

## 房地产估价报告

估价项目名称：湖北省武汉市中级人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对（2019）鄂01执1号案中位于新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路624号A1栋1层1单元102室、水磨沟区西虹东路0078号附2号向阳花苑小区3栋12层2单元1202室共计2宗涉案房地产价值进行评估

估价委托人：湖北省武汉市中级人民法院

房地产估价机构：新疆中创信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗炳章（注册号：6520040066）

杨和江（注册号：6520150011）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月八日

估价报告编号：中创信估价字(2019)10-49号

## 致估价委托人函

湖北省武汉市中级人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象是位于新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路624号A1栋1层1单元102室、新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路0078号附2号向阳花苑小区3栋12层2单元1202室共计2宗成套住宅房地产(以下简称估价对象)，财产范围是房屋(建筑面积为92.87 m<sup>2</sup>(房地产1)、141.60 m<sup>2</sup>(房地产2))及对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为中国冶金地质总局中南地质勘查院，权利主体一致，权属无争议；估价对象存在查封情况、无抵押情况，不确定是否存在出租情况，权属状况详细分析详见房地产估价结果报告的估价对象部分。

### 三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一九年十一月七日作为取价依据。

### 四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

采用比较法、收益法作为基本方法确定房地产市场价值。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，

在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在2019年11月7日的市场价值为人民币1705168元，大写：人民币壹佰柒拾万零伍仟壹佰陆拾捌元整，单位价格详见评估明细表（表1）。

### 七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一九年十一月八日



表 1 湖北省武汉市中级人民法院委托评估 2 宗涉案房地产市场价值评估明细表

序号	房屋所有权人	房屋座落	房屋所有权证号	规划用途	结构	所在层数 / 总层数	竣工时间 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)	
房地产 1	中国冶金地质总局中南地质勘查院	水磨沟区西虹东路 824 号 A1 栋 1 层 1 单元 102	乌房权证水磨沟区字第 20103072924 号	住宅	砖混	1/6	2001	92.87	7421	689188	
房地产 2	中国冶金地质总局中南地质勘查院	水磨沟区西虹东路 0078 号附 2 号向 阳花苑小区 3 栋 12 层 2 单元 1202	乌房权证水磨沟区字第 20103036649 号	住宅	钢混	12/12	2004	141.60	7175	1015980	
合计									29447		1705168

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一九年十一月八日



## 目 录

二、 估价的假设和限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	8
(三) 背离事实假设.....	8
(四) 不相一致假设.....	8
(五) 依据不足假设.....	9
(六) 估价报告使用限制条件.....	9
三、 估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
(十四) 估价报告应用的有效期.....	20
四、 附 件.....	20
(一) 估价对象位置图.....	21
(二) 估价对象实地查勘照片.....	23
(三) 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果表.....	26
(四) 估价对象房屋所有权证复印件.....	28
(五) 估价对象国有土地使用权证复印件.....	31
(六) 湖北省武汉市中级人民法院鉴定委托书.....	33
(七) 房地产估价机构资质证书复印件.....	37
(八) 房地产估价机构营业执照复印件.....	38
(九) 注册房地产估价师资格证书复印件.....	39

## 一、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章（注册号：6520040066）、杨和江（注册号：6520150011）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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2019年11月7日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料，未经估价委托人书面同意，不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2019年11月8日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2019年11月8日

### 协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
宋芳		宋芳	2019年11月8日

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、具有一个公开的、比较活跃和发达的房地产市场。

2、本次估价有关房屋权属证明文件以乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2019-10-18）和当事人提供的房屋所有权证书为准，本次估价假设乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2019-10-18）和当事人提供的房屋所有权证书记录内容真实可靠。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用，若有需要，希望估价报告的使用者聘请这方面的专家进行鉴定和检测。

4、注册房地产估价师实地查勘仅限于对外观、使用状况、区域状况的一般性查看，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，估价对象已获取房屋所有权证书，故假设估价对象按其建设年代适用的国家规范设计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2019-10-18）和当事人提供的房屋所有权证书载建筑面积大体相当。

6、估价对象在剩余使用年限内持续使用和利用。

7、为达成合理成交价并使交易完成，需要有一个较充裕的推销和谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态都是相对不变的。

8、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

9、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

10、根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果，估价对象在价值时点无抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有的担保物权、其他法定优先受偿权因素，故本次评估假定估价对象无担保物权和其他优先受偿权。

