房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2019）第 093 号

估价项目名称：马振兴所有位于玛纳斯县文化路凤凰小区 17 号楼 2-302 住宅房地产市场价值评估报告

估 价 委 托 人：玛纳斯县人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师： 高文生（注册号：6520050036）

杨　波（注册号：6520050039）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 10 日

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002
电话：（0991）2823050　　2823010

致估价委托人函

玛纳斯县人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，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），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为马振兴所有位于玛纳斯县文化路凤凰小区17号楼2-302住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；房屋建筑面积111.65平方米及应分摊的土地使用权；楼栋总层数五层，估价对象位于第3层；建筑结构为砖混；权属人为马振兴，《房屋所有权证》：玛房权证玛字第15690号。

三、价值时点：2019年11月26日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

评估总值：人民币338188元

总价大写金额：人民币叁拾叁万捌仟壹佰捌拾捌元整

评估单价：3029元/㎡

单价金额：人民币叁仟零贰拾玖元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。

2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

3、根据申请人及估价人员调查，估价对象不存在欠缴物业费、暖气费的情况。

4、本估价结果不应作为价格实现的保证。

5、本估价结果使用期限自 2019 年 12 月 10 日—2020 年 12 月 9 日。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零一九年十二月十日

目录

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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师杨波已于现场查勘之日2019年11月26日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036	高文生	2019年12月10日
杨 波	6520050039	杨波	2019年12月10日

估价假设和限制条件

一、 一般假设

1、估价委托方提供的有关法律性文件及权证资料《房屋所有权证》我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、本报告中的房屋建筑面积、房屋性质等均以《房屋所有权证》中记载内容为依据，估价对象住宅房屋建筑面积 111.65 平方米。

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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1、本次估价对象由申请人、被执行人一同带领现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、《房屋所有权证》中未记载估价对象修建年代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2007 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

3、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特别请报告使用人注意。

4、经调查截止价值时点估价对象未提供《国有土地使用证》，依据申请人(原告)

提供的《房屋所有权证》，本次假设权利人依法可以取得《国有土地使用证》设定，其土地权益状况：产权人为马振兴，土地用途为住宅用地，使用权型为出让，土地开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。

三、背离实际情况假设

1、估价结果未考虑未来处置风险，未考虑变现处置时产生相关费用及应按相关法律、法规、政策规定缴纳的处置时产生的税费。

2、本估价结论未考虑国家政策、经济环境、处置方式、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对估价对象价值的影响。

3、假设估价对象无所有权和使用权异议，未考虑司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权力或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。

4、本报告未考虑房地产所有权人所欠负的抵押、租赁、清算、抵债以及相关税费等因素可能影响房地产评估的任何限制。

5、本报告以玛纳斯县人民法院签发的评估委托书日期 2019 年 11 月 26 日作为本次评估的价值时点，完成估价对象实地查勘日期为 2019 年 11 月 26 日，价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致且假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

四、 不相一致假设

1、本次估价以申请人(原告)提供的《房屋所有权证》中登记内容为依据，估价对象的实际用途、房屋登记用途均为住宅，用途之间不存在不一致。权属证明资料的权利人为同一人，权利人不存在不一致。

2、本次估价假设估价对象合法取得相应分摊的土地使用权，土地用途与房屋用途之间不存在不一致,权利人不存在不一致。

五、 依据不足假设

估价对象未提供《国有土地使用证》，因估价对象为单套住宅故该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权,本次评估假设其房屋所分摊的土地为出让土地使用权，未考虑其处置过程中是否补交土地出让金,若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

六、 本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得用于估价目的以外的一切用途。若改变估价目的及使用条件，需向本机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告以玛纳斯县人民法院签发的评估委托书日期 2019 年 11 月 26 日作为本次评估的价值时点。

4、本报告使用有效期为一年，自 2019 年 12 月 10 日至 2020 年 12 月 9 日。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。

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供，本报告未经本公司同意，本估价报告部分或全部内容不得发表于公开媒体上。

6、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员职业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

7、委托方提供的法律文件是此次估价的重要依据，我们并未向政府部门核实，委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

8、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象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。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

9、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2.1“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”。《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》第八条规定“拍卖应当确定保留价，拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”。《最高人

民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

10、本报告估价结果是对2019年11月26日这一时点估价对象用于司法拍卖（变卖）的价值的客观、公允反映，本公司对这一价值时点以后估价对象价值、现状、权属发生的重大变化不负任何责任。

11、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

12、未经估价机构书面同意，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。

13、本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：玛纳斯县人民法院

联系人：贾凯

联系电话：18609948233

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼

估价资质等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格证号：乌房估证 1-001

有效期限：2019 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 27 日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为马振兴所有位于玛纳斯县文化路凤凰小区 17 号楼 2-302 住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；房屋建筑面积 111.65 平方米及其应分摊的土地使用权。

