

# 房 地 产 估 价 报 告

中鼎盛业房估字【2020】第 032 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020 年 6 月 30 日

## 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2020】第 032 号

估价项目名称：刘焯名下位于库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区  
1 栋-1 至 2 层 102 室一套涉案住宅的市场价格

估 价 委 托 人：新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师： 王蔚鸿      注册号：6620020007  
吐 雅      注册号：6519980023

估价报告出具日期：2020 年 6 月 30 日

## 致估价委托人函

新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

### 一、估价目的

根据委托方提供《新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院委托书》【(2019)兵0201执218号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆万源融资性担保有限公司与被执行人于文豪，黄劲忠，张新艳，刘书奇，赵双峰，刘焯，童小红，刘中奇，库尔勒金友联果业有限公司，郭敏，郭英，曹莉莉借款合同纠纷一案中刘焯名下位于库尔勒市团结辖区人民西路79号金鹏小区1栋-1至2层102室房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象财产范围为：刘焯名下位于库尔勒市团结辖区人民西路79号金鹏小区1栋-1至2层102室房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托人提供了《不动产权证书》复印件作为评估依据。

根据委托方提供资料载明：权利人为：刘焯，不动产权证号：(2017)库尔勒市不动产权第00014185号，共有情况：房屋单独所有，不动产单元号：652801002084GB00016F00010007，权利类型：国有建设用地使用权/房屋使用权，权利性质：国有出让/市场化商品房，房屋结构：混合结构，总层数：2(-1)层，所在层：-1-1-2层，房屋建筑面积：348.91平方米，用途：城镇住宅用地/住宅，仓储；面积：共用宗地面积：17395.48平方米。

经现场查勘，估价对象所处库尔勒市团结辖区人民西路79号金鹏小区位于人民西路与南库大道中段交汇处，建设年代：2013年，小区由位于人民西路的大门进入，大门一侧为商业门面，小区内共建有5幢别墅住宅楼，

其余为总层6层多层住宅楼，估价对象证载用途为：城镇住宅用地/住宅，仓储，实际现场查勘用途为别墅，估价对象院内设有配套地上停车位，小区内绿化状况一般，卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处1栋位于小区北侧，为一栋南北朝向地上2层、地下1层的混合结构别墅住宅楼，大门内部由一铁艺大门进入，院内为简单陈设、设有配套地上停车位，入户门为双扇防盗门，估价对象总层2(-1)层，现场查勘室内装修情况如下：

负一层：客厅、卧室地面铺设地砖，墙面贴瓷砖（电视背景墙/装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶。

一层：客厅、餐厅地面铺设地砖，墙面贴瓷砖（电视背景墙/装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶；卧室地面铺设地砖，墙面贴壁纸（装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶，内门为装饰木门；厨房及卫生间地面铺设地砖，屋顶为扣板，墙面满贴墙砖（橱柜/洗漱池）。

二层：客厅地面铺设木地板，墙面贴壁纸（电视背景墙/装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶；卧室地面铺设木地板/地砖，墙面贴壁纸（装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶，内门为装饰木门；卫生间地面铺设地砖，屋顶为扣板，墙面满贴墙砖（洗漱池）。

现水、电、暖齐全，可正常使用。

根据委托人及案件当事人陈述，当事人后期将把估价对象室内所有可搬移设备搬走外还将有部分不可搬移设备（橱柜、壁挂炉、分水器、灯、马桶、洗漱台、整体沐浴房、浴盆、停车库门、沙袋、围墙上的大门）进行拆除带走，当事人保证在拆除期间对整体造成限度内的磨损。以上不可搬移设备一旦进行拆除，势必会对原有装修产生一定程度的损坏，由于我方无法得知后期不可搬移设备拆除后的装修损坏程度，故受委托人委托及案件当事人的认可我方将在原有的装饰装修状况系数上进行折旧调整。



