

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：乌鲁木齐新土（2019）房估苏字第 075 号

估价项目名称：陈国民名下位于新市区办事处黄河路明盛嘉苑 20 幢 3-301
室住宅用房涉执房地产处置司法鉴定估价

估价委托方：乌苏市人民法院

房地产估价机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 翔（注册证号 6520060043）

冯 毅（注册证号 6520040146）

估价报告出具日期：二〇一九年九月二十日

致估价委托人函

乌苏市人民法院:

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

估价对象为陈国民名下位于新市区办事处黄河路明盛嘉苑 20 幢 3-301 室住宅房地产；财产范围包括建筑物及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋为总层数 6 层，估价对象位于 3 层，结构为砖混，外墙为瓷砖，单元门为电子对讲防盗门，入户门为防盗门，内门为成品门，进户通道为大理石地砖，窗户为塑钢窗；室内顶棚为乳胶漆，墙面为墙纸，地面为地砖，厨房、卫生间顶棚为集成吊顶，墙面为瓷砖，地面为地砖。南北朝向，建筑面积 120.07 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2013 年。四至为东至天津路，南至 312 国道，西至乌苏市第二小学，北至黄河路。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 09 月 07 日。

四、价值类型

1、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；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。市场价值是指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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产和相应分摊土地使用权价值;

3、估价目的,本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,估价方法选用收益法和比较法,仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,确定估价对象在2019年09月07日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为435374元,人民币大写金额肆拾叁万伍仟叁佰柒拾肆元整,房地产单价为3626元/平方米。

六、特别提示

请仔细阅读报告的全文,以下问题提请注意:

以上内容摘自房地产估价报告,估价人员提示报告使用人应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论是应符合估价报告中的假设和限制条件。如有异议,请委托人在5日内向我公司提出书面说明。

特此函告

乌鲁木齐新土地资产评估有限公司

二〇一九年九月二十日



目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托方.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值定义.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、估价人员.....	11
十二、实地查勘日期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
附 件.....	13

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：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托方未能提供估价对象的《中华人民共和国房屋所有权证》《中华人民共和国国有土地使用权证》，本次估价依据《乌苏市房屋登记信息查询结果》等相关资料为准进行评估，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

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、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；

4、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。

5、我公司房地产估价师刘翔和房地产估价人员张松雪于 2019 年 09 月 07 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、办公繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对估价对象外观和周边状况进行了查勘。估价人员不承担对估价对象建筑结构、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。

二、未定事项假设

因《乌苏市房屋登记信息查询结果》中未明确估价对象所在楼栋总层数及修建年代，依据估价人员实地查勘，确定估价对象所在楼栋总层数为 6 层，修建年代为 2013 年。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托方未能提供估价对象的《中华人民共和国房屋所有权证》，本次估价依据乌苏市不动产登记中心调取的《乌苏市房屋登记信息查询结果》，本次估价设定估价对象已取得合法产权为前提进行估价。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、因财产处置日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。评估结果不等于评估对象处置可变现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5、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”提供给估价委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

6、本房地产估价报告经估价机构加盖公章、估价师签字后方可使用。

7、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，亦不得以其他方式公开发表。

估价结果报告

受贵院委托，本公司对陈国民名下位于新市区办事处黄河路明盛嘉苑20幢3-301室进行了涉执房地产处置司法评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌苏市人民法院

二、房地产估价机构

受托机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册号：9165010259916908XR

公司地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街366号金和绿色家园小区1栋3401b室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估。

执照号码：新建估证2-048

成立时间：2012年07月05日

有效期限：2019年01月28日至2022年01月28日

联系电话：（0991）2950551、（0991）2950552

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、估价对象范围

估价对象为陈国民名下位于新市区办事处黄河路明盛嘉苑20幢3-301室及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋为总层数6层，估价对象位于3层，结构为砖混，外墙为瓷砖，单元门为电子对讲防盗门，入户门为防盗门，内门为成品门，进户通道为大理石地砖，窗户为塑钢窗；室内顶棚为乳胶漆，墙面为墙纸，

地面为地砖，厨房、卫生间顶棚为集成吊顶，墙面为瓷砖，地面为地砖。南北朝向，建筑面积 120.07 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2013 年。四至为东至天津路，南至 312 国道，西至乌苏市第二小学，北至黄河路。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《乌苏市房屋登记信息查询结果》所有权证号为 00040111，房屋坐落为新市区办事处黄河路明盛嘉苑 20 幢 3-301 室，房屋所有权人为陈国民，共有人为梁莹，共有人产权证号为 00040112；建筑面积为 120.07 平方米，房屋用途为住宅用房，房屋结构为砖混结构。

五、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 09 月 07 日。

六、价值定义

1、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；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。市场价值是指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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产相应分摊土地使用权价值；

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

七、估价依据

1、法律、法规依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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》（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》及最高人民法院的司法解释；

(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通过);

(5) 《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布,自2016年12月1日起实施。);

(7) 《中华人民共和国拍卖法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);

(8) 国家及地方人民政府等部门颁布的有关政策、法规、文件。

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价术语标准》(GB/T50899-2013);

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(4) 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;

(5) 最高人民法院办公厅《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》发办【2018】273号。

3、委托方提供的相关资料

《乌苏市不动产登记信息查询结果》;

《乌苏市人民法院委托书》((2019)新4202执1171号);

委托方提供的其他相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地查勘、调查所获取的资料;

估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

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

1、独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象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。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。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

3、最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用，是能给该房地产带来最高价值的使用方式。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。估价对象规划用途为住宅，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。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2019年09月07日。

5、替代原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，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，确定估价对象在评估时点的价值依据。

