

房产估价报告

估价项目名称： 位于新和县乌喀路 16 院 2 室房产市场
价值估价报告

估价委托人：新和县人民法院

房地产估价机构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 红（注册证号：)54）
琳（注册证号：)03）

估价报告出具日期：2019 年 6 月 24 日

估价报告编号：新国志房评字[2019]第 5 号



致估价委托人函

新和县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对申报估价对象进行估价，估价工作业已完成，估价情况如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

财产范围包括蒋涛所有的位于新和县乌喀路16院_____2室房屋、室内二次装修；估价对象范围不包含相应分摊的土地使用权、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于新和县乌喀路_____2室，证载用途及实际用途均为住宅，砖混结构，始建于2004年，南北朝向，空间分区布局合理。估价对象所在小区为和乐园小区，小区宗地四至为东临在建工程用地，南临乌喀中路，西临幸福路，北临友谊路，宗地外开发程度达到了“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地内开发程度达到了“七通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及场地平整）。所在土地等级为住宅一级用地。

3、估价对象权益状况

房屋：《中华人民共和国房屋所有权证》（房权证字第_____9号），房屋所有权人为蒋涛，房屋坐落为乌喀路16院，产别为私产，幢号为3，房号为2单元砖混结构，房屋总层数六层，所在层数为4层，建筑面积为84.35平方米，设计用途为住宅。

土地：本次委托人未提供估价对象国有土地使用权证，故土地的权益情况不详。

二、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房产市场价值。

三、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为2019年6月11日。

四、价值类型

1、价值类型及定义

本次评估的价值类型是房产市场价值。房产市场价值是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



交易的金额。

2、价值内涵

本次估价的市场价格包含了估价对象房产、房屋室内装修价值。

五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行估价。

六、估价结果

经估价，确定估价对象（蒋涛位于新和县乌咯路 16 院 3 幢 2 单元 402 室房产）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 2019 年 6 月 11 日的房产市场价值评估结果为：196353.00 元（大写人民币壹拾玖万陆仟叁佰伍拾叁元整）。详细评估结果和评估单价见下表（评估结果均取整数到元）：

房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积(M2)	房产评估价值(元)	评估单价(元/M2)
房权证字第49	蒋涛	乌咯路 16 院	84.35	196353.00	2327.84

七、特别提示

1、本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。

2、报告所称“市场价值”是指本报告书中所列明的目的而提出的价值类型，其市场价值的实现，受市场客观条件的限制和买卖双方的需求、交易市场的开放程度、价值实现所必须的时间等因素影响，故本公司对其市场价值的实现不负任何责任，本报告仅为委托方本次估价目的而使用，不得用于其他一切用途。

3、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能够正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房产市场价值基本保持稳定。

4、若该估价对象采用拍卖方式进行处置，则拍卖底价应充分考虑快速变现率。我们在确定评估结果时未考虑此因素，如进入拍卖程序，可由有资格的拍卖机构和人民法院依据有关法规确定。本报告也未考虑估价对象在快速变现时应负担的拍卖交易等相关税费。估价对象快速变现时往往难以达到正常价格水平，本公司对价值时点后估价对象发生变现而未达到正常价格水平不负任何责任。

5、对报告使用期间可能产生的房地产其他风险，估价报告使用者应给予关注：



估价对象可能会由于房屋现状变化、周边环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整、房地产交易政策变化等原因导致房产市场价值减损。

6、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房产时快速变现及相应费用对房产实现价值的影响。关注当房产估价报告出具后至交易实现之间，是否会出现法定优先受偿权力。

7、定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房产市场价值进行再估价。

8、需要特别声明的事项

(1)、根据司法鉴定程序，2019年6月11日我们接受新和县人民法院委托并组成鉴定小组赴估价对象所在地参与现场查勘。当日，该案申请执行人与被申请执行人均未到场，委托人李文全法官和同一被申请执行人的另一起案件的申请执行人林广辉先生（以下简称另申请执行人）均到场，我们与委托人、另申请执行人共同进行实地查勘工作，查勘完毕后制作现场勘查记录1张，委托人、另申请执行人对上述全部勘查记录均签字认可。同日下午我们又去新和县国土资源局城镇国土资源所对估价对象所处地块情况进行调查了解。同日委托人提供了估价对象房权证字第 19号房屋所有权证3张（含分户平面图）。

(2)、委托书委托需评估的财产为“ 名下位于新和县和乐园小区3号楼二单元 ”。由委托书可见，我公司承担的只是房产价格评估。根据《城市房地产转让管理规定》和《中华人民共和国物权法》以及《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产相关法律法规规定：“房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。本估价报告的评估价值中不包含估价对象分摊的土地使用权价值，买受人存在办理过户时需缴纳土地出让金风险。

(3)、所有涉及权属的评估资料均来源于委托人提供。根据最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》（以下简称若干规定）第二条规定：“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果”；《若干规定》第二十五条规定：“对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人，在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料，致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的，应当对该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明：由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切



纠纷和后果，由应该举证方承担，评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论，可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

估价机构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司



罗斌

法定代表人：

6501030033222

二零一九年六月二十四日



目 录

内 容	页 号
一、估价师声明	6
二、估价假设和限制条件	7-9
三、估价结果报告	10-16
1、估价委托人	10
2、房地产估价机构	10
3、估价目的	10
4、估价对象的范围等	10-13
5、价值时点	13
6、价值类型	13
7、估价原则	13-14
8、估价依据	14
9、估价方法	15
10、估价结果	15
11、注册房地产估价师	15
12、实地查勘期	16
13、估价作业期	16
四、附件（《新和县人民法院委托书》复印件，房屋产权证复印件，双方当事人身份证复印件，估价对象位置图，估价对象实地查勘情况和相关照片，专业帮助情况和相关专业意见，房地产估价机构营业执照和估价资质证书、注册房地产估价师估价资格证书复印件。）	