11、估价对象是一栋整体房地产中的局部，故本估价是以估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用、分摊整体房地产的各项公共权益及各项配套设施为假设条件之一。

### (二) 未定事项假设

1、本次评估不确定估价对象是否存在出租情况，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有租赁权和用益物权，故本次评估假定估价对象无租赁权和用益物权。

### (三) 背离事实假设

1、根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果(查档日期:2019-10-18)，估价对象在价值时点存在查封情况，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，故本次评估假定估价对象无查封。

2、根据估价对象所在小区物业公司工作人员介绍截止价值时点房地产1欠12个月物业费共计555.6元(即46.3元/月)，房地产2欠4个月物业费共计453.12元(即113.28元/月)；房地产1欠2019年至2020年暖气费用共计2043.14元(即22元/m<sup>2</sup>/年)，房地产2欠2019年至2020年暖气费用共计3115.20元(即22元/m<sup>2</sup>/年)；本次估价价值类型为市场价值，故本次估价未考虑上述拖欠费用。

3、虽然估价对象是被法院执行，本次估价价值类型为市场价值，故本次估价假定估价对象无强迫出售的情况。

### (四) 不相一致假设

1、根据当事人提供的《房屋所有权证书》和乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果(查档日期:2019-10-18)显示：房地产1坐落于水磨沟区西虹东路624号A1栋1层1单元102，房地产2坐落于水磨沟区西虹东路0078号附2号向阳花苑小区3栋12层2单元1202；经估价人员于2019年11月7日由委托人、当事人带领实地查勘及通过物业介绍，房地产1实际坐落于水磨沟区西虹东路624号九天河向阳小区5栋1单元102，房地产2实际坐落于水磨



沟区西虹东路 624 号九天河向阳小区 11 栋 2 单元 1202; 故本次评估假定《房屋所有权证》记载地址和乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果(存档日期: 2019-10-18) 地址与实地查勘地址均为估价对象实际地址, 否则应重新指认现场, 重新进行评估。

#### (五) 依据不足假设

1、估价委托方提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料, 估价人员亦进行了尽职的调查, 故本次评估中无依据不足假设。

#### (六) 估价报告使用限制条件

1、本估价报告和估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产司法拍卖等房地产处置估价, 一般应从意向取得者角度进行估价, 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 故确定从意向取得者角度进行估价, 而不是从房地产权利人角度进行估价。

3、报告使用者是委托人即湖北省武汉市中级人民法院。

4、自估价报告出具之日起, 估价报告使用期限为一年, 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, 委托方应及时聘请评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本报告出具的价值是房地产价值, 即为建筑物及其占用范围内的土地价值, 或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

6、本报告出具的价值是单宗房地产价值, 本报告以一个《房屋所有权证》计为一宗房地产。

7、任何单位和个人未经估价机构书面同意, 不得以任何形式发表、肢解本报告。

8、本报告估价结果未考虑未来市场风险及短期强制处分和短期变现等特殊因素对房地产价值的不良影响。

9、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用, 若改变估价目的及使用

条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

10、估价报告中所使用的货币单位均为人民币，所有房屋面积无特殊说明情况下均为建筑面积。

11、估价时没有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将来可能承担违约责任的事宜，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。

12、本报告有关估价对象权属的描述均依据当事人提供的《房屋所有权证书》和乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2019-10-18），本报告关于估价对象权属的描述不作为对估价对象权属确认的依据。

13、估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、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。

14、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一九年十一月八日



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位：湖北省武汉市中级人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构住所：乌鲁木齐市人民路151号君泰大厦22楼A1座

营业执照注册号：91650102761109932L

资格证书编号：新建估证2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象概况

估价对象是位于新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路624号A1栋1层1单元102室、新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路0078号附2号向阳花苑小区3栋12层2单元1202室共计2宗成套住宅房地产(以下简称估价对象)，财产范围是房屋(建筑面积为92.87 m<sup>2</sup>(房地产1)、141.60 m<sup>2</sup>(房地产2))及对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为中国冶金地质总局中南地质勘查院，权利主体一致，权属无争议；估价对象存在查封情况、无抵押情况，不确定是否存在出租情况，权属状况详细分析详见下文权益状况分析。

##### 2、估价对象实物状况

###### ①建筑物基本情况

房地产1是位于乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路624号九天河向阳小区5栋1单元102室的1宗成套住宅房地产。根据《乌鲁木齐市不动产登记信息

