

陈海所有的位于拜城县世纪新城小区
2号楼1单元304室房地产
价值评估结论书

乌达信价评字（2020）第0020号

评估机构：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

评估结论书提出日期：2020年03月30日

评估结论书

评估项目名称：陈海所有的位于拜城县世纪新城小区2号楼
1单元304室房地产价值评估

评估委托人：拜城县人民法院

价格评估机构：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

注册价格鉴证师：闫光丽 注册价格鉴证师

汪红生 注册价格鉴证师

估价报告出具日期：2020年03月30日

估价报告编号：乌达信价评字（2020）第0020号

致评估委托方函

拜城县人民法院：

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受拜城县人民法院《新疆维吾尔自治区拜城县法院司法鉴定委托书》，派遣专业评估技术人员，对申请人秦丽与陈海民间借贷纠纷一案中，需对陈海所有的位于拜城县世纪新城小区2号楼1单元304室房地产价值进行了评估，并出具了评估结论书。本次评估目的是为拜城县人民法院执行案件提供评估对象价值参考依据。

遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产评估规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，本公司评估人员对评估对象进行实地勘查，查阅有关文件、产权资料和其他相关资料，完成了评估工作程序。

在此基础上经过认真分析和筛选，选用比较法对评估对象进行了分析、测算和判断，并结合评估经验与对影响评估对象的价格因素的分析，确定评估对象在评估基准日二〇二〇年一月十三日市场价值（取整）为：¥390,017.00元（人民币：叁拾玖万零壹拾柒元整）。

明细详见下表：

序号	门牌号	坐落	用途	确认面积	评估单价（元）	评估值（元）
1	2-1-304	拜城县世纪新城	住宅	127.46	3059.92	390,017.00
合计（取整）						390,017.00
人民币大写				叁拾玖万零壹拾柒元整		

评估结论书使用人须对评估结论书全文，特别是“评估假设和限

制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估的详细结论及有关说明，请见《评估结论书》。

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二〇年三月三十日

目 录

注册价格鉴证师声明.....	6
评估假设和限制条件.....	8
一、一般假设.....	8
二、未定事项假设.....	8
三、背离事实假设.....	8
四、不相一致假设.....	9
五、依据不足假设.....	9
六、评估报告使用限制.....	9
评估结论书.....	12
一、评估委托人.....	12
二、评估机构.....	12
三、评估目的.....	12
四、评估对象状况.....	13
五、评估基准日.....	15
六、价值类型.....	15
七、评估原则.....	16
八、评估依据.....	16
九、评估方法.....	18
十、评估结论.....	18
十一、注册价格鉴证师.....	18
十二、实地勘查日期.....	19
十三、评估作业日期.....	19
十四、评估结论书应用的有效期.....	19
附 件.....	20

注册价格鉴证师声明

一、我们在执行本价格评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估结论书陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估结论书是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估结论书中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估结论书中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。但我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估结论书中的分析、判断和结论受评估结论书中假设和限定条件的限制，评估结论书使用者应当充分考虑评估结论书中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应

当被认为是对评估对象可实现价格的保证，我们出具的评估结论书及其所披露的评估结论仅限于评估结论书载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签章注册价格鉴证师无关。

复印件无效

评估假设和限制条件

一、一般假设

(一) 评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 评估委托人已向本评估机构如实提供房产评估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。

(三) 本次评估对评估委托人提供的评估对象权属、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。

(四) 本次评估对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行评估、检测的情况下，假定评估对象不存在安全隐患且可继续使用。

二、未定事项假设

本次评估委托方未能提供委估对象所对应的土地权属资料，因此假设委估对象所对应的土地用途、容积率等事项符合相关部门的规定。

三、背离事实假设

本估价结果是反映估价对象在本次评估目的下的市场价值，未考虑评估对象截止价值时点未知悉的抵押、担保、应缴税费、债项或法律纠纷等可能影响其估价价值的任何限制，未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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

四、不相一致假设

评估对象的实际用途与《房屋产权证》复印件记载用途均为住宅，用途之间不存在不一致；房屋权属证明等资料的权利人均为一，权利人不一致。评估对象状况之间不存在不一致，因此本次评估无不相一致。

五、依据不足假设

(一)我们仅对委估物业作了一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(二)本次评估对象的面积以委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载的数据为准。

(三)本报告中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由委托方提供，委托方应对其提供的情况和资料真实性、合法性和完整性负责，因委托方提供的情况和资料失实造成估价结果有误的，估评机构和评估人员不负任何责任。