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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。

2、估价报告中的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

全国注册房地产估价师：徐红
(注册证号：6520040054)



全国注册房地产估价师：朱琳
(注册证号：6520180003)



二零一九年六月二十四日



估价假设和限制条件

一、估价的一般假设

1、本估价报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设，即对估价对象是在资产持续经营和在公开市场的公允价格标准下进行作价评定，若估价用途不符合该原则时必须重新估价，本估价报告结果应该在调整后使用。

2、本估价结果没有考虑该估价对象可能承担的抵押、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方（如房屋征收等）可能追加付出的价格等对房地产估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格的影响。除另有说明外，我们假定估价对象未附带可能影响其价值的他项权利、限制及繁重支销。当前述情况发生变化时，估价结果应该在调整后使用。

3、虽然注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人或估价利害关系人提供的估价对象的房屋所有权证复印件进行了查看，因未提供原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，我们假设从估价委托人或估价利害关系人处获得的有关估价对象的房屋所有权证是合法的、真实的、准确的、完整的。该房屋所有权证复印件是此次评估的重要依据，对于其合法性、真实性、准确性和完整性由提供方负责，对由此而引起的后果及相关责任，估价人员和估价机构不承担任何责任。

4、注册房地产估价师仅对本估价报告中的估价对象进行了一般性的实地查勘，未对估价对象结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。进行实地查勘的评估人员有徐红、朱琳。实地查勘日2019年6月11日与价值时点一致。我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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，我们假定估价对象是安全的、无环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素。

二、未定事项假设

本次估价已提供房屋所有权证复印件，根据已提供的房屋所有权证复印件记载，房屋所有权证号、房屋所有权人、房屋坐落、产别、设计用途、结构、建筑面积均明确，但本次估价未提供国有土地使用权证，相关土地权益情况不明确。因此存在未定事项假设。

本次估价需要进行未定事项假设，假设土地权益合法，土地用途为住宅用地。

三、背离事实假设



1、本次估价不属于国有土地上房屋征收评估，若属于房屋征收评估，则评估被征收房屋的价值不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响，且征收评估要符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《新疆维吾尔自治区国有土地上房屋征收与补偿估价规则》等法律法规的要求。

2、本次估价若属于房地产司法拍卖评估则不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消失，查封因拍卖而解除。本次估价既未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，也未考虑估价对象是否存在租赁权和用益物权以及上述权利的影响。

本次估价不需要进行背离事实假设。

四、不相一致假设

从已提供的房屋产权证复印件看估价对象实际用途、设计用途一致。

本次估价不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价对象的房屋所有权证中没有建成年代的描述，我们询问小区内住户了解到估价对象建成于2004年并计入勘查记录，委托人及申请执行人均签字认可，故我们假定该小区建成年代为2004年，因此存在依据不足假设。

本次估价存在依据不足假设。我们假设上述评估依据的确定均合法、真实、有效。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告应用范围是为委托方办理案件需要而核实估价对象的市场价值，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、我们未对房屋实际面积进行测量，评估中所采用的建筑面积为房屋产权证载明的建筑面积。上述权属证明等重要资料由相关当事人所提供，提供人对资料的真实性、完整性负责。因资料的真实性、完整性造成的评估结果失实，估价机构和估价人员不承担任何责任。

3、本估价报告所采用的币种为人民币。

4、遵循房地产估价规范和房地产估价基本术语标准有关内容，估价报告仅按既定目的提供给委托方使用。不得作为其他经济目的使用。未经估价机构许可，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。评估人员对委托方负有这样的责任：作为一名称职的估价人员，应该熟练地运用专业技术，认真、勤奋地编制估价报告。



5、全部估价报告内容包括致委托方函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。根据估价惯例：估价技术报告不提供给委托方，仅供估价机构存档和有关房地产管理部门查阅。

6、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数，因此，可能出现个别等式左右存在微小的差异，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、按有关规定本估价报告使用期限自报告出具日2019年6月24日起一年有效。随着时间的推移，若房地产市场状况和估价对象自身情况发生较大变化，则估价对象的市场价值将发生较大变化，估价结果也需做相应的调整。

8、本次所有涉及权属的评估资料均来源于委托人转交或估价利害关系人提供。本估价报告不能作为证明其土地或房产权属合法的依据。

上述假设、限制条件是本次估价结果成立的必要条件，如实际情况与假设和限制条件不符，估价结果应该在调整后使用。

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

二零一九年六月二十四日





蒋涛位于新和县乌喀路 16 院 3 幢 2 单元 402 室房产

市场价值估价结果报告书

新国志房评字[2019]第 5 号

我公司受新和县人民法院委托，对位于新和县乌喀路 16 院 3 幢 2 单元 402 室房产市场价值进行估价，估价工作业已完成，估价结果如下：

一、估价委托人

单位名称：新和县人民法院

单位地址：新疆维吾尔自治区阿克苏市新和县红光路 6 号

邮编：842100

联系人：李文全

联系电话：18109979901

二、房地产估价机构

机构名称：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

机构地址：乌市民主西路中桥一巷 26 号 9 楼

估价资质级别：国家二级

资质证书编号：新建估证 2—006

法人代表：罗志斌

联系电话：0991—2303472

传真：0991-2303446

三、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房产市场价值。

四、估价对象的范围和在被估价时点的法定用途、实际用途以及区位、实物、权益状况

1、估价对象的范围

财产范围包括蒋涛所有的位于新和县乌喀路 16 院 3 幢 2 单元 402 室房屋、室内二次装修；估价对象范围不包含相应分摊的土地使用权、动产、债权债务等其他财产



