本信息	宗地代码	652324100013GB00002	土地用途	城镇住宅用地
	权属性质	出让	使用权类型	国有建设用地使用权
	宗地面积	53097.2100	土地分摊面积	16.000
	使用期限	70		
房屋基本信息	不动产单元号	652324100013GB00002F00010014		
	房屋坐落	玛纳斯县五彩家园1号楼1单元402室		
	幢号	0001	室号/部位	1-402
	结构类型	3	房屋用途	成套住宅
	建筑面积	91.74	室内分摊面积	10.81
其它状况	是否抵押	否	是否限制	是
备注				

示：1. 以上查询范围是2016年8月26日至当前查询日期内的不动产登记信息。2. 以上查询结果仅供查询人使用时参，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法途。

查询人：

查询单位：



查询日期： 2022/5/11 17:28:46

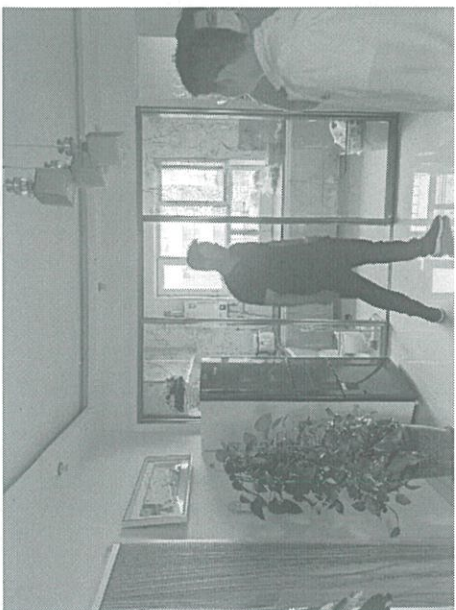
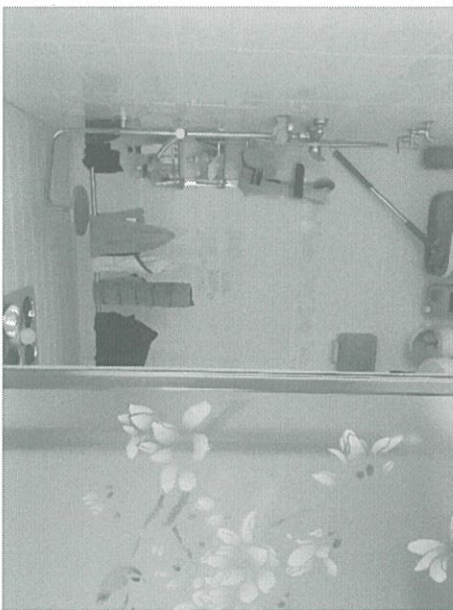
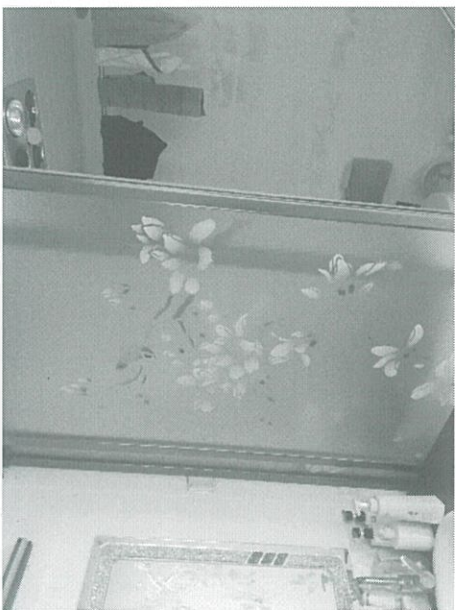
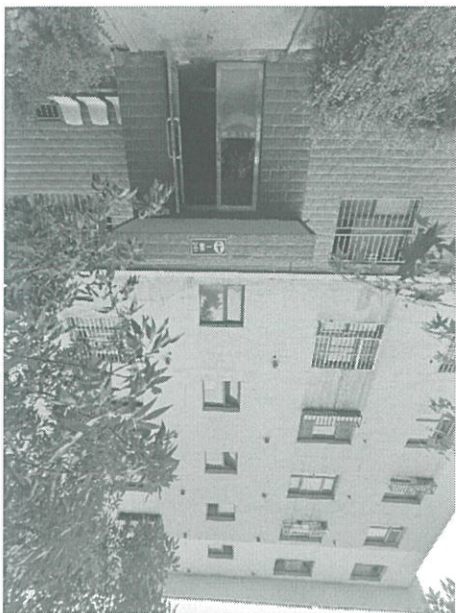
014/0/13
 不动产权证号
 014/0/13

权利人	马晓星
共有情况	单独所有
坐落	马晓星五里街1号楼1单元102室
不动产单元号	427224 100713 014/0/13
权利类型	拥有建造用地的使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有建筑面积: 11.74㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2012年5月25日至 2037年5月25日止

其他权利状况
 无其他权利状况

附件
 身份证
 不动产权证号: 014/0/13 0:00:00

不动产权证号: 014/0/13 0:00:00
 不动产权证号: 014/0/13 0:00:00





تجارەت كىشىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)(2-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91650000742223422X

名称 新疆宏昌房地产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孟玲娥

经营范围 房地产价格评估、咨询；全国范围内从事土地评估业务；房地产评估、土地估价司法鉴定。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2002年09月10日

营业期限 长期

住所 新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13层D1-D2

登记机关



2020年04月28日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

新疆宏昌房地产评估有限责任公司

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

孟玲娥

新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13层

D1-D2

9165000074223422X

壹级

乌房估证 1-004

2021年10月28日至2024年10月28日



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00265645

姓名 / Full name

桑乐乐

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

652301198812265269

注册号 / Registration No.

6520180016

执业机构 / Employer

新疆宏昌房地产评估有限责任事务
所

有效期至 / Date of expiry

2024-11-02

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00245377

姓名 / Full name

代伟刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652323198104064317

注册号 / Registration No.

6520090005

执业机构 / Employer

新疆宏昌房地产评估有限责任事务
所

有效期至 / Date of expiry

2024-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

