



## 房地产估价报告

估价报告编号：兆新评字（2020-54号）

估价项目名称：胡兆明所有位于玛纳斯县C2区175幢乌伊路南山林场7  
号楼2-201住宅用房市场价值评估

估价委托人：玛纳斯县人民法院

房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：洪泉峰 6520110021

王翔 6520070032

估价报告出具日期：2020年3月17日



## 致估价委托人函

致函对象：玛纳斯县人民法院

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，评估估价对象于价值时点的公开市场价值。

估价对象：

●权利人：胡兆明；

●财产范围：估价对象为建筑面积 91.69 平方米的建筑物及相应的分摊土地使用权，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益；

●名称：胡兆明所有的住宅房地产

●坐落：C2 区 175 幢乌伊路南山林场 7 号楼 2-201；

●规模：单套住宅，房屋建筑面积为 91.69 平方米

●用途：住宅房地产；

●权属：权利人为胡兆明，已取得权属证书，权属清楚。

价值时点：2019 年 11 月 30 日

价值类型：公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据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）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人及相关当事人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法和收益法进行准确计算，在满足本报告设



定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 11 月 30 日的估价结果如下：

评估总价：人民币 214096 元。

大写金额：人民币贰拾壹万肆仟零玖拾陆元整。

单价：人民币 2335 元/m<sup>2</sup>，面积：91.69 m<sup>2</sup>。

特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

致函日期： 2020 年 3 月 17 日





## 目 录

第一部分 估价师声明.....	6
第二部分 估价假设和限制条件.....	7
一、估价假设.....	7
二、估价限制.....	8
第三部分 估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	18
十四、估价报告使用期限.....	18
十五、估价报告的特殊事项说明.....	20
第四部分 附 件.....	65



## 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。
5. 注册房地产估价师于2019年11月30日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。
6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。
7. 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，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。

8. 注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章
洪泉峰	6520110021	
王翔	6520070032	



## 估价假设和限制条件

### （一）估价假设

#### 1. 一般假设：

（1）对权属证书审慎检查，估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》（证号：玛房权证玛字第 30968 号），《房屋权属登记》表，我们对其登记的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关当事人提供的有关资料合法、真实、准确、完整。

（2）对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测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）对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》（证号：玛房权证玛字第 30968 号）记载建筑面积大体相当。

（4）对房地产市场的假设，在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

2. 未定事项假设：未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。





本次估价由于估价委托人及相关当事人提供的有关资料中未披露土地的相关信息，估价人员根据现场勘查及调查了解后，假设本估价报告中估价对象土地使用权人与房屋所有权人一致、土地用途与房产用途一致，且容积率符合规划条件。

3. 背离事实假设：背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象在价值时点的实际状况不一致的合理假定。本估价报告中估价设定的估价对象状况与实际状况无不一致，无背离事实假设。

4. 不相一致假设：不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价估价报告中无不相一致假设。

5. 依据不足假设：依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本估价报告依据估价人员实地查勘并结合估价对象的实际情况，无依据不足假设。

#### （二）估价报告使用限制：

1. 估价报告用途限制：本估价报告仅适用报告中所列明的估价目的，完整适用才有效，供委托方用于司法裁决确定财产处置价提供价值参考，不作他用。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行



评估。

2. 估价报告使用者限制：本报告专为估价委托人及相应的当事人使用。

3. 估价报告使用期限限制：本估价报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效，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，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4. 估价报告使用范围限制：本估价报告是应估价委托人要求专为本次估价目的所作，未经新疆兆新房产土地评估有限公司同意，不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

5. 特殊事项提示：

5.1 根据《房地产估价规范》的规定，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”仅供估价机构存档和行业主管部门查阅。本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师盖章、签字后方可使用，涂改、换页、复印均无效。

5.2 本次估价仅以委托方所提供的《房屋所有权证》、（2019）新2324执563号《玛纳斯县人民法院委托书》，《房屋权属登记》表为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。





5.3 根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）第十七条资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，故此次估价未考虑评估对象被查封、租赁以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

5.4 本次估价我公司接受委托后，与申请人和被执行人多次进行联系沟通确定现场勘查时间，由于被执行人电话一直处于无法接听状况，无法取得联系，估价人员告知该案件的承办法官张法官，并经张法官同意后，估价人员在2019年11月30日16:00与司法拍辅机构人员——刘雅诗一同进行现场勘查。