或者权益。

2、估价对象在价值时点的法定用途、实际用途：

估价对象在价值时点的法定用途与实际用途相符。法定用途和实际用途均为住宅。

3、估价对象的区位状况

估价对象位于新和县，隶属于新疆维吾尔自治区阿克苏地区，位于新疆维吾尔自治区西南部。地处天山南麓、塔里木盆地北缘。东与库车县隔渭干河相望，西以玉尔滚山为界与阿克苏市、温宿县相交，北依天山支脉却勒塔格山与拜城县毗邻，南与沙雅县英买力乡、二牧场接壤。新和县辖 3 个镇、5 个乡：新和镇、尤鲁都斯巴格镇、依其艾日克镇、排先拜巴扎乡、塔什艾日克乡、渭干乡、玉奇喀特乡、塔木托格拉克乡。有维吾尔、汉、回、哈萨克、柯尔克孜、满、土家、乌兹别克、壮、锡伯、俄罗斯、东乡、撒拉、朝鲜等民族。新和县城东距乌鲁木齐市公路里程 794 千米、距库车县公路里程 43 千米，西距阿克苏市公路里程 216 千米)，南距沙雅县公路里程 43 千米，北距拜城县公路里程 146 千米。新和县石油、天然气储量丰富，境内英买力、羊塔克、玉东三个区块为“西气东输”主气源地，已探明含油面积 155.6 平方千米，探明凝析油加原油储量 2600 万吨；天然气地质储量 656.28 亿立方米。位于境内的英买力油气群作业井 97 口，年产天然气 25 亿立方米、凝析油 50 万吨、液化气 4 万吨。是国家西气东输的气源地，同时向阿克苏市、新和县、沙雅县、温宿县、阿拉尔市供应天然气。此次估价对象为新和县乌喀路 16 院 3 幢 2 单元 402 室房屋，即和乐园小区。小区北面的正门紧邻友谊路，与新和县人民医院仅一路之隔，南面的后门紧邻乌喀中路，与班超广场及幸福南路步行街仅一路之隔。周边学校有新和县第三小学、新和县第三中学、新疆维吾尔自治区农业广播电视学校新河分校，医院有新和县人民医院、博林医院，机关行政办公有新和县卫生局、新河镇政府、新和县粮食局、新和县气象局、新和县烟草专卖局等，小区周边一公里范围内多是超市、日用品商行、饭馆等，有金桥中天广场、姆卡木美食城、友谊超市、加拉利阿吉综合商业大楼、阿尔曼超市、新和县木卡姆手机卖场等，生活条件十分便利。估价对象门前无公共交通线路车只能驾车前往，新和县内乘坐出租车较为方便经济，其公共交通便捷度较差。

4、估价对象实物状况

(1)、房屋建筑物：经估价师现场勘查，估价对象位于和乐园小区 3 号楼，整栋建筑共有 4 个单元，地上六层，地下一层，砖混结构，建成于 2004 年。房屋建筑物外



立面保温刷涂料，一层外墙贴仿石砖，单框双玻塑钢窗，进户门为电子对讲门，已无法正常使用；楼梯间水泥地面，钢管栏杆扶手，墙面、天棚刷白；入户门为成品钢制防盗门，两室两厅一厨一卫，地砖地面，客厅、餐厅及卧室为乳胶漆墙面及天棚；卫生间墙面贴瓷砖，天棚PVC扣板吊顶；厨房墙面瓷砖到顶，乳胶漆天棚，做有木质橱柜及壁柜、吊柜；卫生间盥洗台单独设立，与卫生间干湿分离；整屋装饰板做门套哑口及暖气罩；卧室做有装饰板衣柜及壁柜，天棚做有装饰板线条。层高2.8米，室内门均为装饰板木门，客厅石材窗台板，其余均为木质装饰板窗台板。有给排水、集中供暖、天然气、电照、电话、电视设施。现状良好，无明显损毁情况，属完好房，约八成新。

(2)、土地：经估价师现场勘查，估价对象所在和乐园小区宗地等级为住宅一级用地，小区宗地四至为东临在建工程用地，南临乌喀中路，西临幸福路，北临友谊路。宗地内道路硬化已完成，道路开阔平坦，地质条件良好。从地图上显示和乐园小区宗地近似长方形。经现场勘查宗地外开发程度达到了“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地内开发程度达到了“七通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及场地平整）。

5、估价对象的权益状况

(1)、房屋建筑物：根据房屋产权证记载结合现场勘查，房屋权益状况见下表。

序号	房屋产权证号	房屋所有权人	房屋坐落	产别	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
1	房权证字第00000349	蒋涛	乌喀路16院	私产	3	2单元402	砖混	六	4层	84.35	住宅

