

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：原告呼图壁县供销社总公司与被告安成海买卖合同纠纷

一案：对安成海名下位于呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园

小区 10 栋 2 单元 302 室房地产市场价格价值评估项目

估价委托人：新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院

房地产估价机构：新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：周红敏 注册号—6520070019

朱少剑 注册号—6520000021

估价报告出具日期：二〇二〇年六月五日

估价报告编号：金信（2020）房评（估）字第 CJ-06005 号



## 一、致估价委托人函

新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院：

接受贵院（2020）新2323执恢111号《新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院评估委托书》的委托，新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司（以下简称“本公司”）依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国物权法》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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

（二）估价对象：

（1）名称：原告呼图壁县供销社总公司与被告安成海买卖合同纠纷一案：对安成海名下位于呼图壁县4街道1街仁和花园小区10栋2单元302室房地产市场价值评估项目。

（2）权属：安成海，共有人：高贵英；

（3）坐落：呼图壁县4街道1街仁和花园小区10栋2单元302室；

（4）用途：住宅；

（5）修建年代：2005年；

（6）结构：混合结构；

（7）评估范围：因委托方未提供《不动产权证》，经新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院在呼图壁县不动产权登记中心查询资料得知，安成海名下呼图壁县4街道1街仁和花园小区10栋2单元302室，建筑面积为113.67平方米。本次评估范围为建筑面积共计113.67平方米的住宅房屋所有权及所分摊的国有住宅用地土地使用权价值，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。

（三）价值时点：2020年5月11日。

（四）价值类型：市场价值。



(五) 估价方法：比较法、收益法。

(六) 估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 11 日的房地产市场价值为：

估价对象公开市场价值：小写人民币：28.24 万元；

大写人民币：贰拾捌万贰仟肆佰元整；

单位价值：2484 元/平方米。

估价方法及结果 估价对象	确定的估价结果	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
安成海位于呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园小区 10 栋 2 单元 302 室房地产	2484	28.24
合计		28.24

估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。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》。

法定代表人签章：\



新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司



2020 年 6 月 5 日



### 三、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本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。

（四）我们对本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）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

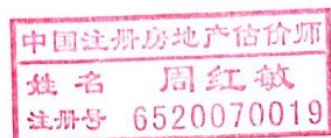
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师朱少剑于2020年5月11日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，本次估价人员现场作业受限，联系不到被申请人，未能入户对室内装修进行调查，现对估价对象室内装修情况参考呼图壁县区域内建筑结构、建筑年限基本相同的住宅内一般装修进行评估，后期如有证据证明装修程度不符，则需修改评估报告。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（九）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师： 周红敏 注册号---6520070019



中国注册房地产估价师： 朱少剑 注册号-----6520000021



## 四、估价假设和限制条件

### 估价假设条件：

#### 一、一般假设：

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料，估价委托人提供了估价对象的《新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院评估委托书》、《新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院涉案司法评估申请表》、《新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院协助执行通知书》复印件，呼图壁县不动产登记中心提供的安成海名下房产信息复印件，估价人员未能查看产权资料原件，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价师是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、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、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以新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院在不动产权登记中心调查结果为准。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。



5、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

8、估价对象在未来使用期限内能满足使用者正常使用和经营的需要。

9、本次估价测算过程中，假设估价对象按现状继续使用。如果改变估价对象用途，则报告的结果将会失效。

## 二、未定事项假设：

1、因委托方未提供《不动产权证》，本次评估主要根据不动产权登记中心调查数据为准。

三、背离事实假设：根据注册房地产估价师实地查勘以及结合委估对象的实际情况，本次估价不存在背离事实假设。

四、不相一致假设：根据注册房地产估价师实地查勘以及结合委估对象的实际情况，本次估价不存在不相一致假设。

## 五、依据不足假设：

1、可比实例的规划条件、室内二次装修等资料，因调查难度较大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

2、本次估价人员现场作业受限，联系不到被申请人，未能入户对室内装修进行调查，现对估价对象室内装修情况参考呼图壁县区域内建筑结构、建筑年限基本相同的住宅内一般装修进行评估，后期如有证据证明装修程度不符，则需修改评估报告