2. 估价对象基本状况

估价对象是位于玛纳斯县文化路凤凰小区 17 号楼 2-302，建筑面积为 111.65 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权，建成年份为 2007 年。

3. 土地基本状况

估价对象位于玛纳斯县文化路凤凰小区，该小区东临文化南路，南临学子西路，西临空地，北临巷道；地类用途为住宅用地，该区域居住氛围一般、商业繁华度一般；

基础设施完善，已达“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整。

估价对象位置图

4. 建筑物基本状况

估价对象房屋位于玛纳斯县文化路凤凰小区 17 号楼 2-302，估价对象所在建筑物为一栋总层数五层砖混结构住宅楼，估价对象位于第三层，用途为住宅。

估价对象整栋楼外墙涂料粉刷，进户门为防盗门，塑钢窗，楼梯间地面为水泥，墙、顶为涂料粉刷。室内客厅、卧室地面铺地砖，墙顶涂料粉刷，厨房、卫生间地面地砖，墙面贴墙砖，集成吊顶。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。

小区大门

楼栋外观

单元门

入户门

客厅

餐厅

卧室

卧室

卧室

厨房

卫生间

5.估价对象权益状况

《房屋所有权证》登记状况如下：

《房屋所有权证》证号:玛房权证玛字第 15690 号，房屋所有权人：马振兴，房屋坐落：文化路凤凰小区 17 号楼 2-302，丘地号：F3,产别：私产，幢号：435，房号：302，结构：砖混，房屋总层数：5，所在层数：3，建筑面积（平方米）：111.65，设计用途：住宅。

五、 价值时点

本报告以玛纳斯县人民法院签发的委托书日期 2019 年 11 月 26 日作为本次评估的价值时点。

六、 价值类型

（一）价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，其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，尚未取得权属证书，满足估价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（包含首付款及按揭款）；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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价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。

八、 估价依据

（一）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》
2. 《中华人民共和国土地管理法》

3.《中华人民共和国物权法》

4.《中华人民共和国资产评估法》

5.《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》（法释〔2009〕16号）

（二）本次估价采用的技术规程

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

（三）委托方提供的相关资料

1.评估委托书

2.《房屋所有权证》

3.其他相关资料

（四）估价方收集的相关资料

1. 估价人员现场实地勘察资料和估价机构掌握的其他相关资料

2. 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

3. 其他相关资料

九、 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

由于估价对象为住宅房地产，不适合用成本法进行计算；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，委估对象为已建成的住宅用房，所以不宜采用假设开发法进行市场价值评估；委估对象所处区域市场交易案例较多，故可选用比较法。由于委估对象为有收益的住宅房地产，故也可选用收益法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：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

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 26 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果 \ 估价方法		比较法
测算结果	总价（元）	338188
	单价（元/m²）	3029
评估价值	总价（元）	338188
	单价（元/m²）	3029

合计大写金额：人民币叁拾叁万捌仟壹佰捌拾捌元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036	高文生	2019 年 12 月 10 日
杨 波	6520050039	杨波	2019 年 12 月 10 日

十二、 实地查勘期

二零一九年十一月二十六日当日完成

十三、 估价作业期

二零一九年十一月二十六日至二零一九年十二月十日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一九年十二月十日

附件

（一） 《玛纳斯县人民法院评估委托书》（复印件）

（二） 估价对象位置示意图

（三） 《房屋所有权证》（复印件）

（四） 影像资料照片

（五） 房地产价格评估机构营业执照（复印件）

（六） 房地产价格评估机构资格证书（复印件）

（七） 房地产估价师注册证书（复印件）

玛纳斯县人民法院

委托书

（2019）新2324执1263号

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司：

我院在执行梁秀娟与马振兴、丁折琴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：

马振兴名下位于文化路凤凰小区17号楼2-302室房产

申请人：梁秀娟

联系方式：13579602262

被执行人：马振兴、丁折琴

联系方式：15999080829、18196129810

承办人：贾凯

联系方式：18609948233

本院地址：昌吉回族自治州玛纳斯县人民法院执行庭

二〇一九年十一月二十六日


估价对象
中国建设银行
玛纳斯县第二小学
好地方餐饮
百老泉
供销小区
凤凰新城
杨桐居
富丽华大酒店
玛纳斯县
名门小区
顺丰速运
福元酒店
全茂商服楼
灵基陶瑟
成都花园
西域家具
桂兰烧烤
玉基城居小区
凤凰春雨
蓝梦家纺
相约网吧
康宁小区
昌吉国能雪业
路况
工具箱
200 米

[illegible]

[illegible]　　字第 15698 号

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》，对该房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所载事项，经审查属实，特发此证。