(2)、土地：本次委托人未提供估价对象国有土地使用权证，故土地的权益状况不详。

(3)、法定优先受偿权情况

上述估价对象是否设定有抵押权、担保权、典权、欠缴税费、拖欠工程款等其他法定优先受偿权情况不详。

6、估价对象的优势和劣势

(1)、估价对象的优势

①估价对象已办理房屋产权证，权属合法有保障。

②估价对象小区内部道路宽阔平坦，绿化面积尚可，居住环境舒适，地面停车位



充足。

③估价对象小区周边设有医院、学校，附近多是商店及饭馆，步行十分钟即可到达班超广场及幸福南路步行街，生活条件十分便利，居住环境良好。

(2)、估价对象的劣势：估价对象小区周边正在开发建设的项目较多，日常生活略有噪音及粉尘污染。

五、价值时点

本次估价价值时点为2019年6月11日。

六、价值类型

1、价值类型及定义

本次评估的价值类型是房产市场价值。房产市场价值是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额。

2、价值内涵

本次估价的市场价格包含了估价对象房产、房屋室内装修价值。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、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的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委托房地产权清晰，使用状况与证载用途一致，符合合法性原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。此次评估确定的价值时点为2019年6月11日。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。本次评估中采用比较法和收益法进行价格测算时，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，确定估价对象在价值时点的价值依据。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。估价对象证载用途为住宅，实际用途亦为住宅，符合该区域最高最佳使用状态，并以此为前提估价。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国拍卖法》；
- 5、《中华人民共和国担保法》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》；
- 7、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规范》；
- 8、《城市房地产转让管理规定》（1995 年中华人民共和国建设部令第 45 号）；
- 9、建设部城住字 [1984] 第 678 号《房屋完损等级评定标准（试行）》；
- 10、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理〉办法》；
- 11、最新资产评估常用数据与参数手册；
- 12、委托人提供的房屋产权证复印件。（权属证明文件具体证号详见本报告中估价对象的权益状况描述）；
- 13、《新和县人民法院委托书》；
- 14、由委托人、另申请执行人、估价方共同签字确认的 2019 年 6 月 11 日现场勘查记录共 1 页；
- 15、受托方所掌握的标准建筑图集、结构图集、建筑标准、当地工程造价相关文件等有关资料和估价人员实地勘查、调查取得新和县房地产市场信息资料。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、重置成本法、基准地价修正法等。经我们调查估价对象存在以下特点：



1、估价对象所在区域类似的房产市场交易情况比较活跃，尤其是近期经我们走访了解有类似房产实际交易实例；

2、估价对象周边类似房产的客观收益可以通过市场调查准确取得；

根据上述分析，我们遵循房地产估价规范估价方法选用的相关规定：估价对象同类房产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。本次估价采用比较法和收益法对估价对象房产进行估价，加权平均后最终确定为房产评估价值。

比较法定义：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的价值或价格的方法。

收益法定义：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。

十、估价结果

评估人员根据上述估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公允的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的测算，并结合估价经验与对房地产价格因素的分析，确定估价对象（蒋涛位于新和县乌喀路 16 院 3 幢 2 单元 402 室房产）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 2019 年 6 月 11 日的房产市场价值评估结果为：196353.00 元（大写人民币壹拾玖万陆仟叁佰伍拾叁元整）。详细评估结果和评估单价见下表（评估结果均取整数到元）：

房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积(M2)	房产评估价值(元)	评估单价(元/M2)
房权证字第 00000349	蒋涛	乌喀路 16 院	84.35	196353.00	2327.84

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐红	6520040054		2019年6月24日
朱琳	6520180003		2019年6月24日



十二、实地查勘日

2019年6月11日。

十三、估价作业期

2019年6月11日至2019年6月24日

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

二零一九年六月二十四日



新和县人民法院 委托书

(2019)新 2925 执 78 号

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司：

我院在执行秦芳梅与蒋涛 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。

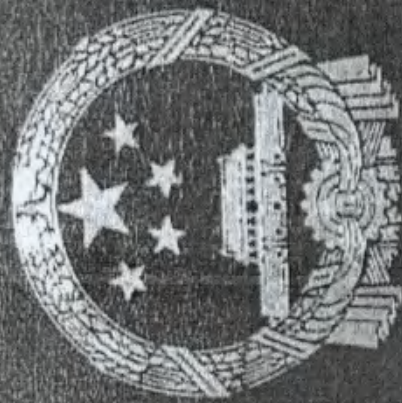
需评估的财产如下：

新和县和乐园小区。

蒋涛名下位于新和县和乐园小区房屋。
产权证号：新和房权证字第402号。

李强 2019.6.11





جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتى

中华人民共和国

ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى كۆڭۈلدىن كەلتۈرۈلگەن

房屋所有权证

كۆزەتكۈچى، مەھكەمە

ئىسمى

سۆز ھۆججەت نومۇرى

نومۇر

نومۇرى

بۇ ھۆججەت خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسى قانۇنى، ۋە «مەھكەمە خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-بېسى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق مەھكەمە ئىشلىرىنى مەھكەمە مەھكەمە قىلغان ھەمدە بۇ كۆزەتكۈچى كۆرسىتىلگەن ئۆي-مەھكەمە ئىشلىرىگە ئۆزىگە تەكشۈرۈپ ئىشلىتىش بىرلىكى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 (نامىسى)

قوشۇمچە خاتىرە
ئىلمۇمات

بولدۇرۇپ تارقاتقان ئورۇن (نامىسى)
填发单位 (盖章)

تارقاتقان ۋاقتى
发日期: 1997 年 7 月 26 日

姓名 蒋涛
 性别 男 民族 汉
 出生 1974年11月9日
 住址 新疆新和县新和镇解放路
 8号



公民身份号码 652925197411090014




中华人民共和国
 居民身份证

签发机关 新和县公安局
 有效期限 2007.03.15-2027.03.15

本件...

