

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：乌鲁木齐新土（2019）房估沙字第 136 号

估价项目名称：窦新财、马淑红名下位于沙湾县三道河子镇 32 区教育路  
76 栋 4 层 2 单元 403 室住宅用房涉执房地产处置司法鉴  
定估价

估价委托方：新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院

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）

田 瑞（注册证号 6520190024）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月二日

## 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院：

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

估价对象为窦新财、马淑红名下位于沙湾县三道河子镇 32 区教育路 76 栋 4 层 2 单元 403 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 4 层，结构为砖混结构，外墙为涂料，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；客厅卧室地面地砖，厨房卫生间地面地砖，客厅卧室墙面墙纸，厨房卫生间墙面墙砖，客厅顶棚石膏板吊顶，卧室顶棚乳胶漆，厨房卫生间顶棚集成吊顶；南北朝向，一梯三户，建筑面积 115.15 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2012 年。四至为东至教育路，南至人民路，西至河滩路，北至乌鲁木齐东路。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 12 月 11 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、根据估价目的，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。

### 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，估价方法选用比较法和收益法，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12月11日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为359901元，人民币大写叁拾伍万玖仟玖佰零壹元整，房地产单价为3125.5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：

1、由于未取得水卡电卡等相关资料估价人员无法得知水费电费相关拖欠情况。

2、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

3、在评估结果使用期限内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和房地产估价师依法不承担责任；

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6、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

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇二〇年一月二日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托方.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值定义.....	9
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
附    件.....	14

## 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《中华人民共和国国有土地使用权证》，本次估价依据《中华人民共和国房屋所有权证》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马鸿刚于2019年12月11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

由于未取得水卡电卡等相关资料估价人员无法得知水费电费相关拖欠情况。

### 三、背离事实假设

该房屋累计抵押共 1 次

不动产权证明号：沙湾县房权证沙政字第 00034057 号，债权履行起止时间：2014-04-25 日起。

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，并以此为前提估价。

#### 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《中华人民共和国国有土地使用权证》，本次估价依据《中华人民共和国房屋所有权证》，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值，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，本公司对窦新财、马淑红名下位于沙湾县三道河子镇32区教育路76栋4层2单元403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：新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院

### 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

估价对象为窦新财、马淑红名下位于沙湾县三道河子镇32区教育路76栋4层2单元403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4层，结构为砖混

结构，外墙为涂料，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；客厅卧室地面地砖，厨房卫生间地面地砖，客厅卧室墙面墙纸，厨房卫生间墙面墙砖，客厅顶棚石膏板吊顶，卧室顶棚乳胶漆，厨房卫生间顶棚集成吊顶；南北朝向，一梯三户，建筑面积 115.15 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2012 年。四至为东至教育路，南至人民路，西至河滩路，北至乌鲁木齐东路。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《中华人民共和国房屋所有权证》房屋所有权证号为沙湾县房权证沙政字第 00034057 号；权利人：窦新财，不动产房屋坐落：沙湾县三道河子镇 32 区教育路 76 栋 4 层 2 单元 403，证件号：654223197708161830；共有情况：共同共有，共有人：马淑红，建筑面积：115.15 平方米，房屋用途：住宅，房屋结构：砖混结构。

该房屋累计抵押共 1 次

不动产权证明号：沙湾县房权证沙政字第 00034057 号，债权履行起止时间：2014 年 04 月 25 日起。

## 五、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 12 月 11 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；

2、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。

3、本次估价结果包括房产及相应分摊土地使用权价值。

4、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

- 《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 《新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院评估委托书》（（2019）新 4223 执恢 56 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 12 月 11 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,估价方法选用比较法和收益法,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 12 月 11 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 359901 元，人民币大写叁拾伍万玖仟玖佰零壹元整，房地产单价为 3125.5 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	6520060043	刘翔	2020年1月2日
田瑞	6520190024	田瑞	2020年1月2日

### 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 12 月 11 日。

### 十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 12 月 11 日，估价报告提交日期 2020 年 01 月 02 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇二〇年一月二日



## 附 件

- 一、估价对象位置示意图及现场照片
- 二、《中华人民共和国房屋所有权证》复印件
- 三、《新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院评估委托书》（（2019）新 4223 执恢 56 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

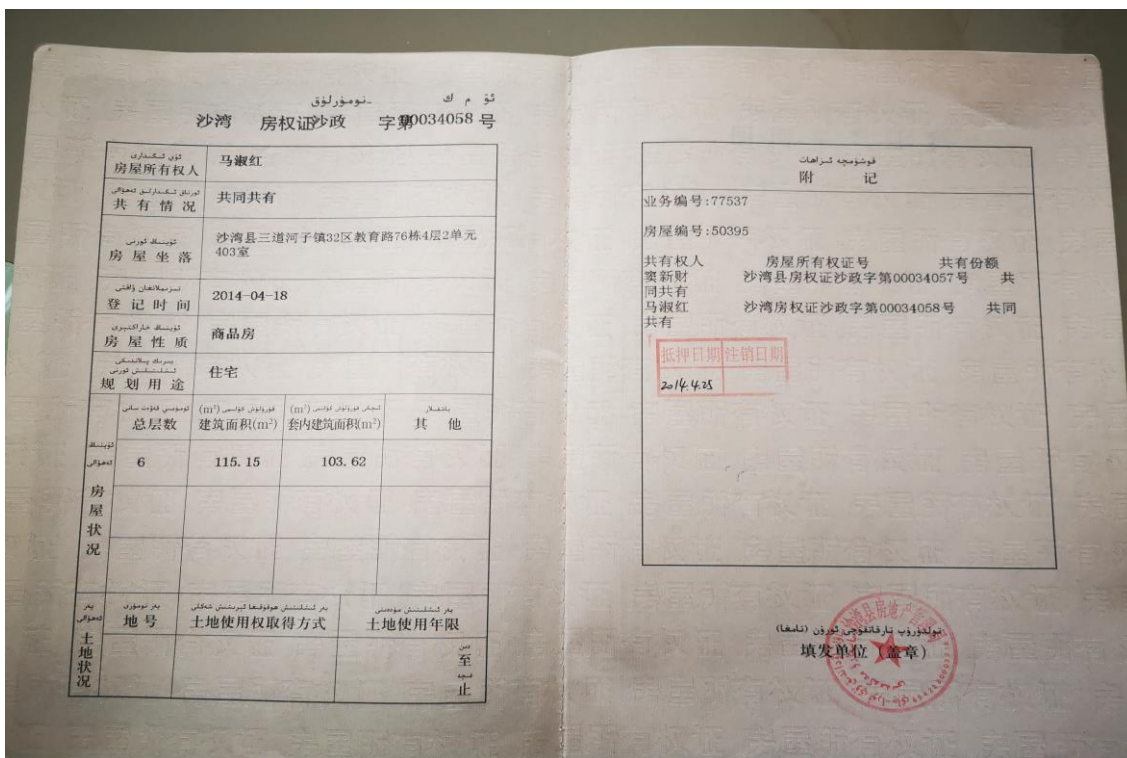
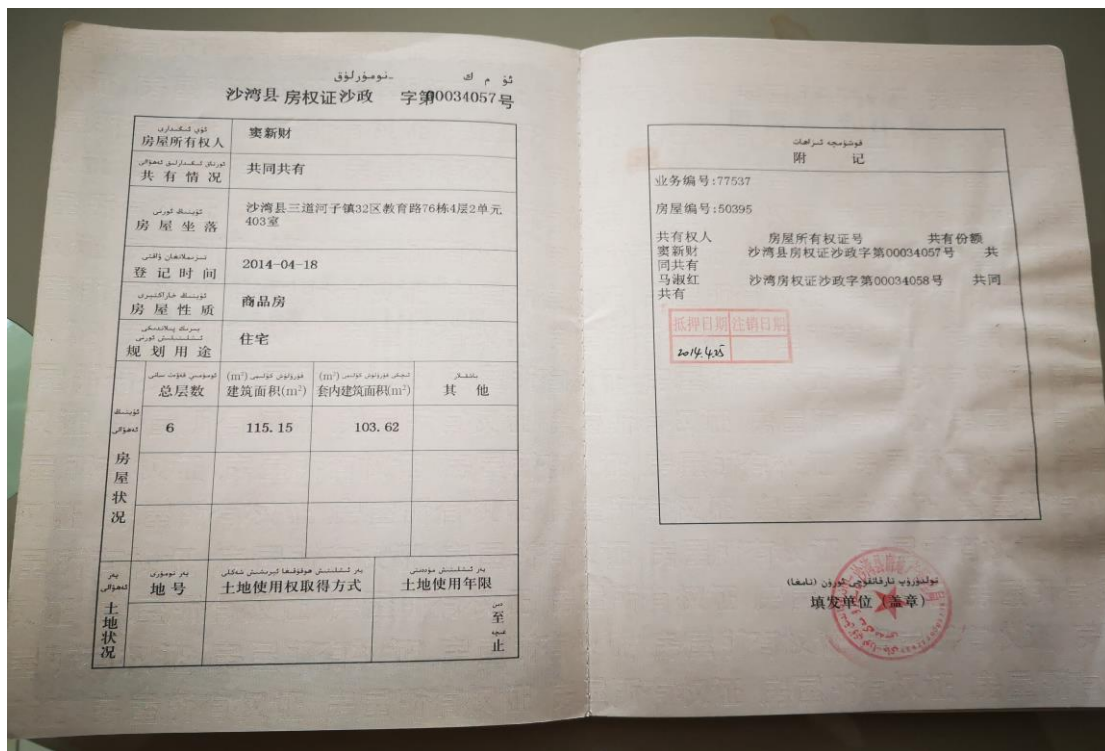




估价对象现场照片



《中华人民共和国房屋所有权证》复印件



## 新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院评估委托书

### 新疆维吾尔自治区沙湾县人民法院

### 委托书

(2019)新 4223 执恢 56 号

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司：

我院在执行邵峰与窦新财,马淑红,窦新辉,张伟芬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：

沙湾县三道河子镇 32 区教育路 76 栋 2 单元 403 室。

2019 年 12 月 05 日

联系人：胡军 联系电话：18935813065





## 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,对窦新财、马淑红名下位于沙湾县三道河子镇32区教育路76栋4层2单元403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359901元,大写金额:人民币叁拾伍万玖仟玖佰零壹元整。单价为:人民币3125.5元/平方米。

经计算,应收取评估费1800元整。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

2020年01月02日



估价机构营业执照复印件



## تېجارەت كىنىشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا) 3-3  
(副本)

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىزاپەت ۋەكىلىت نومۇرى 9165010259916908XR  
统一社会信用代码

<p>ئىسمى</p> <p>تىپى</p> <p>تۇرۇشلۇق ئورنى</p> <p>قانۇنىي ۋەكىلى</p> <p>تەشكىلاتقان كاپىتالى</p> <p>قۇرۇلغان ۋاقتى</p> <p>مۇددىتى</p> <p>دائىرىسى</p>	<p>名 称 乌鲁木齐新土房地产评估有限公司</p> <p>类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)</p> <p>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</p> <p>法定代表人 严冬</p> <p>注册 资 本 壹佰万元人民币</p> <p>成 立 日 期 2012 年 07 月 05 日</p> <p>营 业 期 限 2012 年 07 月 05 日 至 长期</p> <p>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。(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)</p>
---	---

تىزىملىغۇچى ئورگان  
登记机关

ۋەكىلى - قانۇنچى - كۈنى  
 2019 年 07 月 11 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. 00182663

姓名 / Full name  
田瑞

性别 / Sex  
女



身份证件号码 / ID No.  
652201198811082967

注册号 / Registration No.  
6520190024

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  
2022-8-13

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