乌 苏 市

[illegible] 17号楼2-302

435	302	砖混	5	3	111.65	住宅

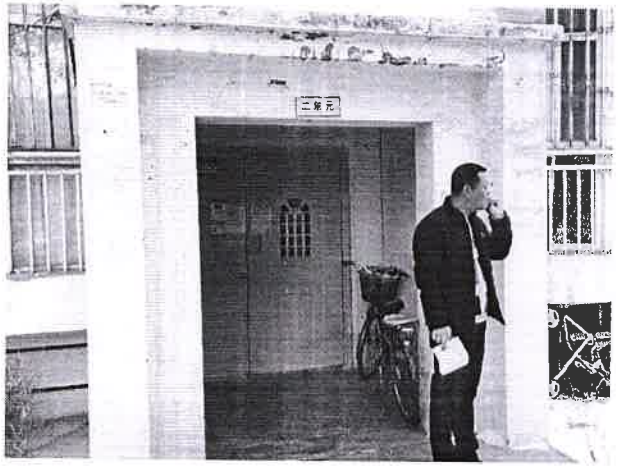
国有

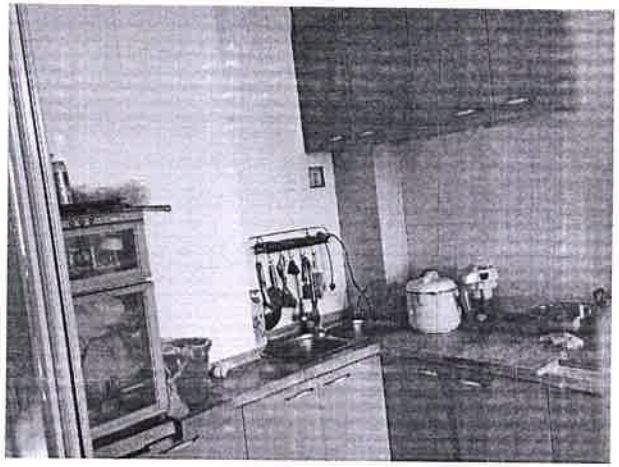
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
中国建设银行乌苏市支行	抵押	100000.00	[illegible]	[illegible]	[illegible]

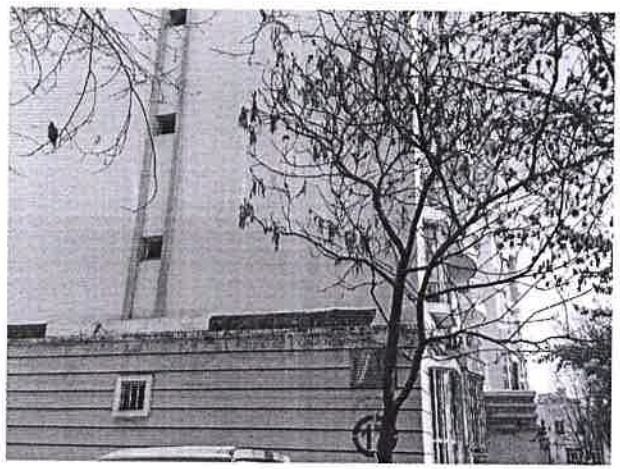
قوشۇمچە خاتىرە
附 记

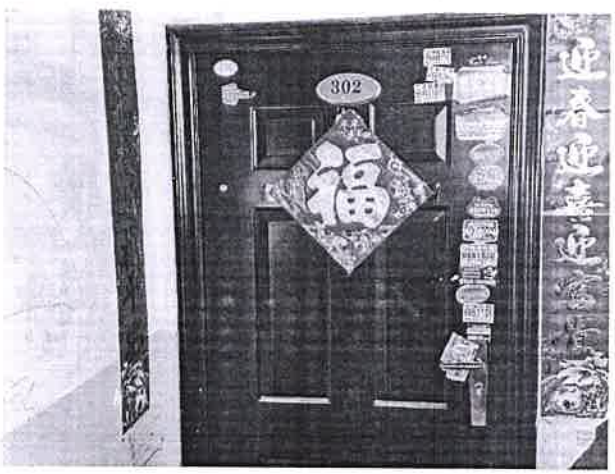
填发单位（盖章）

填发日期： 2006 年 12 月 日


二单元






302
福

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：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：（执行事务合伙人）杨立才

住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

统一社会信用代码：91650102748660850C

备案等级：壹级

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00143513

姓　名 / Full name

高文生

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

650104196809103311

注 册 号 / Registration No.

6520050036

执业机构 / Employer

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-30

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00147072

姓　名 / Full name

杨波

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

650102198002204513

注 册 号 / Registration No.

6520050039

执业机构 / Employer

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-4

持证人签名 / Bearer's signature