被告提供 SECRET

姓名 赛芳梅
性别 女 民族 汉
出生 1973年3月5日
住址 新疆阿克苏市温水路17号
2号楼2单元40室



公民身份号码 652922197803050566



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 阿克苏市公安局

有效期限 2013.03.25-2038.03.25

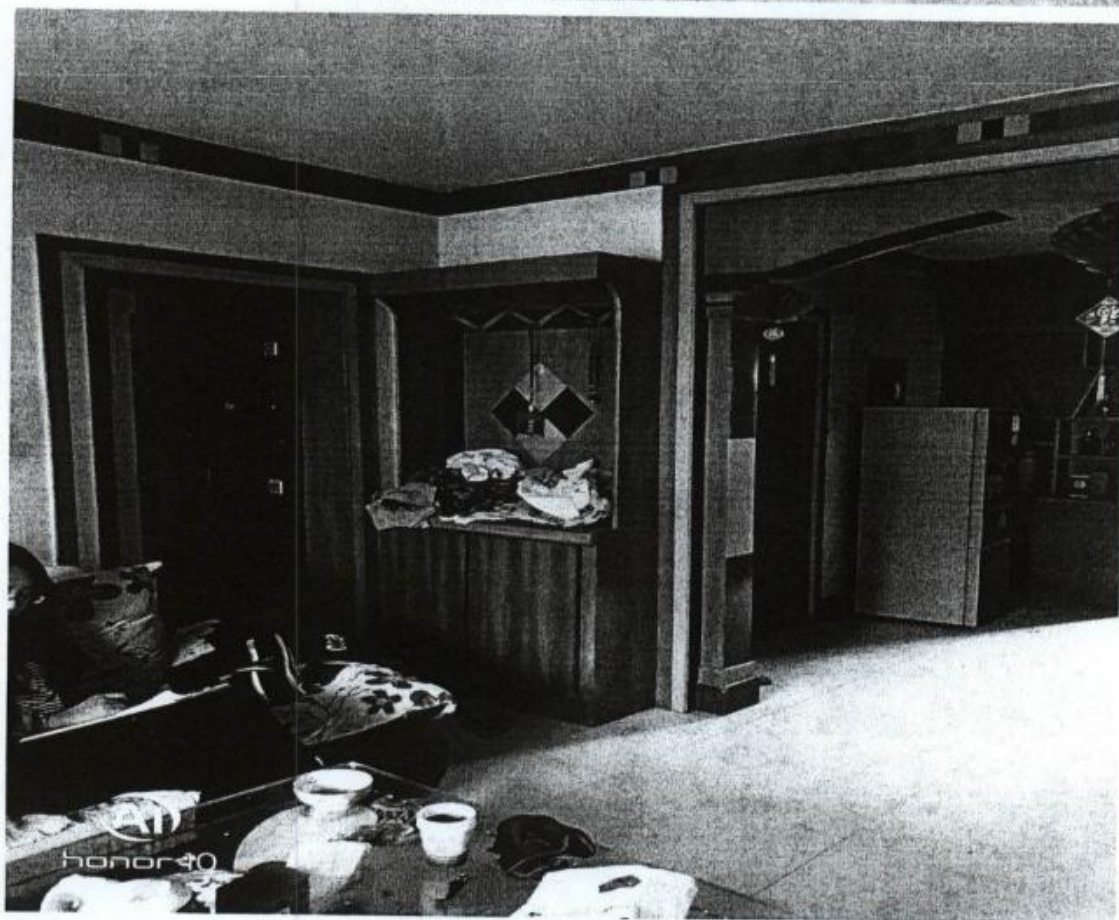
估价对象位置图

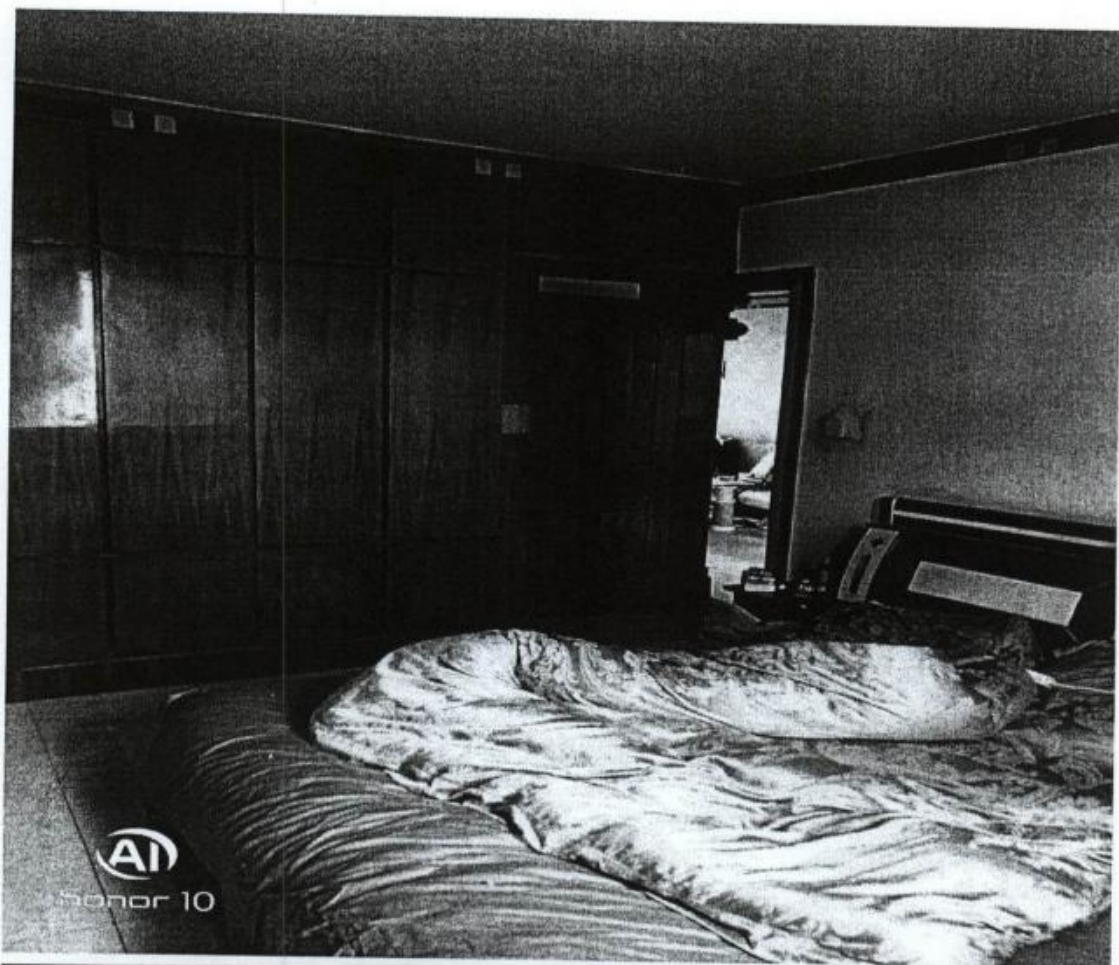


估价对象实地查勘情况和相关照片

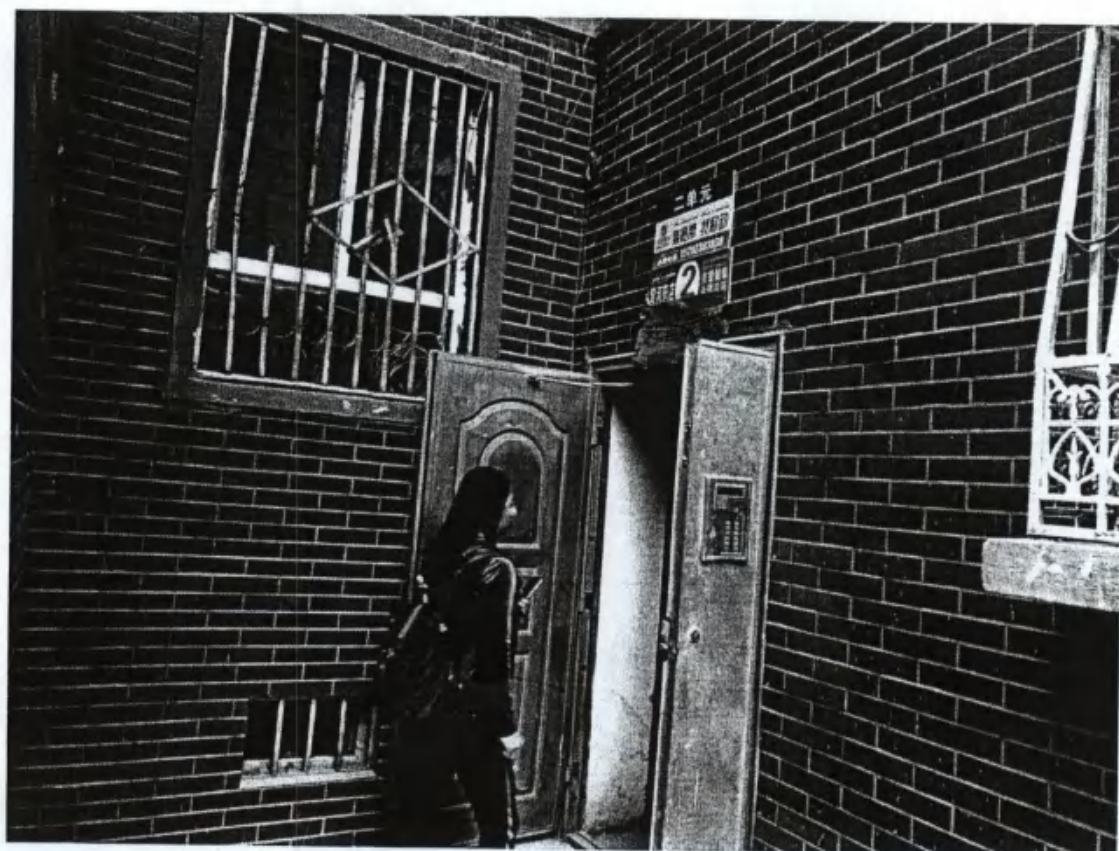