## 估价结果报告

一、估价委托人：玛纳斯县人民法院

联系人：张文杰

联系电话：15509945622

二、房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

地址（住所）：乌市新华北路108号红山新世纪28层A座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006号

联系电话：0991—8877565、8877923

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，评估估价对象于价值时点的公开市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围：包括建筑面积为91.69平方米的建筑物及其分摊土地使用权。包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

- 名称：胡兆明所有的住宅房地产；
- 坐落：C2区175幢乌伊路南山林场7号楼2-201；
- 规模：单套住宅，房屋建筑面积为91.69平方米；
- 用途：住宅房地产；



• 权属：权利人为胡志明，已取得权属证书，单独所有，权属清楚。

### 3、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	玛房权证玛字第 30968 号		
所有权人	胡志明		
坐落	C2 区 175 幢乌伊路南山林场 7 号楼 2-201		
用途	住宅	面积	91.69 m <sup>2</sup>
楼层	2/5	建筑结构	砖混
四至	东至华西种业；南至乌伊路；西至县二小；北至中华路		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：防水涂料 进户门：普通防盗门 室内：屋内地面铺贴地砖，墙面粉刷乳胶漆，顶部粉刷乳胶漆； 厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆。 窗户：均为塑钢窗。		
维护状况	设施维护状况良好，现正常使用中		

### 五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2019 年 11 月 30 日当日实地勘查现场，故本次价值时点定于 2019 年 11 月 30 日。

### 六、价值类型

#### 1、价值类型：市场价值

2、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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 3、价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，



估价对象价值为房地产价值。

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。首先确认估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

1. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：

①《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）



②《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；

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《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）

⑦《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）

#### 2. 技术标准、规程、规范：

①《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

③《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

④关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）

#### 3. 委托人提供的相关资料

①《房屋所有权证》复印件；

②《玛纳斯县人民法院评估委托书》（2019）新2324执563号。

③《房屋权属登记》表

#### 4. 受托方调查的有关资料：

①估价人员实地查勘及调查了解的相关资料



## ②估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 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，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（一）根据估价目的和估价对象的用途，本次估价报告采用收益法及比较法进行评估，以下为选用比较法及收益法的定义、公式及理由：

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

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

采用比较法的理由：估价对象属于有潜在收益的住宅用房，且该用途房地产市场活跃，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的销售实例，本次采用比较法进行估价。

2、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。

计算公式：

$$V_n = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

V----收益价值                      a----估价对象年净收益





r----报酬率                      n----未来可获收益的年限  
g----年净收益增长率

采用收益法的理由：估价对象属于有潜在收益的住宅用房，且该用途房地产市场活跃，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的租赁实例，本次采用收益法进行估价。

#### 十、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为：

房地产评估总价值：人民币 214096 元；

大写金额：人民币贰拾壹万肆仟零玖拾陆元整；

房地产单价：人民币 2335 元/平方米。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
洪泉峰	6520110021	
王翔	6520070032	

