



馳遠天合
CHIYUANTIANHE

新疆馳遠天合中辰房地產土地評估

XINJIANG CHIYUANTIANHEZHONGCHEN REAL ESTATE

有限責任公司

APPRAISAL CO.,LTD

評估報告書



掃描全能王 創建

房地产估价报告



馳遠天合
CHIYUAN TIANHE

估价报告编号：新驰天中-乌苏分公司房估字（2019）F-005 号

估价项目名称：胡侠位于额敏县郊区乡西郊四十一地段 117#住宅房地产
市场价值评估报告

估价委托人：额敏县人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：李晓俊（注册号：6520020031）

王晓莉（注册号：6520040039）

估价报告出具日期：2019 年 8 月 20 日

地址：额敏县新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002
电话：（0991）2823050 2823010



扫描全能王 创建



致估价委托人函

额敏县人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》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/T 50291-2015）、《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：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

额敏县郊区乡西郊四十一地段 117#住宅房地产，房屋建筑面积 162.66 平方米（砖混 102.43 平方米，砖木 60.23 平方米），土地使用权面积 291.30 平方米。

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、划拨土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

房屋法定用途及实际用途均为住宅；估价对象房屋属于独立小院的平房，建筑结构为砖混、砖木结构；土地使用权类型为划拨用地，房屋所有权人为胡侠，房屋所有权证号为额房权证额敏字第 00017892 号，国有土地使用证号为额政国用（2012）第 01-043 号。

三、价值时点：2019 年 6 月 17 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：成本法

六、估价结果：

评估总值：人民币 186230 元

总价大写金额：人民币壹拾捌万陆仟贰佰叁拾元整

评估结果明细表

估价对象	面积(平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)
00017892 (房产)	102.43	1085	111137

地址：额敏县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼
电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002
第 1 页



	60.23	653	39330
01-043 (土地)	291.3	122.77	35763
合 计			186230

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

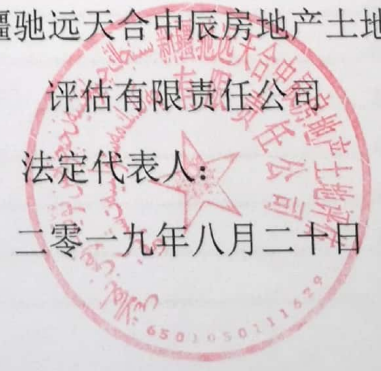
- 1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- 2、住宅房屋估价结果财产范围包括建筑物(含室内二次装修)及划拨土地使用权价值。
- 3、估价结果中不含土地划拨转出时应补缴土地出让金,在处置变现时,受让方应按处置时的政策补交相应的土地出让金。
- 4、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、据《房屋他项权利证书》记载,该房屋所有权已登记他项权利。于2016年9月19日民间贷款260000元。
- 7、本估价报告的有效期限为一年,自2019年8月20日至2020年8月19日。
- 8、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,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》、《估价技术报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人:

二零一九年八月二十日



房地产估价结果报告

一、 估价委托人

名称：额敏县人民法院

联系人：阿法官

联系电话：17690718789

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：额敏县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼

估价资质等级：国家一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格证号：新建估证[2015]1-002

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象财产范围

额敏县郊区乡西郊四十一地段 117#住宅房地产，房屋建筑面积 162.66 平方米（砖混 102.43 平方米，砖木 60.23 平方米）。

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、划拨土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：胡侠

(2) 坐落：额敏县郊区乡西郊四十一地段 117#；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为 1 层，估价对象位于第 1

