

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：六十二团丹阳小区 5 号楼 2 单元 501 室住宅房地产涉执处置司法评估

估价委托人：新疆生产建设兵团霍城县区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张 佩 （注册号 6520190011）

吴晓丹 （注册号 6520150007）

估价报告编号：新国通房估字（2019）第 09158 号

估价报告出具日期：2019 年 10 月 7 日





致估价委托人

新疆生产建设兵团霍城县区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师张佩（注册号：6520190011）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于六十二团丹阳小区5号楼2单元501室住宅房地产；财产范围包括建筑物、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；估价对象房屋建筑面积为91.93平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房；位于楼幢总层数5层的第5层；建筑结构为砖混，房屋所有权人为朱攀峰。

价值时点：2019年9月14日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
位置		评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	六十二团丹阳小区5号楼2单元501室	1,986	182,573
大写（人民币元）		壹拾捌万贰仟伍佰柒拾叁元整	

特别提示：（1）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，也不包括租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2019年10月7日至2020年10月6日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月七日





目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象状况.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
十四、估价报告应用的有效期.....	12
附件.....	13





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。

4. 注册房地产估价师对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。

5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《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 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6. 注册房地产估价师张佩于2019年9月23日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
张佩	中国注册房地产估价师 姓名 张佩 65201900110190011	张佩	2019.10.7
吴晓丹	中国注册房地产估价师 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007	吴晓丹	2019.10.7





估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 估价对象房屋权益状况以《新疆生产建设兵团第四师六十二团房产管理所（证明）》为本次估价依据。

(三) 委托人已向本评估机构如实提供房地产估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

(四) 本次估价对委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整且作为本次评估依据。

(五) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象不存在安全隐患且可继续使用。

二、未定事项假设

未定事项假设一：因委托方未能提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，因此相关证载信息无法调查确认，本次估价对象房屋建筑面积及权利人以《新疆生产建设兵团第四师六十二团房产管理所证明》为估价依据，估价结果中已包含分摊的土地使用权价值。

三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设一：估价对象房屋修建年代为现场调查询问所知，为 2013 年，本次评估报告以此调查结果进行表述。





六、估价报告使用限制

(一) 本报告是受新疆生产建设兵团霍城县区人民法院的委托，对第四师六十二团丹阳小区5号楼2单元501室住宅房地产价格进行评估，用途是为执行周国平与朱攀峰借款合同纠纷一案中涉及的房地产处置参考价提供参考依据，不作为其他用途使用。

(二) 估价报告须经估价师签名并加盖估价机构公章，复印件无效。本报告由致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等组成。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) 本估价报告的使用期限为一年，即2019年10月7日至2020年10月6日止。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) 遵循国际评估准则有关内容，估价报告仅按既定目的提供给委托方使用。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，他将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告。

(五) 本估价报告书一式伍份，委托方肆份，本机构存档壹份。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：新疆生产建设兵团霍城县区人民法院

地址：霍城县六十五团团部

联系电话：13679902370

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市红光山路2888号绿地中心202栋蓝海709室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证2-030

电话：0991-8834067

三、估价目的

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。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、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。

（二）估价对象基本状况

根据现场勘查及《新疆生产建设兵团第四师六十二团房产管理所证明》：

房屋坐落：第四师六十二团丹阳小区5号楼2单元501室

权利人：朱攀峰

总层数、所在层数：共5层、第5层；

规模（建筑面积）：91.93平方米； 用途：住宅；





建筑结构：砖混结构； 朝向：东西；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：巷道；南至：住宅区；西至：友好北路；北至：霍城大街，周边有六十二团人民医院、六十二团农贸市场、六十二团中学、六十二团幼儿园等公共服务设施。

2. 开发程度：根据调查，2013年房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	砖混结构
设施设备	一部步梯，水、电、暖等基础设施齐全
装饰装修	建筑物外墙保温；窗户为塑钢窗；步梯等公共部位地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料，钢架扶手；室内装修为：客厅、卧室地面为地砖，墙面为乳胶漆，客厅顶面为石膏吊顶，卧室顶面刷乳胶漆；厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶面为PVC扣板顶。
建成时间及成新率	建成于2013年，按直线法测算成新率为88%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙保温，外观维护较好
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积为91.93 m ²
户型	两室两厅一厨一卫
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区西北部，临路，楼幢位置较好
朝向	东西朝向
层高 (m)	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为5层，估价对象位于第5层

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为2019年9月23日，作为取价依据。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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。

(三) 价值内涵





价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、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；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