### 估价限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告的有效期限为自报告出具之日起一年（自 2020 年 5 月 11 日至 2021 年 5 月 10 日）。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评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、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、房地产所有权人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

6、本报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、根据房地产估价咨询性的特点，估价结果仅为估价委托人提供专业化估价意见，意见本身不具有强制性执行的效力，房地产的价值不完全等同市场价格，估价者仅对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责，因此使用本报告应结合具体情况。



## 五、原告呼图壁县供销社总公司与被告安成海买卖合同纠纷一案：对安成海名下位于呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园小区 10 栋 2 单元 302 室房地产市场价值估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院

原告：呼图壁县供销社总公司

被告：安成海

### （二）房地产估价机构

新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司；

统一社会信用代码：9165230102763755751X；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 446 号南门国际城 A3 座 2 单元 1601 室；

法定代表人：田伟；

备案等级：贰级；

资质证书编号：新建估证 2-041 号

（三）估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象安成海名下所有，共有人：高贵英。位于呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园小区 10 栋 2 单元 302 室，修建年代 2005 年，规划用途为住宅，实际用途住宅，结构为混合结构，本次评估范围为建筑面积共计 113.67 平方米（本次房屋建筑面积以在呼图壁县不动产权登记中心调查结果为准）的住宅房屋所有权及所分摊的国有住宅用地土地使用权价值，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。本次估价人员现场作业受限，联系不到被申请人，未能入户对室内装修进行调查，现对估价对象室内装修情况参考呼图壁县区域内建筑结构、建筑年限基本相同的住宅内一般装修进行评估，后期如有证据证明装修程度不符，则需修改评估报告。





## 2、估价对象基本状况

根据新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院在呼图壁县不动产权中心调查得知，委估对象不动产权证号：新（2017）呼图壁县不动产权第 0001875 号；房屋所有权人为安成海，共有人：高贵英；呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园小区 10 栋 2 单元 302 室，修建年代 2005 年，规划用途为住宅，实际用途住宅，结构为混合结构；房屋建筑面积为 113.67 平方米。

## 3、土地基本状况

根据新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院在呼图壁县不动产权中心调查得知，委估对象土地性质为国有住宅（住宅用地），土地使用年限为 2002 年 11 月 05 日-2072 年 11 月 05 日。根据《物权法》住宅用地法定最高使用期限是 70 年。委估对象坐落于呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园小区 10 栋 2 单元 302 室，土地开发程度为宗地红线内外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及场地平整，地质条件较优，四至：东至园户村路，南至昌华路，西至西市路，北至东风大街。

在价值时点所属宗地四至界限清楚，产权明晰，来源合法，未设定抵押权、未设定担保权、地役权、租赁权等他项权利登记，不存在依法查封、扣押、监管及其他特殊权利受限情况。

## 4、建筑物基本状况

估价对象坐落于呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园小区 10 栋 2 单元 302 室。其所在建筑物总层 6 层，所在层数 3 层，混合结构，南北朝向。室内供水、排水、供电、供气设施完善，电话、有线电视、网络等通讯设施都安装入户并正常使用，楼内电讯、通信及消防设施完善；装修情况：整栋楼外墙为涂料，外门为防盗门，窗体为塑窗，室内装修：地面为瓷砖；墙面为乳胶漆；顶棚为乳胶漆；修建年代 2005 年，八成新，周围环境较优，有物业公司定期进行维护，维护状况良好。

至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。未设定抵押权、未设担保权、地役权、租赁权等他项权利登记，不存在司法限制、查封等使用管制及其他特殊权利受限情况。



## （五）价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定及估价目的，以评估人员现场查勘之日 2020 年 5 月 11 日作为本次评估对象的价值时点。

## （六）价值类型

a、本次估价采用公开市场价值标准。

b、本次估价所确定的市场价值是指估价对象【安成海位于呼图壁县 4 街道 1 街仁和花园小区 10 栋 2 单元 302 室，建筑面积共 113.67 平方米，建筑物结构为混合结构的住宅房地产】在价值时点 2020 年 5 月 11 日公开市场价值标准下所形成客观合理价值。

## （七）估价原则

我们估价时遵循下列原则：

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上，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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2、合法原则

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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即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。

### 3、替代原则

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，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或