金鹏小区



估价对象

### 三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2020年6月18日。

### 四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

### 五、估价方法

采用比较法。

### 六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象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2020年6月18日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1912376 元

大 写：人民币壹佰玖拾壹万肆仟捌佰壹拾捌元整

房地产单价：¥5481 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟肆佰捌拾壹元整

**特别提示:**1. 本次估价结果为刘焯名下位于库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区 1 栋-1 至 2 层 102 室房屋的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备。

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 根据《不动产权证书》记载中并无修建年代说明，经现场查勘及委托人与案件当事人确认本次估价对象库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区 1 栋-1 至 2 层 102 室修建年代为 2013 年。

5. 根据委托人及案件当事人陈述，当事人后期将把估价对象室内所有可搬移设备搬走外还将有部分不可搬移设备（橱柜、壁挂炉、分水器、灯、马桶、洗漱台、整体沐浴房、浴盆、停车库门、沙袋、围墙上的大门）进行拆除带走，当事人保证在拆除期间对整体造成限度内的磨损。以上不可搬移设备一旦进行拆除，势必会对原有装修产生一定程度的损坏，由于我方无法得知后期不可搬移设备拆除后的装修损坏程度，故受委托人委托及案件当事人的认可我方将在原有的装饰装修状况系数上进行折旧调整。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

2020 年 6 月 30 日

## 目 录

估 价 师 声 明.....	1
一、估价报告使用的假设条件.....	2
二、估价报告使用的限制条件.....	3
三、估价报告及估价结果使用说明.....	4
估 价 结 果 报 告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象概况.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
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.....	13

## 估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2020年6月30日
吐 雅	6519980023		2020年6月30日

2020年6月30日



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价报告使用的假设条件

#### (一) 一般性假设

1. 本次评估以委托方提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。  
2. 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3. 本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：（1）公开的市场；（2）交易对象本身具备市场性；（3）众多的买者和卖者；（4）买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；（5）买者和卖者都具有完全信息；（6）理性的经济行为。

4. 委托人提供了《不动产权证书》复印件鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料合法、真实、准确。

5. 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。

#### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

无背离事实假设。

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查封、出典、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对房地产估价的影响。除另有说明外，我们假定该估价对象未附带可能影响其价值的他项权利和限制。

#### (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

1. 委托人及案件当事人没有提供土地使用证，则无法明确房屋分摊的

土地使用权面积；本次估价考虑房地一体处分的原则，以估价对象的土地使用权合法取得并与房屋所有权人一致为估价前提，以房屋建筑面积基础数据测算房地产的市场价值。

2.我们假设估价对象所有权人对土地拥有合法权益，所有费用已全部交清。估价对象房屋用途为住宅，我们假设占用宗地的规划土地用途为住宅用地，且能够按规划的用途持续使用。我们假设估价对象房产和土地的登记状况、面积的确认等有关估价对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规，且无权属纠纷。我们假设估价对象是法律允许在市场上转让交易的。

3.通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前不存在长期租赁，本次以估价对象不存在租约限制为估价前提。

4.转让方、受让方对转让对象状况、转让税费负担、转让价格支付方式等转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确，本次评估以在价值时点的转让对象状况、转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

5.委托人提供的资料中未载明估价对象建设年代，经现场查勘及委托人与案件当事人确认估价对象建设年代为：2013年，本次估价以此为估价前提。

6.根据委托人及案件当事人陈述，当事人后期将把估价对象室内所有可搬移设备搬走外还将有部分不可搬移设备（橱柜、壁挂炉、分水器、灯、马桶、洗漱台、整体沐浴房、浴盆、停车库门、沙袋、围墙上的大门）进行拆除带走，当事人保证在拆除期间对整体造成限度内的磨损。以上不可搬移设备一旦进行拆除，势必会对原有装修产生一定程度的损坏，由于我方无法得知后期不可搬移设备拆除后的装修损坏程度，故受委托人委托及案件当事人的认可我方将在原有的装饰装修状况系数上进行折旧调整，本次估价以此为估价前提。