此次房地产市场价值估价，主要遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

估价人员站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

（三）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象设计用途为住宅，估价对象实际用途亦为住宅，经过估价师分析、判断，维持现状、继续利用是最为合理的，应以维持现状为前提进行估价。我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（四）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，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

（五）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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第 29 号颁布实施）；（经 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日第九届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第 8 号颁布实施）；（经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（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、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）；

5、《中华人民共和国民法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》；

6、《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）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）

（二）估价标准依据

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

（三）估价委托人提供的资料依据





- 1、新疆生产建设兵团霍城县区人民法院委托书（2019）兵 0401 执 74 号；
- 2、《新疆生产建设兵团第四师六十二团房产管理所证明》；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地勘察记录；
- 3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

本次估价未选取方法的理由

估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象房地产价值，故未采用成本法。

由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

估价方法定义

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价值或价格的方法。





- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

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。

1. 搜集有关收入和费用的资料；
2. 估算潜在毛收入；
3. 估算有效毛收入；
4. 选择具体估价方法；
5. 估算收益期或持有期；
6. 估算未来收益；
7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
8. 计算收益价值。

十、估价结果

遵循有关的法律法规、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，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价(元/m ²)		2,032	1,940
	总价(元)		186,802	178,344
评估价值	总价(元)		182,573 (大写：人民币壹拾捌万贰仟伍佰柒拾叁元整)	
	单价(元/m ²)		1,986	

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、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；房屋面积内涵是建筑面积；付款方式为一次性付清房价款，开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张佩	6520190011 <small>中国注册房地产估价师 姓名 张佩 注册号 6520190011</small>	张佩	2019.10.7
吴晓丹	6520150007 <small>中国注册房地产估价师 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007</small>	吴晓丹	2019.10.7

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2019 年 9 月 23 日。

十三、估价作业日期

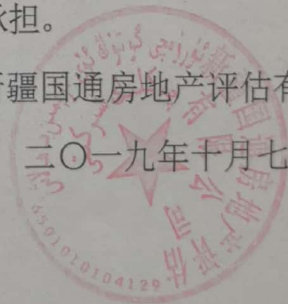
估价作业日期为 2019 年 9 月 14 日至 2019 年 10 月 7 日，评估报告提交日期为 2019 年 10 月 7 日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在 2019 年 10 月 7 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自 2019 年 10 月 7 日至 2020 年 10 月 6 日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一九年十月七日