大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某宗物业的价格受其他具有相同使用价值的物业，即同类型具有替代可能的物业价格所牵制，主要包括：

①物业价值由具有相同性质的替代性物业的价格所决定。

②物业价值是由最了解市场行情的买卖者按市场交易案例相互比较后所决定的价格。

③物业价值可通过比较物业的条件及使用价值来决定。

#### 4、价值时点原则

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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，同一宗房地产往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场情况停止在某一时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为佳。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最大价值的使用方式。

#### （八）估价依据

##### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；（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通过）；

（2）《中华人民共和国土地管理法及实施条例》；（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》及最高人民法院的司法解释；



- (4) 《新疆维吾尔自治区城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》（新疆维吾尔自治区人民政府第 153 号令）；
- (5) 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（二〇一〇年）；
- (6) 《中华人民共和国税收基本法规》（二〇一二年版）；
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 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) 《司法鉴定程序通则》
- (10) 《最高人民法院关于关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》法释（2011）21 号

## 2、本次估价采用的技术规范

- (1) 中华人民共和国国家标《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 《人民法院委托评估工作规范》的通知 法办[2018] 273 号

## 3、估价委托人提供的估价所需资料

新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院（2020）新 2323 执恢 111 号；

新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院涉案司法鉴定评估申请表；

新疆维吾尔自治区呼图壁县人民法院协助执行通知书（呼图壁县不动产登记中心）。

新疆维吾尔自治区呼图壁县不动产登记中心提供的安成海名下房产信息复印件。

## 4、房地产估价机构、注册房地产估价师实地查勘及调查积累的估价所需资料。

- (1) 估价对象照片；
- (2) 估价人员现场勘察、市场调查所获得的有关资料；
- (3) 昌市发改委[昌市发改价费字（2016）852 号]《关于昌吉市 2015 年房屋重置价格的批复》；
- (4) 可比实例等相关资料；
- (5) 当地市场调查和搜集的有关资料。



## （九）估价方法

### 1、估价方法适用性分析

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，测算估价对象价值或价格所采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体估价时要根据估价对象用途、目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法：

**比较法：**是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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值或价格的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；对于数量很少的房地产、很少交易得的房地产、可比性差的房地产，则难以采用比较法进行估价。

**收益法：**是指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值或价格的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产；对于公园、公益性房地产，收益法则一般不适用。

**成本法：**是指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值或价格的方法。成本法适用的估价对象包括很少发生交易限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产及公益、公用为目的的房地产。

**假设开发法：**是指求的估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值。将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

### 2、估价方法的选用



依据估价目的和委估房地产的用途、结合《房地产估价规范》有关各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次估价采用收益法和比较法两种方法对委估房地产进行评估。

选用比较法、收益法的理由：委估房地产用途为住宅，属于成熟物业，在呼图壁县二手房交易市场发育的比较成熟，此类物业市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边出售和出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，本次估价采用比较法和收益法最终得出房地产市场价值。

未选用成本法、假设开发法的理由：考虑委估对象用途为住宅房地产，有较多交易和出租案例，考虑成本法的适用范围，本次不宜选用；价值时点估价对象为已建成的房地产，宜按照规划用途持续使用，不宜采用假设开发法进行评估。

#### （十）估价结果

估价人员采用比较法和收益法两种不同的估价方法评估，得到两种不同估价结果。考虑两种方法计算结果是从不同方面对委估房地产市场价值的表现，都具有一定的说服力，估价人员在分析呼图壁县及估价对象所在区域内类似房产的总体价格水平及影响估价对象价值诸因素的基础上，因比较法测算结果较接近市场价值，故本次对比较法的测算结果赋予 60%权重，对收益法的测算结果赋予 40%权重，并以此为基础，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 11 日满足估价假设条件和估价限制条件下的是房地产市场价值：

估价对象公开市场价值（取整）：小写人民币：28.24 万元；

大写人民币：贰拾捌万贰仟肆佰元整元整；

单位价值：2484 元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师	注册号	签名日期	签名
周红敏	6520070019	年 月 日	
朱少剑	6520000021	年 月 日	

(十二) 实地查勘期

2020 年 5 月 11 日

(十三) 估价作业期

2020 年 5 月 11 日至 2020 年 6 月 5 日