层；

(4) 规模：房产建筑面积为 162.66 平方米（砖混 102.43 平方米，砖木 60.23





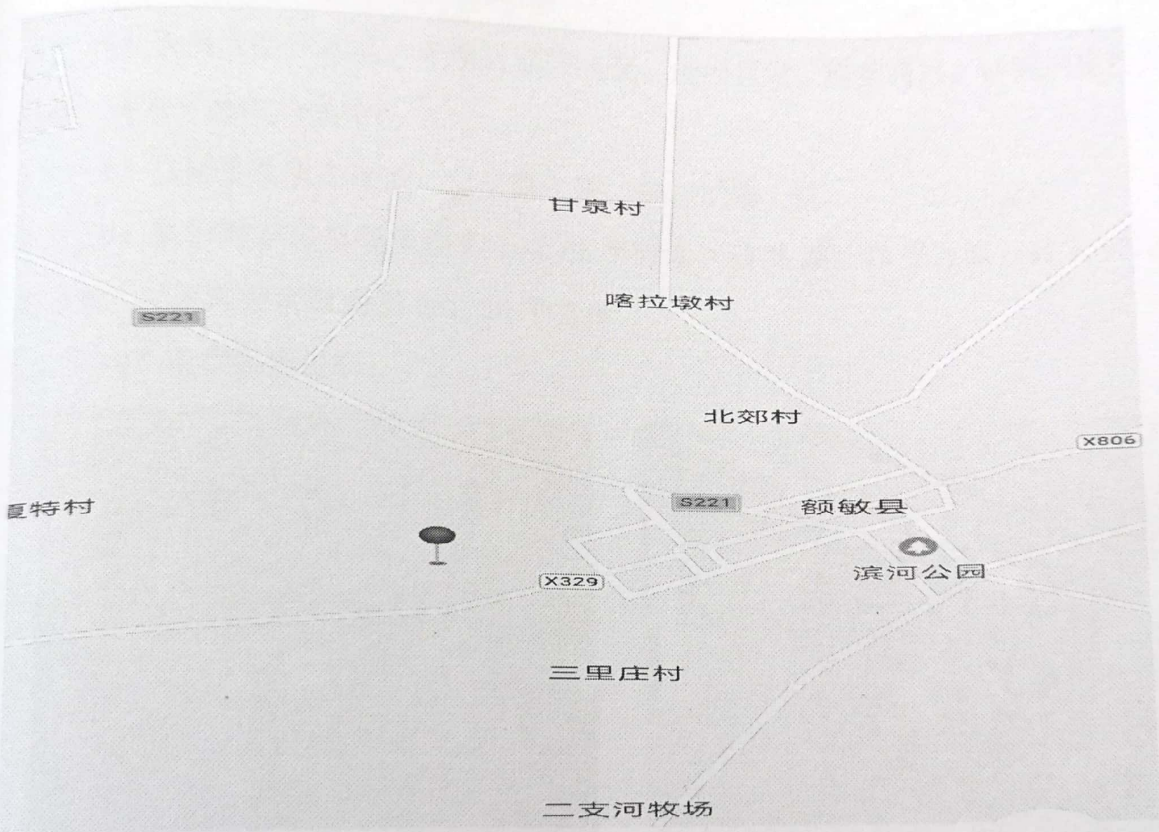
平方米);

(5) 用途: 住宅房产;

(6) 权属: 房屋所有权证号为额房权证额敏字第 00017892 号, 国有土地使用证号为额政国用(2012)第 01-043 号。

3. 土地基本状况

(1) 四至: 估价对象位于额敏县郊区乡西郊四十一地段, 地处额敏县级外住宅地价区, 四至: 东临私人住宅, 西接李坤阳住宅, 南至巷道, 北至私人住宅。



(2) 地类用途: 住宅;

(3) 开发程度: 宗地外达到“五通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯)及宗地内场地平整;

4. 建筑物基本状况

(1) 小区概况: 郊区乡西郊四十一地段 117#为产权人自建房屋, 平房带农家小院, 院内地面铺水泥地坪。

(2) 建筑结构: 砖混、砖木结构;





(3) 设施设备：小院门为铁皮大门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，网络电视；水、电、自备家用锅炉供暖等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(4) 装饰装修：估价对象砖混结构房屋外墙水泥抹面，院内水泥地坪，进户门为防盗门，塑钢窗。屋内涂料刷墙面，地面瓷砖，有厨房、卫生间。厨房、卫生间墙面瓷砖，顶面为毛面，无内门；砖木结构房屋外墙砖水泥勾缝，进户门内门均为木门，双层钢窗，室内涂料刷墙面，水泥地面，布吊顶。