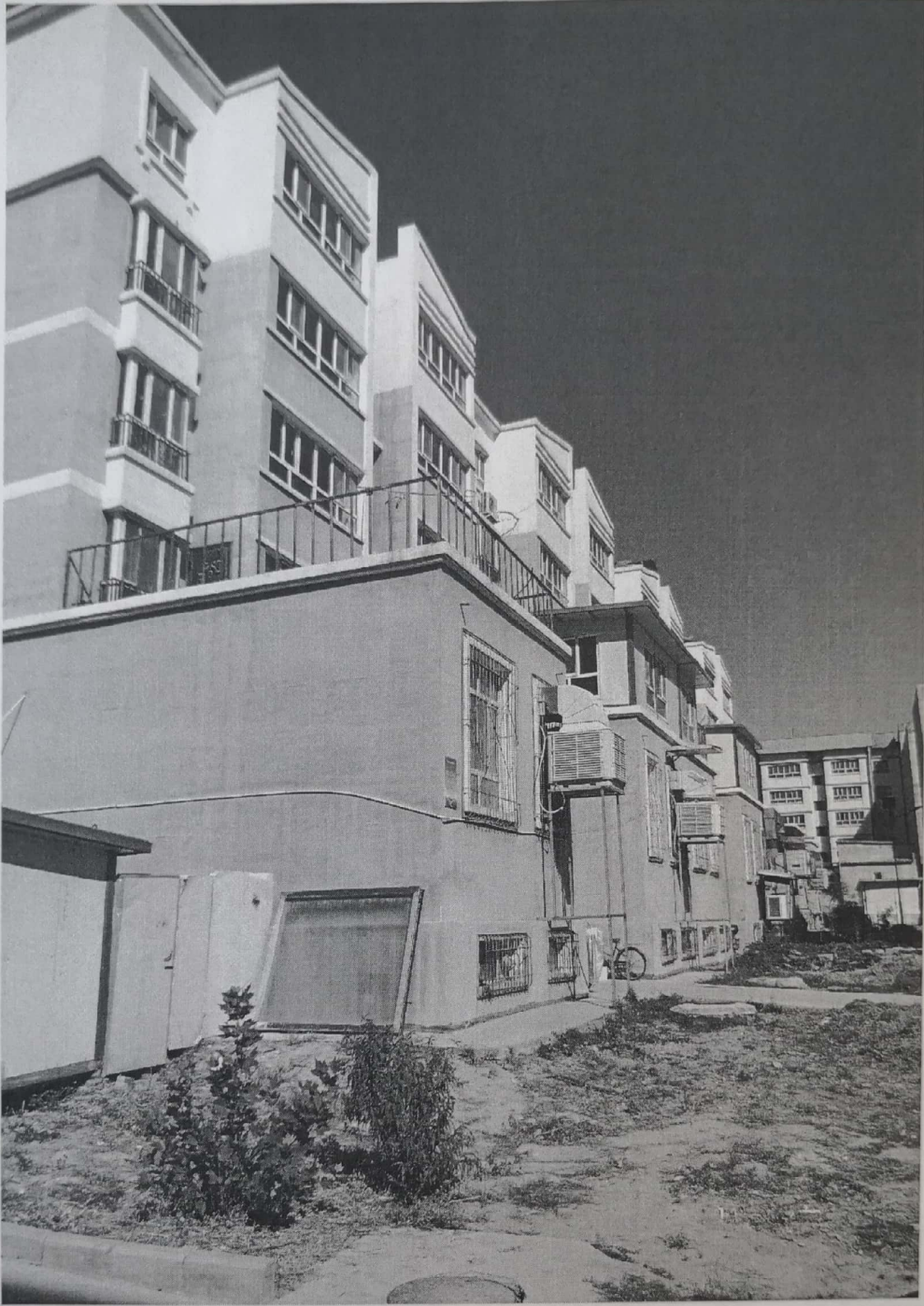
附 件

- 一、估价对象位置示意图、照片
- 二、《新疆生产建设兵团第四师六十二团房屋管理所（证明）》（复印件）
- 三、新疆生产建设兵团霍城县区人民法院委托书（复印件）
- 四、新疆国通房地产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）
- 五、新疆国通房地产评估有限公司房地产估价机构资质证书（复印件）
- 六、新疆国通房地产评估有限公司估价师证书（复印件）









扫描全能王 创建

证 明

根据霍城县区人民法院邓亚兵、卢文涛同志于2019年6月12日送来协助调查函，需查处以下人员的房屋登记情况，经过查找结果如下：

祝启伟，512926196606062671，未查找到房屋登记信息。

王成荣，654123197112184817，未查找到房屋登记信息。

童 勇，65282719861121161x，未查找到房屋登记信息。

六十二团丹阳小区5号楼2单元501室，房屋登记人为朱攀峰。91.93m²。

以上查找：

1、查找的截至日期为1998年至2010年间止；1998年以前房产归属六十二团土地分局，2010年以后，团场未办理房屋产权证。

2、经过查找目前登记情况，六十二团房产管理所办理登记有限，所有未办理登记的房产不在此查找范围内。

3、由于房产管理所更换人员比较频繁，因此查找存在一定局限性或不全的地方。

4、房屋产权人如提供不真实申报材料的情况，查找存在一定局限性或不全的地方。



新疆生产建设兵团霍城县区人民法院 委托书

(2019)兵0401执74号

新疆国通房地产评估有限公司：

我院在执行周国平与朱攀峰 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：

房产。

2019年09月14日





تجارت كىشىسى

营业执照

(副本)

统一社会信用代码
916501000655032908

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



名称 新疆国通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)
 法定代表人 薛山
 经营范围 房地产价格评估, 房地产咨询服务, 房地产经纪, 土地评估, 商务信息咨询服务。(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)

壹佰万元人民币
 注册资本
 2013年03月14日
 成立日期
 2013年03月14日至长期
 营业期限

新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2888号绿地中心202栋蓝海709室

住所



登记机关

2019年0月0日

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

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. 00180280

姓名 / Full name

张佩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652201198306181219

注册号 / Registration No.

6520190011

执业机构 / Employer

新疆国通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

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. 00157843

姓名 / Full name

吴晓丹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

659001198701121844

注册号 / Registration No.

6520150007

执业机构 / Employer

新疆国通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建

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

机构名称：新疆国通房地产评估有限公司
法定代表人：薛山
(执行事务合伙人)
住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）苏州路南一巷 159 号
龙海 5 度小区 3 栋 12 层 2 单元 1202-1
统一社会信用代码：916501000655032908
备案等级：贰级
证书编号：新建估证 2-030
有效期：2019 年 4 月 14 日至 2022 年 4 月 14 日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建