六、评估报告使用限制

(一)本次评估未考虑租赁、是否拖欠物业费、燃气费等其他费用状况的影响。

(二)本次评估结论包含房屋占有的土地使用权价值。

(三)本评估结论书所依据的权属资料的真实性、准确性和完整性由评估委托方和相关当事方负责。

(四)我们已对评估结论书中的评估对象及其所涉及资产进行现

场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。但我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（五）本评估结论书系接受拜城县人民法院的委托，申请人与| 一案中，需对 所有的位于拜城县世纪新城小区 2 号楼 1 单元 304 室房地产价值进行了评估，目的为拜城县人民法院执行案件提供评估对象价值参考依据，不作为其他评估目的使用，本评估结论书使用者为委托方。

（六）未经评估机构和委托方书面同意，本评估结论书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。

（七）本评估结论书的有效期限为壹年，即 2020 年 03 月 30 日至 2021 年 03 月 29 日止。如超过有效期或评估基准日之后，或有效期之内评估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，对评估结论产生明显影响时，委托方应及时向原评估机构提出复核评估申请。

（八）评估结论书须经注册价格鉴证师签章并加盖评估机构公章，复印件无效。本评估结论书由致委托方函、注册价格鉴证师声明、评估假设和限制条件、评估结论书、附件共五部分。

（九）评估结论书仅按既定目的提供给评估委托方使用。评估人员对委托方负有这样的责任：作为一名称职的评估人员，他将熟练地

运用专业技术，仔细、勤奋地编制评估结论书。

(十) 本评估结论书中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告计算中的数据均按四舍五入保留两位小数，因此，可能出现个别等式左右存在微小的差异，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(十一) 本评估结论书一式五份，拜城县人民法院四份，本机构存档一份。

评估结论书

一、委托方

拜城县人民法院

二、评估机构

评估机构名称：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

地址：新疆乌鲁木齐市新市区河南东路38号天和新城市广场A座
1604室

法定代表人：闫光丽

机构资质登记证书编号：中J310008

电话：0991-8830808

三、评估目的

为拜城县人民法院执行案件提供评估对象价值参考依据。

四、评估对象状况

本公司接受拜城县人民法院的委托，对申请人 与 间借贷纠纷一案中，需对陈海所有的位于拜城县世纪新城小区2号楼1单元304室房地产价值进行了评估。根据现场勘查情况、《新疆维吾尔自治区拜城县法院司法鉴定委托书》及其他相关信息信息：

评估对象位于拜城县世纪新城小区2号楼1单元304室，建筑面积127.46平方米，该建筑总层数18层，标的位于第三层。房屋装修与2013年，客厅、厨房、卫生间地面为80*80地板砖，墙面贴墙纸，包门、包窗，顶、踢脚线，厨房墙面为30*60瓷砖，卫生间墙面为25*60瓷砖，三间卧室木地板，厨房、卫生间集成吊顶，主卧及次卧实木定

制衣柜面积为 17.3 平方米，有花洒和坐便器。

车位系与住宅同栋楼的地下车位，未正式销售，无相应建筑面积。

评估对象实体状况及室内装修见下图：





评估对象四至：东至：温泉路，南至：解放路，西至：资源路，北至：胜利路。区域内土地开发程度为“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水及宗地内“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水。区域内有拜城县四中，距离拜城县二小约 700 米，距离日新市场约 500 米，距离拜城县商业步行街约 500 米，距离拜城县医院约 1.5KM。该小区配套设施相对完善，周边餐饮、商超均有。

评估对象具体位置见下图：





五、评估基准日

根据实地勘查日期，确定评估基准日为 2020 年 01 月 13 日。

六、价值类型

1、本次评估采用公开市场价值标准，评估结论书是反映评估对象房地产在评估基准日的公开市场价格。该评估结论基于以下假设条件：评估对象以设计用途使用，无他项权利限制和其他限制。考虑评估目的的情形，未考虑自然灾害等非正常因素对评估对象的影响。

2、规划用途：住宅。

3、本次评估是房地产在评估基准日的市场价值。区域内土地开发程度为“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水及宗地内“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水。

4、本次评估结论包含房屋占有的土地使用权价值。

5、币种为人民币。

本次评估为符合以上条件下评估对象价格的评估，否则评估结论无效。

七、评估原则

此次评估在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产评估独立、客观、公正原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

（一）合法原则

评估对象房地产以合法使用、合法处分为前提进行。

（二）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。

（三）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。通过调查取得评估对象附近地区与评估对象类似的房地产作为参照实例，确定评估对象在评估基准日的价格取值依据。