查询结果》（存档日期：2019-10-18 12:09:26）记载和估价人员实地查勘确定：房屋所有权人为中国冶金地质总局中南地质勘查院，产权证号为乌房权证水磨沟区字第 2010372924 号，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋总层数为 6 层，房地产 1 位于第 1 层，标准层高，采光条件一般，竣工时间为 2001 年，成新率一般，建筑面积为 92.87 m<sup>2</sup>（面积适中），户型方正（二室二厅），所在单元为一梯二户（房地产 1 是上楼梯方向的右边户），朝向为南北通透，小区大门临西虹东路，小区停车位较充足，基本能满足业主停车需求，小区绿地较多，环境较优，物业管理较优。房屋外墙面粉防水涂料，单元门为电子对讲门，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗；客厅、卧室天棚为石膏压线，内墙面贴壁纸，地面铺地砖，卧室门采用木门；厨房、卫生间天棚为扣板，内墙面贴面砖，地面铺地砖，厨房门采用塑钢推拉门，卫生间内门采用塑钢折叠门。房屋设备设施良好，有正常的维护，有正常使用，保养状况良好；建筑物空间布局合理，建筑物的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光日照等建筑功能可以满足作为住宅房地产的需要。

房地产 2 是位于乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路 624 号九天河向阳小区 11 栋 2 单元 1202 室的 1 宗成套住宅房地产。根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（存档日期：2019-10-18 12:11:12）记载和估价人员实地查勘确定：房屋所有权人为中国冶金地质总局中南地质勘查院，产权证号为乌房权证水磨沟区字第 2010336649 号，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋总层数为 12 层，房地产 2 位于第 12 层，标准层高，采光条件好，竣工时间为 2004 年，成新率一般，建筑面积为 141.60 m<sup>2</sup>（面积大），户型方正（顶楼复式），所在单元为一梯二户（电梯：电梯只能通到 11 层，12 层需上一层楼梯到达），朝向为南北通透，小区大门临西虹东路，小区停车位较充足，基本能满足业主停车需求，小区绿地较多，环境较优，物业管理较优。房屋外墙面粉防水涂料，单元门为电子对讲门，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗；客厅天棚为石膏吊顶，卧室天棚为石膏压线，内墙面刷乳胶漆，地面铺地砖，卧室门采用木门；厨房、卫生间天棚为扣板，内墙面贴面砖，地面铺地砖，厨房及卫生间门采用木门。房屋设备设施良好，有正常的维护，有正常使用，保养状况良好；建筑物空间布局合理，建筑物的防水、保温、隔热、隔声、

通风、采光日照等建筑功能可以满足作为住宅房地产的需要。

## ②土地基本情况

依据当事人提供的《国有土地使用权证书》确定：土地使用权人为中国冶金地质总局中南地质勘察院，座落于水磨沟区西虹东路78号，土地使用权证为乌市国用（2010）第00015879号，地号为04-006-00094，地类用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2058年4月2日，价值时点土地剩余使用年限为38.4年，土使用面积为35.75平方米。估价对象为分摊土地无具体的宗地四至，估价对象所在小区四至为东至：绿景花苑二期；南至：新民东街；西至：和顺五巷；北至：西虹东路。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。周边已建有成片商业、住宅楼，且已正常使用多年，故工程地质条件稳定，能满足房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响。

## 3、估价对象权益状况

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查档日期：2019-10-18）显示：房地产1、2已取得《房屋所有权证》，产权证号分别为乌房权证水磨沟区字第2010372924号（房地产1）、乌房权证水磨沟区字第2010336649号（房地产2），权利人均为中国冶金地质总局中南地质勘察院，登记日期为2010年8月3日（房地产1）、2010年4月30日（房地产2），建筑面积分别为92.87平方米（房地产1）、141.60平方米（房地产2）；存在查封状况：查封机关为湖北省武汉市中级人民法院，查封文号为（2019）鄂01执1号，查封文件为判决书和协助执行通知书，查封起止时间为2019年5月17日至2022年5月16日，登记时间为2019年5月17日，无抵押状况，根据估价人员实地查勘，不确定估价对象是否存在出租情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有租赁权和用益物权，故本次评估假定估价对象无租赁权和用益物权。估价对象其他权益状况详见估价假设和限制条件。