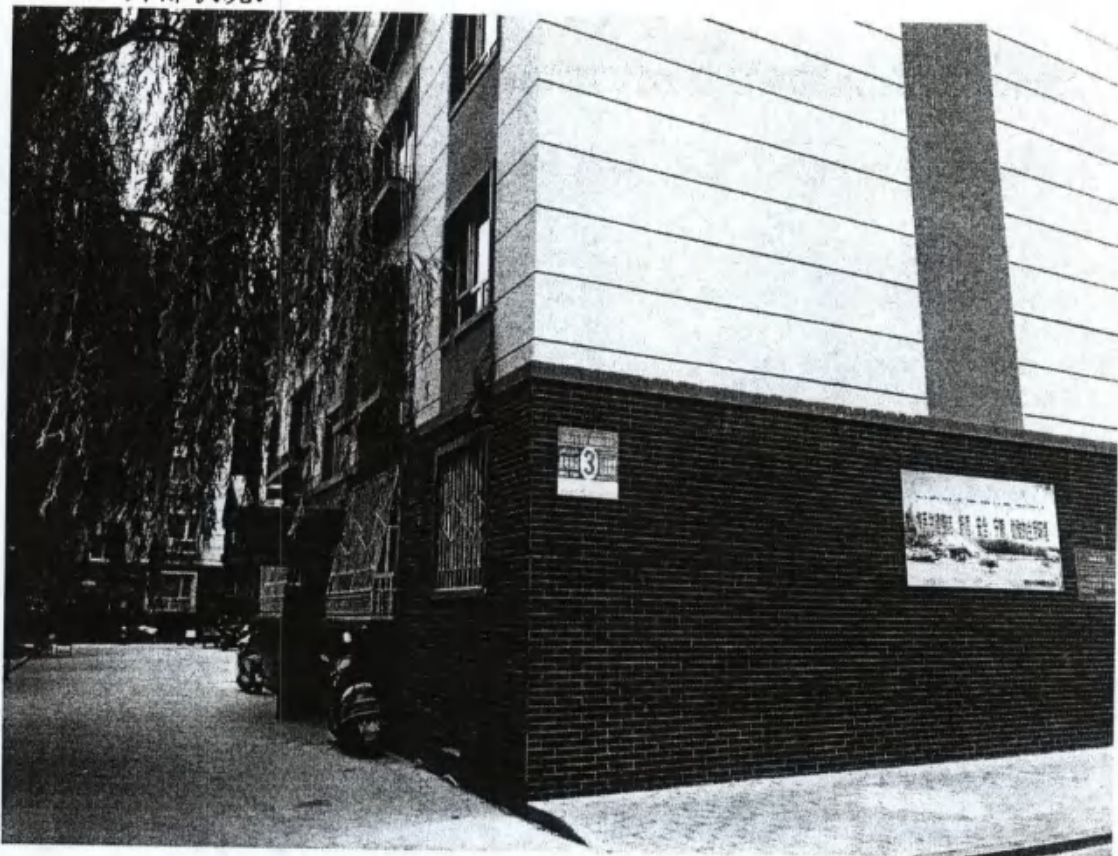
注册房地产估价师仅对本估价报告中的估价对象进行了一般性的实地查勘，未对估价对象结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。进行实地查勘的评估人员有徐红、朱琳。