## 二、估价报告使用的限制条件

（一）评估报告中所载的数据均以委托方提供的权属资料、证明资料数据及相关调查的资料为准。

(二) 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(三) 本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价格，估价结果包含室内二次装修和不可移动设施的价值。

(四) 本次估价根据委托方提供的资料及案件当事人现场指认的资产确定估价对象房地产的范围，限于我们的能力范围，我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认，不对其真实性负责。

(五) 本报告提供的估价结果，仅在本报告估价目的下使用，使用者为委托人。

(六) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(七) 本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(八) 本次估价结果为核实估价对象在价值时点、现状条件下的市场价格，仅供委托方司法拍卖(变卖)估价对象作为价值参考依据，不是定价。

(九) 委托方将本报告用于了解估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

### 三、估价报告及估价结果使用说明

(一) 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。

(二) 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”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020年6月30日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院

地址：新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市天山路派出所西南侧 60 米

法定代表人(院长)：张旭东

联系人：迟万龙

联系电话：0996-2225932

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号 202/203 栋 21 层办公 4 号房

估价资质等级：国家二级

证书编号：乌房估证 2-004 号

法定代表人：王蔚鸿

联系电话：0991-4881030

### 三、估价目的

根据委托方提供《新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院委托书》

【(2019)兵 0201 执 218 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆万源融资性担保有限公司与被执行人于文豪，黄劲忠，张新艳，刘书奇，赵双峰，刘焯，童小红，刘中奇，库尔勒金友联果业有限公司，郭敏，郭英，曹莉莉借款合同纠纷一案中刘焯名下位于库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区 1 栋-1 至 2 层 102 室房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

### 四、估价对象概况

### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围为：刘焯名下位于库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区 1 栋-1 至 2 层 102 室房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托人提供了《不动产权证书》复印件作为评估依据。

根据委托方提供资料载明：权利人为：刘焯，不动产权证号：（2017）库尔勒市不动产权第 00014185 号，共有情况：房屋单独所有，不动产单元号：652801002084GB00016F00010007，权利类型：国有建设用地使用权/房屋使用权，权利性质：国有出让/市场化商品房，房屋结构：混合结构，总层数：2（-1）层，所在层：-1-1-2 层，房屋建筑面积：348.91 平方米，用途：城镇住宅用地/住宅，仓储；面积：共用宗地面积：17395.48 平方米。

### （二）土地基本状况说明

委托方没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象位于库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区 1 栋-1 至 2 层 102 室，估价对象处于住宅三级用地，大宗地四至为：东临南库大道北段，西临加油站，南临兰干路，北临人民西路；宗地形状较规则，宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖，通燃气，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

### （三）建筑物基本状况

经现场查勘，估价对象所处库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区位于人民西路与南库大道中段交汇处，建设年代：2013 年，小区由位于人民西路的大门进入，大门一侧为商业门面，小区内共建有 5 幢别墅住宅楼，其余为总层 6 层多层住宅楼，估价对象证载用途为：城镇住宅用地/住宅，仓储，实际现场查勘用途为别墅，估价对象院内设有配套地上停车位，小区内绿化状况一般，卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处 1 栋位于小区北侧，为一栋南北朝向地上 2 层、地下 1 层的混合结构别墅住宅楼，大门内部由一铁艺大门进入，院内为简单陈设、设有配套地上停车位，入户门为双扇防盗门，估价对象总

层2(-1)层，现场查勘室内装修情况如下：

负一层：客厅、卧室地面铺设地砖，墙面贴瓷砖（电视背景墙/装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶。

一层：客厅、餐厅地面铺设地砖，墙面贴瓷砖（电视背景墙/装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶；卧室地面铺设地砖，墙面贴壁纸（装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶，内门为装饰木门；厨房及卫生间地面铺设地砖，屋顶为扣板，墙面满贴墙砖（橱柜/洗漱池）。