#### 4、估价对象区位状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路624号九天河向阳小区，属于乌鲁木齐市二级住宅用地。估价对象小区为地面占道停车，停车位较多，基本能满足业主停车需求；小区绿地较多，居住环境较优；门径系统刷卡入小区；房地产1位于九天河向阳小区5栋，楼宇不临街，所在楼层为第1层，朝向为南北通透；房地产2位于九天河向阳小区11栋，楼宇临街，临西虹东路，所在楼层为第12层，朝向为南北通透。距乌鲁木齐南湖广场约800米（步行距离），距乐福城市生活广场约700米（步行距离），周边有乌鲁木齐南湖广场、乐福城市生活广场、七一阳光生活广场、绿景花苑、军事部住宅小区、汇祥大厦、腾飞大厦、工行西街小区、水清木华、乌鲁木齐水磨天山中医医院等物业，公共基础设施和生活服务设施较优；周边有乌鲁木齐市第五十三小学、乌鲁木齐市第四十一小学，教育配套设施较优；区域有西虹东路、新民东街、和顺五巷、犁铧街等多条主干道和次干道，路网发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通便利；区域出租车通行数量多，通30、35、58、104、306、309、501、地铁1号线等公共交通线路，公共交通便利。估价对象所在区域车流量多、人流量较多，商业较聚集，商服繁华程度较高，地理位置较优。综上所述，估价对象所在区位状况整体较优。

#### （五）价值时点

价值时点设定为对估价对象实地勘查完成之日二〇一九年十一月七日。

#### （六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格。

本次估价结果包括土地使用权价值，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

### (七) 估价原则

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。房地产估价应当以估价对象在合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场情况停止在某一时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

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。要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；最高最佳利用是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。

6、供需原则：在完全的市场竞争中，一般商品的价格受需求与供给关系的影响。由于房地产与一般商品相比，具有特殊的人文和自然特征，其地理位置的固定性与差异性，决定了房地产市场的区域性。因此，供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，房地产价格不是在完全竞争的市场中形成，而是在不完全竞争的市场中形成。

### (八) 估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改，〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过）

(2)《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）

(3)《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

(4)《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，2015年3月1日起施行）

(5)《中华人民共和国资产评估法》（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）

(6)《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）

(7)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法释[2007]5号）

(8)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）

(9)《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》（法释[2004]16号）

(10)《最高人民法院关于确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）

(11)《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰收拾行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办[2018]273号）

(12)湖北省武汉市中级人民法院评估委托书（2019）鄂01执1号

(13)其他

2、本次估价采用的技术规程



- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

- 3、委托人和当事人提供的有关资料
- 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料
- 5、其他

### (九) 估价方法

#### 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 估价方法适用性分析, 应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料, 并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后, 依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 估价对象的特点及本次估价目的, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 最终选用比较法、收益法求取估价对象价值。主要基于以下几方面的考虑:

(1) 估价对象所处区域房地产整体交易的价格可作为直接和客观的反映估价对象市场价值, 选取比较法也最具说服力; 考虑到区域内有较多类似成交案例, 故选用比较法。

(2) 估价对象规划用途为住宅房地产, 是具有客观收益的物业, 房地产租赁市场活跃, 房地产租金、出租率等资料可以调查获取, 故选用收益法。

(3) 估价对象规划用途为住宅房地产, 其价值高低取决于市场供求关系或未来收益, 而非成本累加, 成本累加不能真实反映出客观市场价值, 故不选用成本法。

(4) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产, 在本次估价假设和限制条件下, 估价对象无需进行开发和再开发, 故不选用假设开发法。

#### 2、估价技术思路

##### (1) 计算比较价值

1) 比较法的含义: 比较法是选取一定数量的可比实例, 将他们与估价对

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。

2) 比较法的具体步骤：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

比较法计算公式为：比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

## (2) 计算收益价值

1) 收益法的含义：收益法是预测估价对象未来收益，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。

### 2) 收益法计算公式

收益法采用净收益固定不变模式测算，未考虑净收益的时间价值，与现实不符合，收益价值过低，不能客观反映估价对象价值；采用租金递增模式，租金假设增长时间过长，与实际情况也不符合，估价结果说服力不强；采用持有加转售模式，持有期一般在5到10年，持有期租金的变化情况和转售价值都可以比较准确的预测，故本次选用持有加转售模式进行估价，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中V—房地产收益价值； $A_i$ —期间收益； $V_t$ —期末转售收益； $Y_i$ —未来第*i*年的报酬率； $Y_t$ —期末报酬率；*t*—持有期

