



房地产估价报告

估价报告编号：兆新评字（2019-B-52号）

估价项目名称：张文明所有的位于焉耆县永宁镇西大渠村一组房产及
附属物市场价值评估

估价委托人：焉耆县公安局

房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司巴州分公司

注册房地产估价师：

姓名	注册号
洪泉峰	6520110021
王 莉	6520050048

估价报告出具日期：2020年7月1日



致估价委托人函

致函对象：焉耆县公安局

估价目的：为委托方执行案件提供客观、公正的财产处置价格参考依据。

估价对象：张文明所有的位于焉耆县永宁镇西大渠村一组房产及附属物市场价值。

价值时点：2019年5月29日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：评估总价：465078.00元。

大写金额：人民币肆拾陆万伍仟零柒拾捌元整

详见房地产评估明细

特别提示：估价报告的使用受“估价的假设和限制条件”的限制，请估价报告使用人仔细阅读相关条款。

致函日期：2020年7月1日

新疆兆新房产土地评估有限公司巴州分公司

二〇二〇年七月一日

目 录

第一部分	致估价委托方函	2
第二部分	注册房地产估价师声明	4
第三部分	估价的假设和限制条件	5-6
第四部分	估价结果报告	7-11
一、	委托估价方	7
二、	估价机构	7
三、	估价目的	7
四、	估价对象状况及范围	7
五、	价值时点	7
六、	价值定义	7
七、	估价原则	8
八、	估价依据	8
九、	估价方法	9
十、	估价人员	10
十一、	评估结果	10
十二、	估价勘查期	11
十三、	估价作业期	11

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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师是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/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。
7. 注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	日期
洪泉峰	6520110021		2020年7月1日
王莉	6520050048		2020年7月1日

估价假设和限制条件

估价假设：

1. 一般假设：

1.1 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，并且可持续利用。

1.2 委托方仅提供了估价对象的永宁镇西大渠村委会出具的《证明》复印件，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。

1.3 估价人员对估价所依据的估价对象的权属、用途等材料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

1.4 本次估价未考虑房屋抵押、查封、租赁等因素对估价对象价值的影响。

1.5 估价对象的面积以估价人员现场测绘为准，如有误差，则本估价报告的评估结果应做相应调整。

1.6 对安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定其安全。

1.7 依据《焉耆县公安局鉴定聘请书》：聘请书出具日期为2019年05月29日，本次价值时点按照聘请日期确定为2019年05月29日。

2. 未定事项假设：本报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设：本报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设：本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设：本报告无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制：

6.1 本估价报告仅为委托人提供估价目的下的估计结果，挪作他用无效。

6.2 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查部门之外的单位和个人提供。其报告全部或部分内容未经我公司同意不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6.3 本估价报告的有效期限自估价报告完成之日起满一年为止。
自 2020 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日有效。

6.4 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正，本报告无加盖公章或复印件无效。

估价结果报告

一、估价委托人：焉耆县公安局

地 址：焉耆县解放路南

二、房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司巴州分公司

地 所：新疆巴州库尔勒市石化大道 82 号邮政大厦 1 栋

法定代表人：赵小丽

资 质 等 级：国 家 壹 级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

三、估价目的

为委托方执行案件提供客观、公正的财产处置价格参考依据。

四、估价对象

张文明所有的位于焉耆县永宁镇西大渠村一组总建筑面积为 351.8 平方米房产及地上附属物市场价值。

五、价值时点

依据《焉耆县公安局鉴定聘请书》出具日期为 2019 年 05 月 29 日，本次价值时点按照聘请日期确定为 2019 年 05 月 29 日。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在满足全部估价假设和限制条件及有关说明条件下的公开市场价值。

最大化、具有必要的专业知识并了解交易对象、掌握必要的房地产公开市场价值是在交易双方在自愿、追求各自利益的市场信息、有较充裕的时间进行的交易价格。

七、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值

或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

八、估价依据

1. 行为依据：

焉耆县公安局出具焉公（刑）鉴聘字<2019>048号鉴定聘请书。

2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：

《中华人民共和国物权法》（2007）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007）；

《中华人民共和国土地管理法》（2008）及实施细则。

《中华人民共和国城乡规划法》（2007）；

3. 本次估价采用的技术标准、规程、规范：

《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

4. 委托方提供的产权依据：

由永宁镇西大渠村委会出具的《证明》

5. 受托方调查的有关资料：

现场查勘资料，区域内同类相关数据。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）规定，房地产评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

估价对象的实际及评估设定用途均为农业设施管理用房,该区域内同类房地产数量较少、故选用成本法评估。

该类房地产属有经济收入的收益性房地产,故选用收益法进行评估。

此次评估对两种方法测算的结果综合分析后,运用成本法确定估价对象的评估价格。

成本法定义:成本法是以房地产建设所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和增值收益来确定房地产价格的估价方法。

收益法定义: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格或价值的方法。

十、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
洪泉峰	6520110021		2020年7月1日
王莉	6520050048		2020年7月1日

十一、估价结果

根据委托目的,按照估价程序,遵循估价规范,估价人员采用科学的估价方法,结合估价经验,最终确定估价对象在价值时点的市场价值见下表:

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法
估价对象 1	总价 (元)		211864
	单价 (元/m ²)		1420
估价对象 2	总价 (元)		119392
	单价 (元/m ²)		1120
估价对象 3	总价 (元)		84000
	单价 (元/m ²)		875
附属物价值	总价 (元)		49822
总价值 (元)			465078

十二、实地查勘期

2019 年 5 月 29 日

十三、估价作业期

2019 年 5 月 29 日至 2020 年 7 月 1 日

房地产评估价格明细

产权人	建筑面积 (m ²)	结构	评估单价 (元/m ²)	用途	装修情况	评估总价 (元)
张文明	149.2	砖混	1420	住宅	80cm*80cm 地砖、全房 地暖、内墙 砖、瓷砖踢 脚线、橱 柜、壁柜、 外墙砖、塑 钢窗、防盗 门	211864
张文明	106.6	砖木	1120	住宅	60cm*60cm 地砖、外墙 砖、PVC吊 顶、纸吊 顶、瓷砖踢 脚线、防盗 门、塑钢窗	119392
张文明	96	砖木	875	住宅	水泥地坪、 外墙砖、 PVC吊顶、 防盗门、塑 钢窗	84000
合计	351.8			415256元(大写:人民币肆拾壹万伍仟贰佰伍拾陆元整)		