1、内部状况:



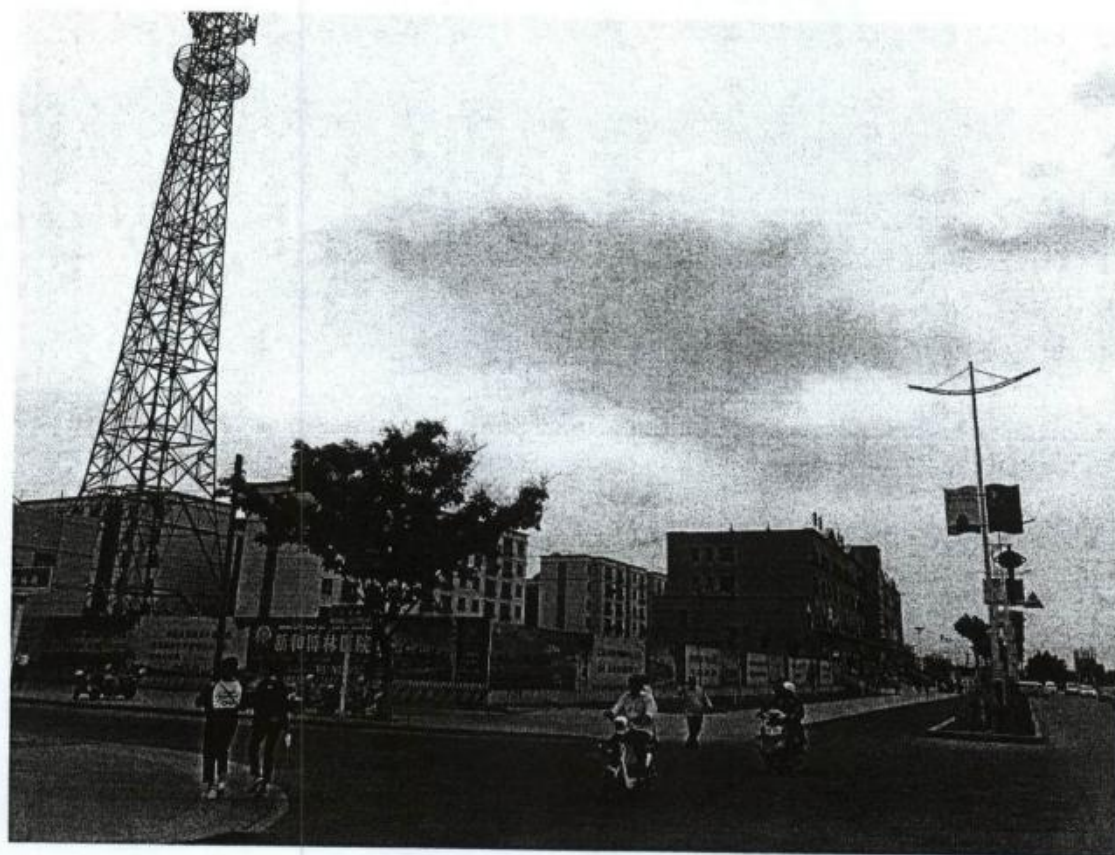
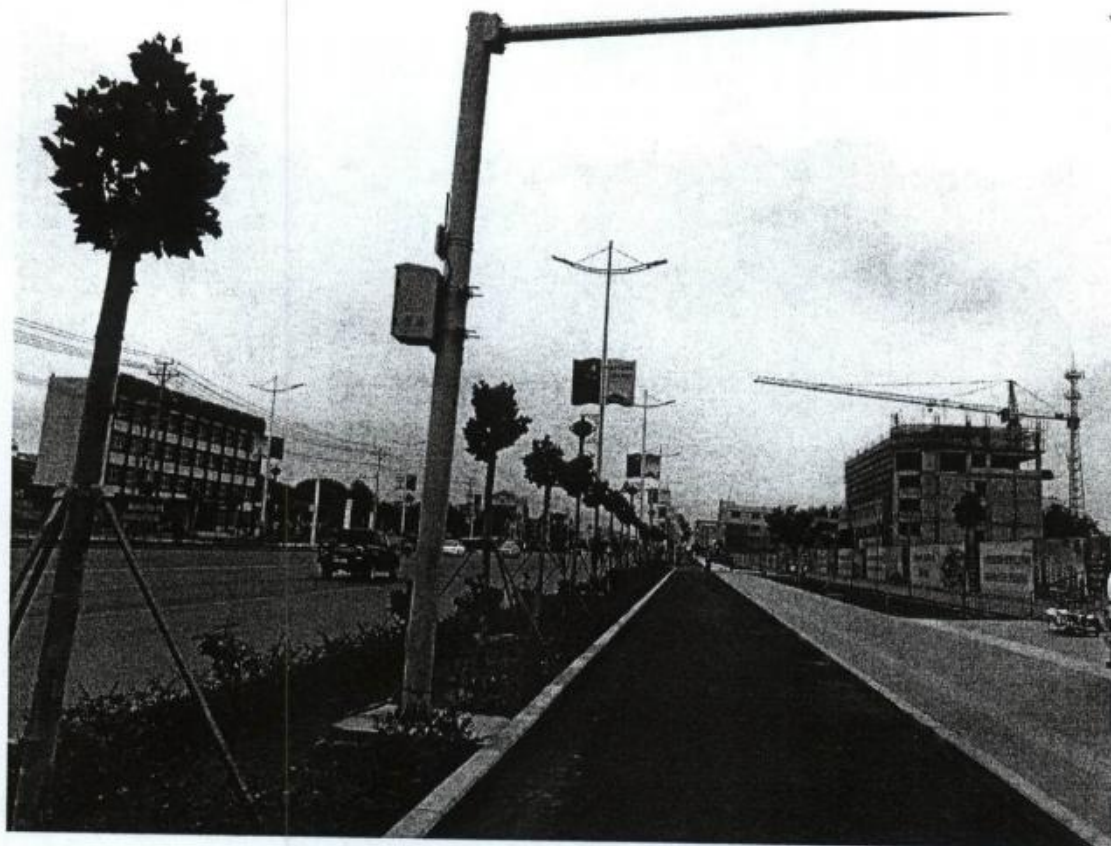


2、外部状况:





3、周围环境状况：





专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有专业帮助，也没有依据相关专业意见。



تجارەت كىشىسى
营 业 执 照

1-1
 (副本) 统一社会信用代码 916501007545805668

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىناۋەت ۋە ئاڭلىق نومۇرى
 统一社会信用代码

نامى
名 称
 تۈرى
类 型
 تۇرۇشلۇق ئورنى
住 所
 قانۇنىي ۋەكىلى
法 定 代 表 人
 تىزىملىغان كاپىتالى
注 册 资 本
 قۇرۇلغان ۋاقتى
成 立 日 期
 تىجارەت مۇددىتى
营 业 期 限
 تىجارەت دائىرىسى
经 营 范 围

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)
 新疆乌鲁木齐市天山区民主西路中桥一巷 26 号

罗志斌

壹佰万元人民币

2003 年 09 月 27 日

2003 年 09 月 27 日 至 长期

房地产价格评估, 房地产价格咨询服务, 土地价格评估, 地价咨询服务。
 (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)



تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关 乌鲁木齐市天山区市场监督管理局



2019 年 01 月 07 日

房地产价格评估机构资格证书

机构名称：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法人代表：罗志斌

地址：新疆乌鲁木齐市天山区民主西路中桥一巷26号

执照号码：916501007545805668

资格等级：二级

证书编号：新建估证2-006

有效期限：2016年7月28日至2019年7月28日



发证机关

二〇一六年七月二十八日

中华人民共和国建设部制

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. 00128103

姓名 / Full name

徐红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

650103196910220663

注册号 / Registration No.

6520040054

执业机构 / Employer

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-26

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: 00156840



姓名 / Full name

朱琳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

652122198808241024

注册号 / Registration

6520180003

执业机构 / Employer

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature