

房地产估价报告

估价项目名称：位于伊宁市天山后街4巷2号明珠家园5号楼1单元
5层109室波[REDACTED]住宅房地产市场价值评
估

估价委托人：伊宁市人民法院

房地产估价机构：新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

注册房地产估价师：赵小新（注册号：6520040015）

李建军（注册号：6519970036）

估价报告出具日期：2020年05月06日-2020年05月07日

估价报告编号：新嘉诚字[2020]A050015号

1

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司



扫描全能王 创建

致估价委托人函

伊宁市人民法院：

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司（以下简称“本公司”）接受您的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产抵押估价指导意见》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/T50291-2015）、《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

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象

估价对象位于伊宁市天山后街4巷2号明珠家园5号楼1单元5层109室住宅房产；财产范围包括建筑物、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；根据委托方提供《房产证》可知房屋所有权证号为：伊宁市房权证字第097900号；建筑总面积为100.89平方米，房屋总层数为6层、所在层数为5层，用途为住宅；建造年代为2003年。

三、价值时点：本次价值时点为2020年05月06日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法

采用比较法与收益法。

六、估价结果



根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经估价测算在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点该评估标的总价值为人民币41万元整，大写金额：肆拾壹万元整。

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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》。

特别提示：

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 中第30页5.4.2说明：评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保特权和其他优先受偿权。

- (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，也不包括原有的租赁权和用益物权。
- (2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
- (3) 本估价报告不应作为价格实现的保证。
- (4) 本估价报告期限为2020年05月07日-2021年05月06日。

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

法定代表人：陆强

二〇二〇年五月七日



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	
一、 委托估价人：	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、 价值类型.....	9
七、 估价依据.....	10
八、 估价原则.....	10
九、 估价方法.....	11
十、 估价结果.....	12
十一、 注册房地产估价师.....	12
十二、 实地查勘期.....	12
十三、 估价作业期.....	12
附 件.....	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《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，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师赵小新、李建军于 2020 年 05 月 06 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。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. 本报告中注册房地产估价师对估价对象进行现场勘查，参与评估报告的撰写工作。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
9. 本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。
10. 因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

姓名	注册证号	中国注册房地产估价师 姓名 赵小新 注册号 6520040015	日期
赵小新	6520040015	中国注册房地产估价师 姓名 李建军 注册号 6519970036	2020 年 05 月 07 日
李建军	6519970036		2020 年 05 月 07 日



估价的假设和限制条件

一、 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房产证》，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. 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；

二、 未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方现场指认，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. 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、不考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权为假设前提。特别请报告使用人注意！

三、 背离事实假设

1. 估价结果是为确定房地产市场价格提供参考依据，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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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。

3. 不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

4. 根据《委托评估函》【(2020)新4002委评20号】，不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

四、 不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途之间不存在不一致；土地权属证明等资料的权利人均同一人，权利人不存在不一致。

五、 依据不足假设

估价对象不存在依据不足假设。

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，需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 本估价报告的有效期限为一年。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。

4. 本报告仅为委托方提供市场价值参考。

5. 本报告未考虑委估房地产在变现拍卖时应负担的拍卖交易等相关税费。本公司对价值时点后委估房地产如发生变现而未达到正常价格水平不负任何责任。

6. 本报告估价结果是对2020年05月06日这一时点估价对象用于核实房地产价值的客观、公允反映，本所对这一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。

7. 本次报告仅为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值，不得用于估价目的以外的一切用途。

8. 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。

9. 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、委托方：伊宁市人民法院

地址：伊宁市新华西路

二、估价方名称：新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

法定代表人：陆强

公司地址：伊宁市解放路 77 号亚欧国际 1 幢 16012 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-013

有效期限：2019 年 04 月 14 日至 2022 年 04 月 14 日

三、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象基本情况：

1、名称：伊宁市天山后街 4 巷 2 号明珠家园 5 号楼 1 单元 5 层 109 室住宅房产市场价值评估。

2、座落：伊宁市天山后街 4 巷 2 号明珠家园 5 号楼 1 单元 5 层 109 室。

3、财产范围：伊宁市天山后街 4 巷 2 号明珠家园 5 号楼 1 单元 5 层 109 室建筑物、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。

4、规模：建筑总面积为 100.89 平方米，分摊土地面积不详。

5、用途：建筑物实际用途为住宅。

6、权属状况：房屋所使权为波力坦·塔力塔巴依单独所有，规



划用途为：住宅，房屋总层数为6层、所在层数为5层，结构为混合结构。

2、土地基本情况：

开发程度：宗地内开发程度达“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上、下水、通暖、通气和场地内自然地势平坦）。

3、建筑物基本情况：

(1) 建筑结构：混合结构。

(2) 建成时间：估价对象所在建筑物建成于2003年。

(3) 维护状况：维护较好，使用正常，为完好房。

五、价值时点：2020年05月06日

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、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；房屋面积为建筑面积。

币种：人民币



七、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、《中华人民共和国担保法》；

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、《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. 委托书
2. 《房产证》(复印件)
3. 其他相关资料

八. 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则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使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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。

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。估价方法通常有市场比较法、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。

估价对象为住宅房产，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类似房地产租售实例，故采用比较法和收益法作为估价方法。

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。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价计算过程详见后附房地产评估技术报告。



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的市场价值为：人民币41万元，大写金额：肆拾壹万元整。

十一、估价作业人员：

姓名	注册证号	中国注册房 姓名 赵小新 注册号 6520040015	日期
赵小新	6520040015	中国注册房 姓名 李建军 注册号 6519970036	2020年05月07日
李建军	6519970036		2020年05月07日

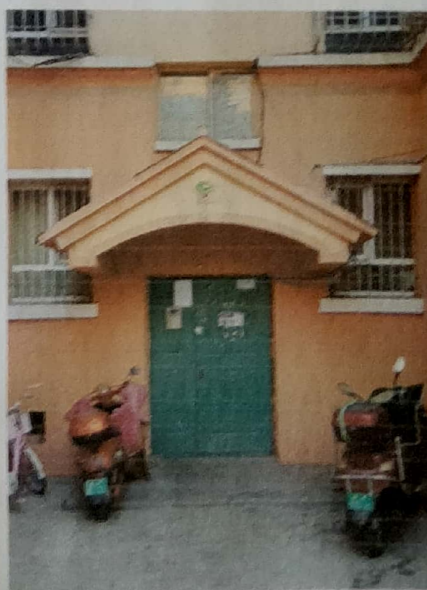
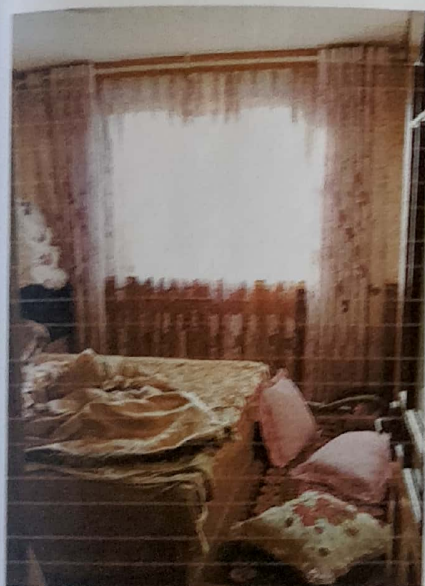
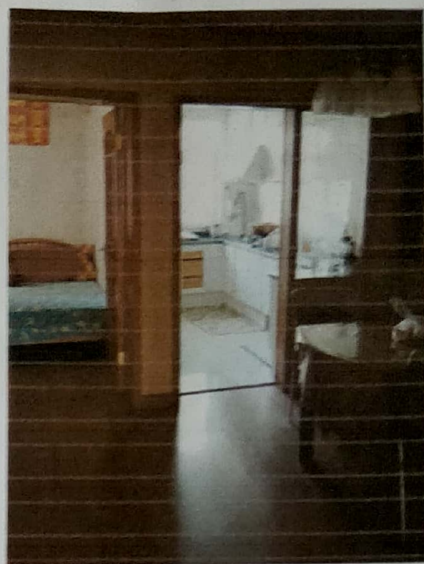
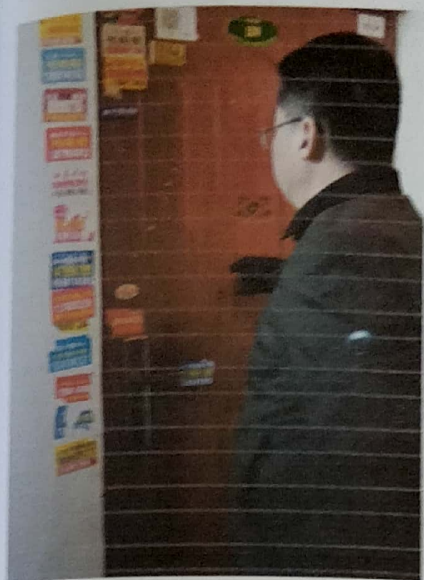
十二、现场查勘日期为：2020年05月06日

十三、估价作业期：2020年05月06日-2020年05月07日

十四、估价报告应用的有效期：

如果在2020年05月07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，本估价报告有效期为壹年，自2020年05月07日至2021年05月06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。





新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司



扫描全能王 创建

097900

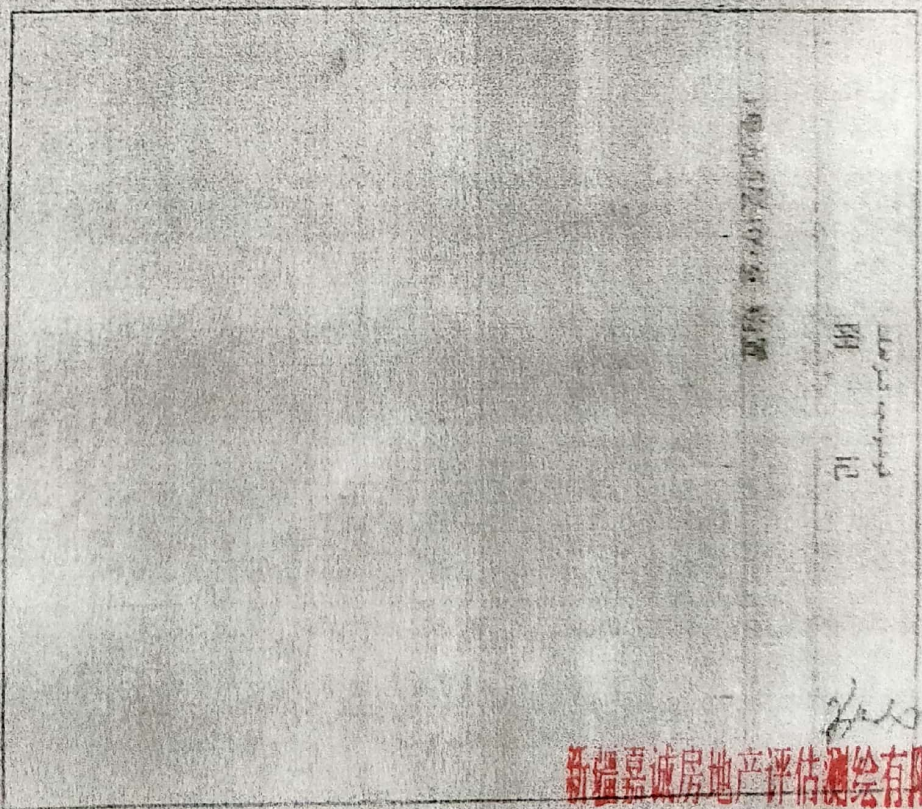
产权证

字第

号



房屋坐落	伊宁市天山后街4巷2号明珠家园5号楼1单元5层109室		
房屋用途	住宅	其他	
房屋层数	6	其他	
房屋面积	100.89		
房屋状况	房屋所有权人		
土地用途			
土地取得方式			
土地使用年限			



附 记



新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司



扫描全能王 创建

新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院 委托评估函

(2020)新 4002 委评 20 号

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司：

关于我院审理申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司伊犁哈萨克自治州分行与被申请人[REDACTED]融借款合同纠纷一案。需对波[REDACTED]名下位于伊宁市天山后街4巷2号楼明珠家园5号楼1单元109室房产进行评估。现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估，由评估部门和评估人提出书面评估结论，并在评估书上签名或盖章。评估人评估的，由评估所在单位证明鉴定人身份，加盖单位公章，寄送我院。

我院送去的有关材料，请一并将收款票据复印件退还我院。贵公司在收到我院委托书后应在30个工作日内完成鉴定评估报告，如遇到疑难问题应以书面形式写出情况说明。

法院联系人：[REDACTED]

伊宁市人民法院

2020年5月6日

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司



扫描全能王 创建