上述公式实际上是持有加转售收益法基本原理的公式化，是原理公式，主要用于理论分析，在实际估价中，一般假设报酬率长期不变，即 $Y_1=Y_2=\dots=Y_i=Y_t=Y$ 。《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)给出的持有期参考值为5-10年，结合对乌鲁木齐市住宅房地产市场调查分析确定持有期为5年。通过对乌鲁木齐市房地产租赁市场的调查，持有期5年内住宅租赁价格无明显上涨，则确定持有期年净收益固定不变。综上所述，对持有加

转售计算公式进行相应的调整，调整后的公式如下：

$$V = (A/Y) \times [1 - 1/(1+Y)^5] + V_t / (1+Y)^5$$

式中 V—房地产收益价值；A—持有期年净收益；V<sub>t</sub>—期末转售收益；Y—报酬率；5—持有期年限（5年）。

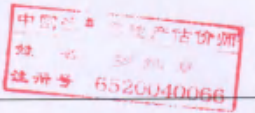
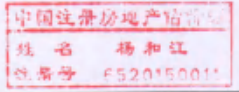
### 3、根据比较法、收益法结果综合确定估价对象的市场价值

#### (十) 估价结果


注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2019 年 11 月 7 日的市场价值为人民币 1705168 元，大写：人民币壹佰柒拾万零伍仟壹佰陆拾捌元整，单位价格详见评估明细表（表 1）。

#### (十一) 注册房地产估价师

##### 1、注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066		2019 年 11 月 8 日
杨和江	6520150011		2019 年 11 月 8 日

##### 2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
宋芳			2019 年 11 月 8 日

#### (十二) 实地查勘期

二〇一九年十月二十一日至二〇一九年十一月七日。

#### (十三) 估价作业期

二〇一九年十月十四日至二〇一九年十一月八日。

**(十四) 估价报告应用的有效期**

本估价报告应用有效期为一年，即从二〇一九年十一月八日至二〇二〇年十一月七日。

新疆中创信房地产评估有限公司  
二〇一九年十一月八日



**四、附 件**

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果表
- (四) 估价对象房屋所有权证复印件
- (五) 估价对象国有土地使用权证复印件
- (六) 湖北省武汉市中级人民法院评估委托书
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件
- (九) 注册房地产估价师资格证书复印件

(一) 估价对象位置图



新疆中创信房地产评估有限公司

TEL: 2846828 13999914133



(二) 估价对象实地查勘照片










(三) 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果表

房地产 1

乌鲁木齐市不动产登记信息  
查询结果

申请人	姓名	新疆中创信房地产评估有限公司—周嘉慧		
	证件类型	身份证		
	证件号码	620120199701041728		
查询结果	不动产单元号	/		
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2010372924号		
	不动产房屋坐落	水磨沟区约克东路624号A1栋3层1单元102		
	权利人名称	中国冶金地质总局中南地质勘察院		
	证件号	6221327-8		
	不动产状态	查封状态	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	92.87㎡
	宗地面积	—	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	—
	竣工时间	2015	登记时间	2010年8月3日
异议状态	无异议	抵押状态	未抵押	
房屋结构	砖混结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:湖北省武汉市中级人民法院, 查封类型: 查封, 查封文号: (2019)鄂01执1号, 查封文件: 裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间: 2019-05-17-2022-05-16, 登记时间: 2019-05-17			
抵押信息	无			
备注	<p>1. 按照不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖区不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市自然资源和规划局, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易登记中心不再出具《乌鲁木齐市房屋抵押信息查询记录》。</p> <p>2. 申请人请与抵押权人就查封信息和结果信息, 如有任何异议请及时告知工作人员, 如逾期不报或提供虚假信息, 需自行承担法律责任。</p> <p>3. 对本页国家秘密, 个人负有明确的保密的义务和法律责任, 不得随意对外人。</p> <p>4. 查询时请携带身份证件, 之后予以信息不予查询反馈。</p> <p>5. 复印件无效。</p>			
	登记机构盖章: 查询人: 周敏 查询日期: 2019-10-18 12:09:26			