(四) 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、评估依据

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》（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》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5、《新疆维吾尔自治区拜城县法院司法鉴定委托书》；

6、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产评估基本术语标准》；

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产评估规范》；

8、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 07 月 02 日发布，2016 年 12 月 01 日实施）

9、受托方所掌握的有关资料及评估人员实地勘查、调查所获取的资料。

九、评估方法

根据国家有关房地产评估的规定，遵循评估原则，依据评估目的，并结合评估对象的特点和我们掌握的资料，确定采用“比较法”进行评估。

比较法是将评估对象房地产与在近期已发生了交易的类似房地产的已知价格比较，修正得出评估对象房地产价格的评估方法。公式如下：

估价对象价格	=	交易实例价格	×	正常情况价格分值	×	估价日期价格分值	×	估价对象区域影响分值	×	估价对象个别影响分值
				交易情况修正分值		交易当时价格分值		交易实例区域影响分值		交易实例个别影响分值

十、评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，结合评估经验与对影响评估对象价格因素的分析，综合确定评估对象在评估基准日二〇二〇年一月十三日市场价值为：¥390,017.00元(人民币：叁拾玖万零壹拾柒元整)。

明细详见下表：

序号	门牌号	坐落	用途	确认面积	评估单价(元)	评估值(元)
1	2-1-304	拜城县世纪新城	住宅	127.46	3059.92	390,017.00
合计(取整)						390,017.00
人民币大写						叁拾玖万零壹拾柒元整

十一、注册价格鉴证师

闫光丽

注册号 0013869

签章：



汪红生

注册号 0008771

签章：



十二、实地勘查日期

评估对象实地勘查日期为 2020 年 01 月 13 日。

十三、评估作业日期

评估作业日期为 2020 年 01 月 13 日至 2020 年 03 月 30 日，评估结论书提交日期为 2020 年 03 月 30 日。

十四、评估结论书应用的有效期

如果在 2020 年 03 月 30 日起未来壹年中评估对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本评估结论书中“评估的假设和限制条件”时，本评估结论书有效期为壹年，自 2020 年 03 月 30 日至 2021 年 03 月 29 日。超过评估结论书应用有效期使用评估结论书的，相关责任由使用者承担。

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

二〇二〇年三月三十日



附件

一、《新疆维吾尔自治区拜城县法院司法鉴定委托书》

二、房屋所有权证（复印件）

三、乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司企业法人营业执照
（复印件）

四、乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司资质登记证书（复
印件）

五、乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司价格鉴证师证书（复
印件）



تجارەت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

بىرلىك تالان ئىشلىرى ئىنچىكە تەكشۈرۈلگەن

统一社会信用代码

نام	乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司
تىپ	有限责任公司(自然人投资或控股)
تۇرۇشلۇق جاي	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)河南东路38号天和 新城市广场1+2栋商业办公楼A座1604-1室
قانۇنىي ۋەكىلى	闫光丽
تىزىملىغان كاپىتالى	伍拾万元人民币
تۇرۇلغان ۋاقتى	2012年05月29日
تىجارەت مۇددىتى	2012年05月29日至2022年05月28日
تىجارەت دائىرىسى	房地产价格评估、咨询；工程技术咨询服务；价格评估及当事人 委托的涉诉讼财物价格评估，商务信息咨询，社会经济咨询。（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）



تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关 乌鲁木齐高新区(新市区)市场
监督管理局



2018年11月23日



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J310008

机构名称： 乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

机构类别： 综合涉诉讼类

机构地址： 新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）河南东路38号天和新城市广场1+2栋商业办公楼A座1804-1室

资质范围：

该机构经新疆维吾尔自治区发展和改革委员会批准，取得价格评估机构乙级资质证书，证书号：新 J65000029。根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



证书有效期： 至 2021 年 12 月 24 日止

发证单位：

2018 年 12 月 25 日

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



姓名：江红生

性别：男

身份证号：[REDACTED]

执业单位：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司



持证人签名：

证书编号：0008771

签发日期：2018-12-25

登记情况

登记情况
此件复印无效

登记有效期至：2021-12-24

登记有效期至：

登记单位印章：



登记单位印章：

登记日期：2018-12-25

登记日期：

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会印制



姓名：闫光丽

性别：女

身份证号：

执业单位：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

持证人签名：

证书编号：0013869

签发日期：2018-12-25

登记情况

登记情况

登记有效期至：

2021-12-24

登记有效期至：

登记单位印章：



登记单位印章：

登记日期：

2018-12-25

登记日期：

此件复印无效