(5) 设备设施：委估房产上、下水、电、通讯等设施齐全。

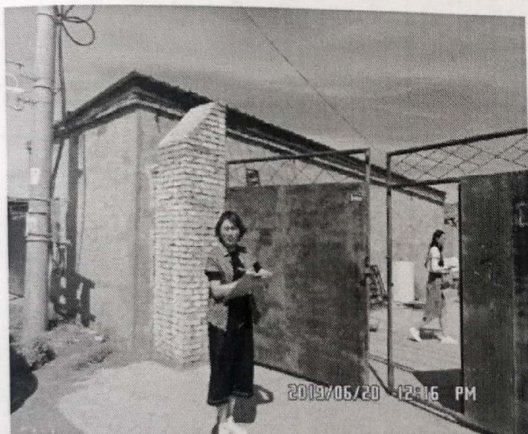
(6) 修建年代：2013年、1990年

(7) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护良好，砖混房屋约八八新、砖木房屋约六成新。

(8) 总层数及所在层数：总层数1层，所在层数1层。

(9) 估价对象房屋建筑面积162.66平方米（砖混102.43平方米，砖木60.23平方米），土地使用权面积291.30平方米。

(10) 现状影像资料：



小院外观



外观（砖混房屋）





情况：单独所有；房屋坐落：郊区乡西郊四十一地段 117#；登记日期：2014.8.14；
房屋性质：住宅；规划用途：住宅；总层数：//层；建筑面积：102.43 平方米砖混
结构，60.23 平方米砖木结构。

2) 《国有土地使用证》登记状况如下：

国有土地使用证证号为额政国用（2012）第 01-043 号；土地使用权人：胡侠；
座落：额敏县郊区乡西郊；地号：/；图号：/；地类（用途）：住宅；取得价格：/；
使用权类型：划拨；使用权面积：291.30 平方米。

五、价值时点

委托方额敏县人民法院签发的委托书日期 2019 年 6 月 17 日，依据《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），
本次评估以委托书日期 2019 年 6 月 17 日作为本次评估的价值时点。

价值时点：2019 年 6 月 17 日

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价
值或价格，其价值类型为市场价值或市场价格。

（二）价值定义

市场价值或价格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和划拨
土地使用权及公共配套设施。本次估价结果仅包含了估价对象建筑物（含室内二次装
修）、划拨土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他
财产或权益；付款方式是一次性付清房价款，房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为
现房，具备“五通一平”；没有扣除实现处置时处置费用和税金。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、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

地址：额敏县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼
电话：（0991）2823050 2823010

邮编：830002

第 13 页





3. 《国有土地使用证》（复印件）

4. 其他相关资料

(四) 估价方收集的相关资料

- 1、 估价人员现场实地勘察资料和估价机构掌握的其他相关资料
- 2、 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料
- 3、 其他相关资料

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。

由于估价对象所在区域房地产市场不成熟，查阅不到类似物业交易案例，且区域内无与估价对象类似房地产租赁可比实例，但是可以搜集到估价对象土地及建筑物的各种开发或建设费用，故选用成本法、成本逼近法（房地分估路径）。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价格或价值的方法。

成本逼近法：就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

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 2019 年 6 月 17 日的市场价值为：

估价结果一览表

估价对象	坐落	面积(平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)
00017892 (房产)	额敏县郊区乡西郊四十一地段 117#	102.43	1085	111137
		60.23	653	39330
01-043 (土地)	额敏县郊区乡西郊	291.3	122.77	35763

邮编：830002
第 15 页

地址：额敏县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼
电话：(0991) 2823050 2823010



合计

186230

总价大写金额：人民币壹拾捌万陆仟贰佰叁拾元整

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
李晓俊	中国注册房地产估价师 姓名 6520020031 俊 注册号 6520020031	李晓俊	2019年8月20日
王晓莉	中国注册房地产估价师 姓名 6520040039 莉 注册号 6520040039	王晓莉	2019年8月20日

十二、实地查勘期

二零一九年六月二十日当天（上午 12:00-13:30）

十三、估价作业期

二零一九年六月二十日至二零一九年八月二十日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一九年八月二十日