#### 十二、实地查勘期

2019 年 11 月 30 日当日。（二零一九年十一月三十日 16: 00 至二零一九年十一月三十日 16: 30）

#### 十三、估价作业期

2019 年 11 月 30 日至 2020 年 3 月 17 日。

#### 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日）。



## 附 件

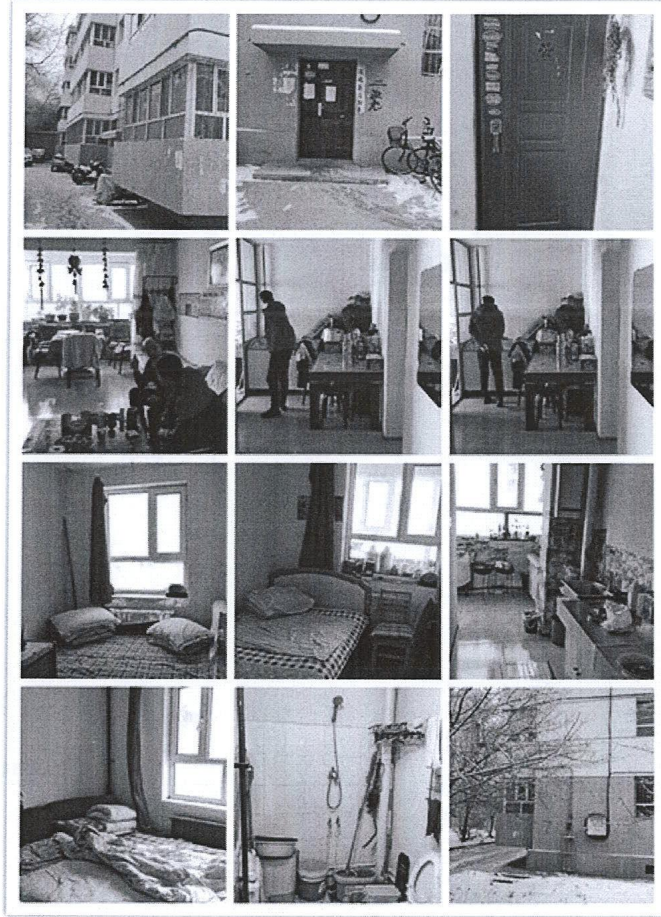
- 1、《玛纳斯县人民法院评估委托书》(2019)新 2324 执 563 号；
- 2、《房屋所有权证》；
- 3、《他项权利证》；
- 4、估价对象位置示意图；
- 5、估价对象内、外部照片；
- 6、房地产估价机构营业执照；
- 7、估价机构的资质证书；
- 8、注册房地产估价师注册证书。

(以上资料均为复印件)