房地产 2

乌鲁木齐市不动产登记信息  
查询结果

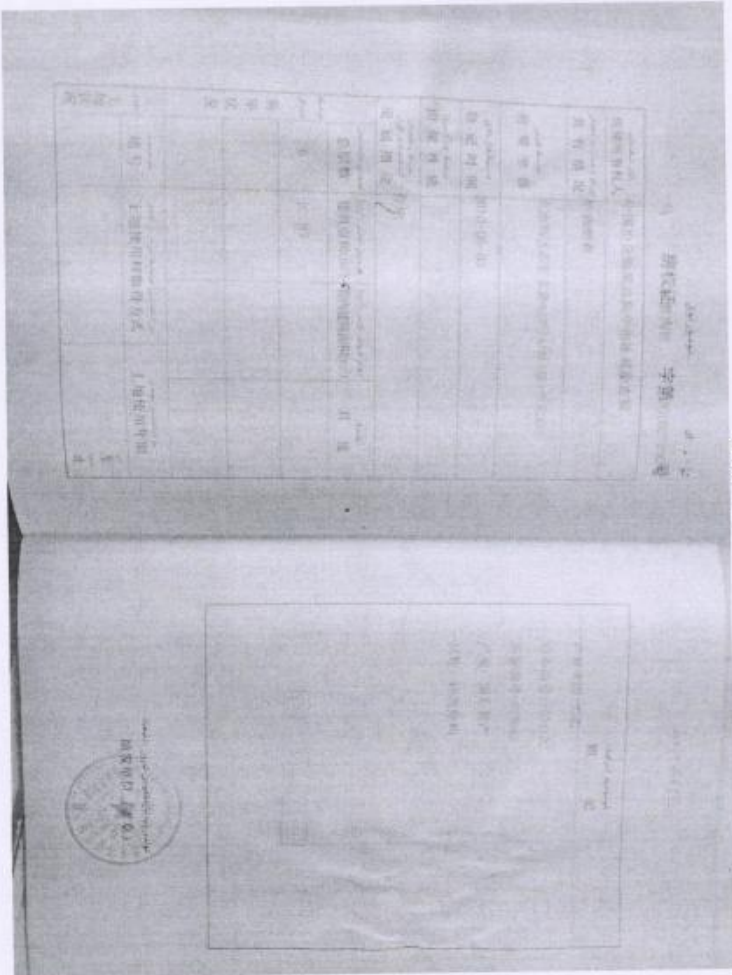
申请人	姓名	新疆中创信房地产评估有限公司—谢嘉碧		
	证件类型	身份证		
	证件号码	430123198701081728		
查询结果	不动产单元号	4301230110030000600120023		
	不动产单元号	马场桥区水磨沟区字第201G336009号		
	不动产房屋坐落	水磨沟区7841东路0078号附2号向阳花园小区3幢12层2单元1202		
	权利人名称	中国冶金地质总局中南地质勘查院		
	证件号	43221327-6		
	不动产状态	无抵押	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	141.4m <sup>2</sup>
	宗地面积	43201.24m <sup>2</sup>	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	—
	竣工时间	2004年01月01日	登记时间	2019年4月30日
异议状态	无异议	限制状态	未限制	
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:湖北鄂武汉中级人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2019)鄂01执1号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-05-17~2022-05-16, 登记时间:2019-05-17			
抵押信息	无			
备注	<p>1. 根据不动产登记暂行条例及其实施细则,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市107区不动产登记业务由乌鲁木齐市不动产登记中心承接,乌鲁木齐市不动产登记中心承接前由乌鲁木齐市不动产登记中心出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市不动产登记中心不再出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。</p> <p>2. 申请人应当核验以上身份信息真实有效,如发现有弄虚作假告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。</p> <p>3. 为保障国家机密,个人信息和业务档案的安全具有保密义务,不得泄露给他人。</p> <p>4. 查询打印截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 打印页数:</p>			
				登记机构盖章: 查询人: 谢嘉碧 查询日期: 2019-10-18 12:31:12 第 27 页

新疆中创信房地产评估有限公司

TEL: 2846828 13999914133

(四) 估价对象房屋所有权证复印件

房地产 1



房屋分层分户平面图

层号	1楼	层号	1楼	产权证号	9231
户号	1-102	房屋结构	砖混	房屋用途	住宅
产权人		房屋地址	六区西虹庆路624号		
		产权证号	100125	房屋用途	住宅
		房屋地址	六区西虹庆路624号		



注：图中尺寸均指墙体中心线

E003\*4.4









(六) 湖北省武汉市中级人民法院鉴定委托书

湖北省武汉市中级人民法院  
委托书

(2019)鄂01执1号

新疆中创信房地产评估有限公司:

我院在执行新疆临钢资源投资股份有限公司与中国冶金地质总局中南地质勘查院,中国冶金地质总局中南地质勘查院南宁分院,中国冶金地质总局中南地质勘查院新疆办事处,中国冶金地质总局中南地质勘查院长沙办事处,中国冶金地质总局中南地质勘查院昆明办事处 其他案由一案中,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:

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路 624 号  
A1 栋 1 层 1 单元 102。

2019年10月09日



承 办 人：付青华      联系电话：  
联 系 人：付青华      联系电话：65686962  
本 院 地 址：

## 湖北省武汉市中级人民法院 委托书

(2019)鄂01执1号

新疆中创信房地产评估有限公司:

我院在执行新疆临钢资源投资股份有限公司与中国冶金地质总局中南地质勘查院、中国冶金地质总局中南地质勘查院南宁分院、中国冶金地质总局中南地质勘查院新疆办事处、中国冶金地质总局中南地质勘查院长沙办事处、中国冶金地质总局中南地质勘查院昆明办事处其他案由一案中,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:

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路0078号附2号向阳花苑小区3栋12层2单元1202。

2019-10-08日

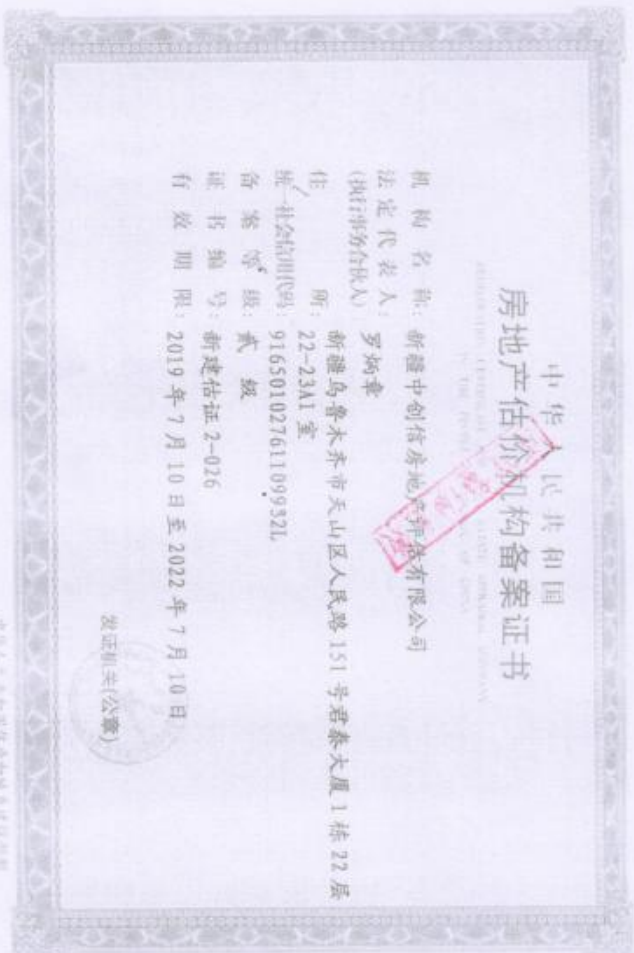


承 办 人：付青华      联系电话：  
联 系 人：付青华      联系电话：65686962  
本 院 地 址：


新疆中创信房地产评估有限公司

TEL: 2946828 13999914133

(七) 房地产估价机构资质证书复印件




(八) 房地产估价机构营业执照复印件

  
 تجارهت كىنشكىسى  
**营业执照**  
 (副本)

91650102761109932L  
 统一社会信用代码

新疆中创信房地产评估有限公司  
 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 新疆乌鲁木齐市天山区人民路151号君泰大厦1栋22层22-23A1室

名称	新疆中创信房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	新疆乌鲁木齐市天山区人民路151号君泰大厦1栋22层22-23A1室
法定代表人	罗炳章
注册资本	壹佰万元人民币
成立日期	2004年04月14日
营业期限	2004年04月14日至长期
经营范围	房地产评估、咨询、土地评估、土地开发(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)



登记机关  
 乌鲁木齐市天山区市场监督  
 管理局  
 2018年05月11日

企业信用信息公示系统网址: qst.xj.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

(九) 注册房地产估价师资格证书复印件