二层：客厅地面铺设木地板，墙面贴壁纸（电视背景墙/装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶；卧室地面铺设木地板/地砖，墙面贴壁纸（装饰背景墙），屋顶为石膏吊顶，内门为装饰木门；卫生间地面铺设地砖，屋顶为扣板，墙面满贴墙砖（洗漱池）。

现水、电、暖齐全，可正常使用。

根据委托人及案件当事人陈述，当事人后期将把估价对象室内所有可搬移设备搬走外还将有部分不可搬移设备（橱柜、壁挂炉、分水器、灯、马桶、洗漱台、整体沐浴房、浴盆、停车库门、沙袋、围墙上的大门）进行拆除带走，当事人保证在拆除期间对整体造成限度内的磨损。以上不可搬移设备一旦进行拆除，势必会对原有装修产生一定程度的损坏，由于我方无法得知后期不可搬移设备拆除后的装修损坏程度，故受委托人委托及案件当事人的认可我方将在原有的装饰装修状况系数上进行折旧调整。

## 五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2020年6月18日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

## 七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应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，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4. 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的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上的允许、技术上的可能、财务上的可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

## 八、估价依据

### （一）估价依据的法律、法规及政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、

《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》的会议通过，2020年1月1日开始实施)

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布；根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》的会议通过，2020年1月1日开始实施)

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，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行)

4. 《资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行)

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令55号，1990年5月19日施行)

6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据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《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)

8. 《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)

9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

## (二) 估价标准



1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，于2015年12月1日实施）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布，于2014年2月1日起实施）

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

5. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）

6. 中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）

### （三）估价委托人提供的资料

1. 《新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院委托书》【（2019）兵0201执218号】

2. 《不动产权证书》复印件

### （四）房地产估价人员现场搜集、调查取得的资料

1. 现场查勘记录

2. 现场影像资料

3. 受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得房地产市场信息资料等其他必要的资料。

## 九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用比较法进行评估。

### （一）选用估价方法的说明：

比较法：估价对象为住宅用途，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。

## (二) 选用估价方法的定义：

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象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 2020 年 6 月 18 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1912376 元

大 写：人民币壹佰玖拾壹万肆仟捌佰壹拾捌元整

房地产单价：¥5481 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟肆佰捌拾壹元整

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法
测算结果	总 价（元）	1912376
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	5481
估价结果	总 价（元）	1912376
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	5481

**特别提示：**1. 本次估价结果为刘焯名下位于库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区 1 栋-1 至 2 层 102 室房屋的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备。

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 根据《不动产权证书》记载中并无修建年代说明，经现场查勘及委托人与案件当事人确认本次估价对象库尔勒市团结辖区人民西路 79 号金鹏小区 1 栋-1 至 2 层 102 室

修建年代为 2013 年。

5. 根据委托人及案件当事人陈述，当事人后期将把估价对象室内所有可搬移设备搬走外还将有部分不可搬移设备（橱柜、壁挂炉、分水器、灯、马桶、洗漱台、整体沐浴房、浴盆、停车库门、沙袋、围墙上的大门）进行拆除带走，当事人保证在拆除期间对整体造成限度内的磨损。以上不可搬移设备一旦进行拆除，势必会对原有装修产生一定程度的损坏，由于我方无法得知后期不可搬移设备拆除后的装修损坏程度，故受委托人委托及案件当事人的认可我方将在原有的装饰装修状况系数上进行折旧调整。

## 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	日期
王蔚鸿	6620020007		2020 年 6 月 30 日
吐 雅	6519980023		2020 年 6 月 30 日

## 十二、实地查勘期

2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日

## 十三、估价作业期

2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 30 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020 年 6 月 30 日

## 附 件

- 一、《新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院委托书》【（2019）兵0201 执 218 号】
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况及照片
- 四、可比实例位置图及外观照片
- 五、《不动产权证书》复印件
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件