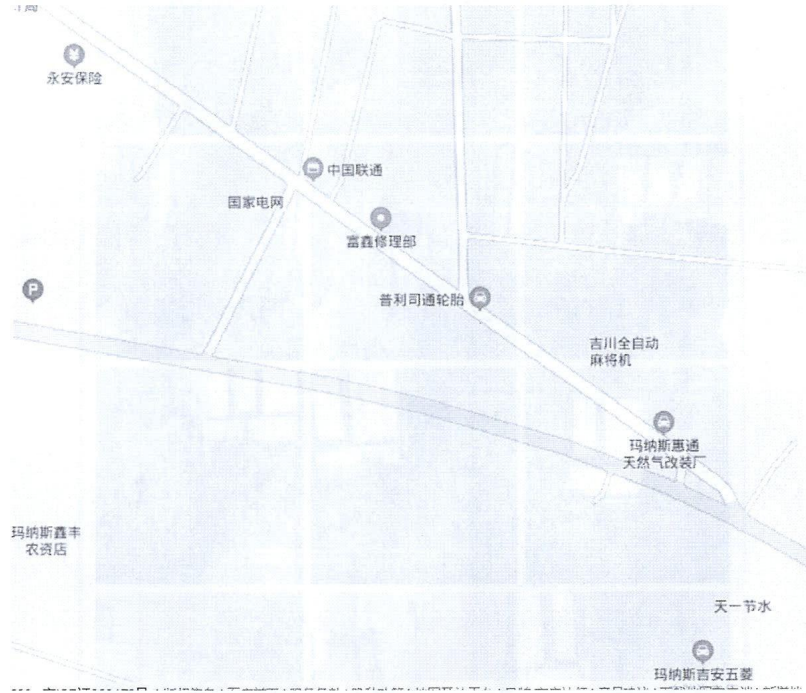


### 估价对象照片





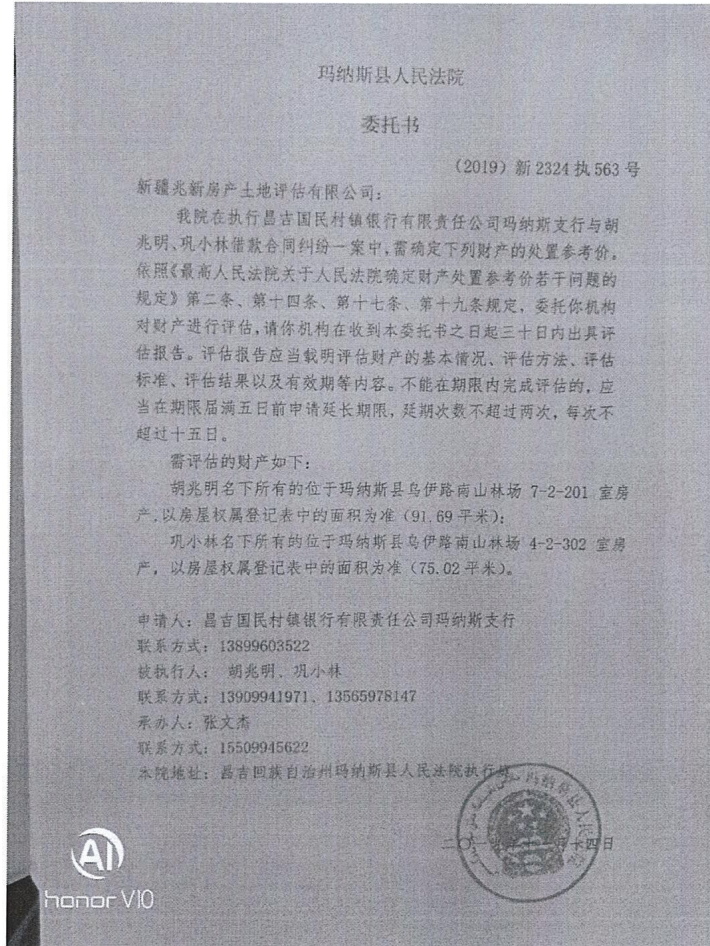
## 估价对象位置示意图





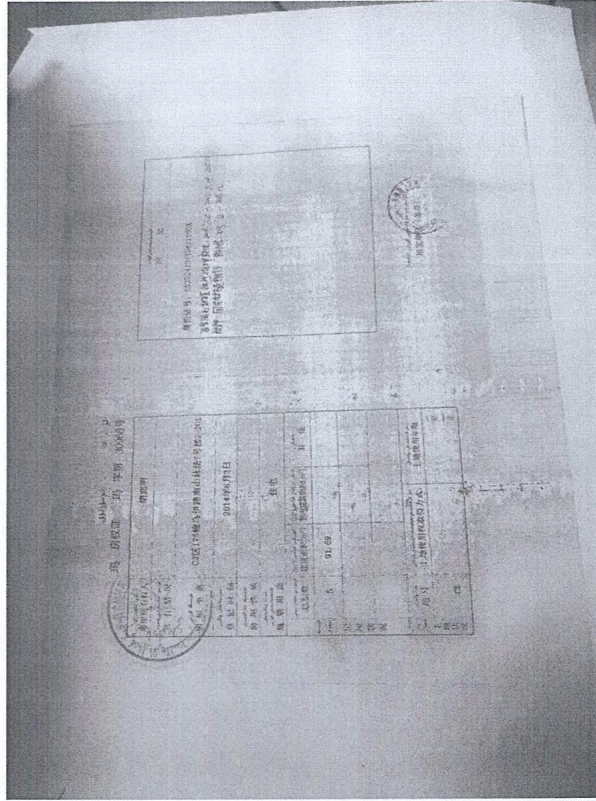


## 法院委托书





# 产证资料







房屋权属登记											
房屋坐落		房屋用途		房屋性质		房屋来源		房屋面积		房屋其他	
乌鲁木齐市红山区红山世纪28层A座		住宅		商品房		商品房		总建筑面积: 142.37, 分摊面积: 142.37		房屋套数: 1	
房屋权利人: 刘明		房屋共有情况: 共有权利人姓名: / 共有权利人姓名: / 共有权利人姓名: /		房屋共有性质: / 房屋共有性质: / 房屋共有性质: /		房屋共有比例: / 房屋共有比例: / 房屋共有比例: /		房屋共有日期: / 房屋共有日期: / 房屋共有日期: /		房屋共有其他: / 房屋共有其他: / 房屋共有其他: /	
房屋抵押权人: /		房屋抵押权性质: /		房屋抵押权期限: /		房屋抵押权金额: /		房屋抵押权日期: /		房屋抵押权其他: /	
房屋查封人: /		房屋查封原因: /		房屋查封日期: /		房屋查封金额: /		房屋查封其他: /		房屋查封其他: /	
房屋其他权利人: /		房屋其他权利性质: /		房屋其他权利期限: /		房屋其他权利金额: /		房屋其他权利日期: /		房屋其他权利其他: /	

地址: 乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座  
电话: 0991-8877565 (办)



12/61

附记

土地证号 字第 1077 号

乌鲁木齐银行股份有限公司

乌鲁木齐分行

房屋所有人	阳小林、胡光明
房屋产权证号	3142, 30968
房屋坐落	C2
抵押权人姓名	抵押
抵押金额	
登记时间	2015.12.

15

乌鲁木齐兆新房产土地评估有限公司