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 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、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 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、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，估价方法选用收益法和比较法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2019年09月07日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为435374元，人民币大写金额肆拾叁万伍仟叁佰柒拾肆元整，房地产单价为3626元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	中国注册房地产估价师 姓名 6520060043 注册号 6520060043	刘翔	2019年9月20日
冯毅	中国注册房地产估价师 姓名 6520040146 注册号 6520040146	冯毅	2019年9月20日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 09 月 07 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 09 月 07 日，估价报告提交日期 2019 年 09 月 20 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年九月二十日



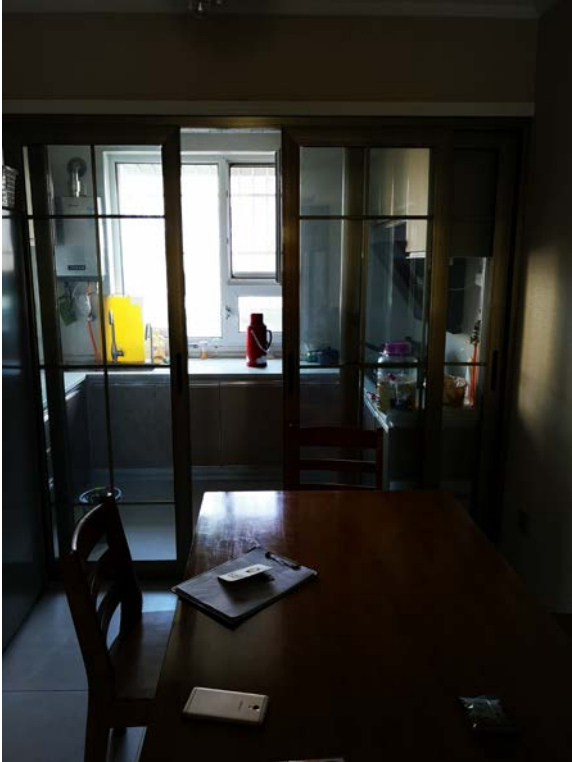
附 件

- 一、估价对象位置示意图及现场照片
- 二、《乌苏市房屋登记信息查询结果》复印件
- 三、《乌苏市人民法院委托书》（（2019）新 4202 执 1171 号）复印件
- 四、收费情况说明
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、估价人员资质复印件
- 七、估价机构资质复印件

估价对象位置示意图



估价对象现场照片



乌苏市房屋登记信息查询结果

【关闭当前窗口】

收件编号:	2014006251	区(县/镇/乡):	新市区办事处	房屋性质:	
房屋座落:	新市区办事处黄河路明盛嘉苑20幢3-301室	原所有权证号:	00039418	建筑面积:	120.07
原所有权人名称:	沙湾县瑞祥房地产开发有限公司	所有权证号:	00040111	登记日期:	2014-07-03 19:46
所有权人名称:	陈国明	房屋产别:	私有	申报价值:	412801
产权来源:	买卖	附记:	购买沙湾县瑞祥房地产开发有限公司乌苏市分公司商品房 共有人: 梁莹 共有产权证号: 00040112		
证书编号:	00040111				



【关闭窗口】

收件编号:	2014006251	图号:		地/丘号:	0512200056
证书类别:		土地使用权证号:		土地使用权性质:	国有
土地用途:	住宅用地	土地使用权起始日期:	2009-12-14 17:23	土地使用权终止日期:	2059-12-14 17:23
土地使用权来源:	出让	土地面积:	95656.18	地址:	



乌苏市人民法院评估委托书

乌苏市人民法院 委托书

(2019)新4202执1171号

新疆乌鲁木齐新土房地产评估有限公司：

我院在执行喻宏刚与陈国明借款合同纠纷一案，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：

乌苏市明盛嘉苑20幢3单元301室

承办人：刘贵翔 联系方式：13364965800

联系人：李新星 联系方式：15022961303

乌苏市人民法院

2019年9月6日

收费依据和计算说明

房地产价格评估差额定率累进收费标准计算表

《国家计委建设部关于房地产中介服务收费标准的通知》

-计价格(1995)971号

档次	价额总额(万元)	累进计费率%
1	100以下(含100)	5
2	101以上至1000部分	2
3	1001以上至2000部分	1.5
4	2001以上至5000部分	0.8
5	5001以上至8000部分	0.4
6	8001以上至10000部分	0.2
7	10000以上部分	0.1

经鉴定,对陈国民名下位于新市区办事处黄河路明盛嘉苑20幢3-301室房产进行评估。该房地产在价值时点的市场价值总计为:人民币435374元,大写金额:人民币肆拾叁万伍仟叁佰柒拾肆元整。单价为:人民币3626元/平方米。

经计算,应收取评估费2177元整。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

2019年09月20日



估价人员资质复印件

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.


发证机关
No. 00170569

姓名 / Full name
刘翔

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
650102197306046513

注册号 / Registration No.
6520060043

执业机构 / Employer
乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-3-13

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.


发证机关
No. 00134561

姓名 / Full name
冯毅

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
650103197011022318

注册号 / Registration No.
6520040146

执业机构 / Employer
乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2019-9-26

持证人签名 / Bearer's signature

估价机构资质复印件

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: 乌鲁木齐新土房地产评估有限公司
法定代表人: 严冬
(执行事务合伙人)
住 所: 新疆乌鲁木齐市天山区新泉街366号金和绿色家园小区1
栋3401b室
统一社会信用代码: 9165010259916908XR
备案等级: 贰级
证书编号: 新建估证2-048
有效期限: 2019年1月28日至2022年1月28日

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制