



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：兆新评字（KZS2022-047 号）

估价项目名称：新疆和静县天鹅湖路（原查汗通古路）西侧天鹅小区 2 幢 2 单元 502 室住宅房地产司法拍卖估价

估价委托人：和静县人民法院

房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

| 姓 名 | 注册号        |
|-----|------------|
| 孔 媛 | 6520120016 |
| 丁亚晨 | 6520200028 |

估价报告出具日期：2022 年 7 月 8 日





## 致估价委托人函

兆新评字（KZS2022-047 号）

和静县人民法院：

受贵单位委托，本估价机构委派注册房地产估价师孔媛（注册号：6520120016）、丁亚晨（注册号：6520200028）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**新疆和静县天鹅湖路（原查汗通古路）西侧天鹅小区2幢2单元502室住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及公共配套设施等，不包括动产（家具家电、机器设备等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象总建筑面积为91.99 m<sup>2</sup>；法定用途及实际用途均为住宅；位于楼栋总层数5层的第5层；建筑结构为混合结构，权属人为张新平、徐红玲。

**价值时点：**2022年6月24日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法和收益法。

**估价结果：**估价对象在价值时点的评估价值为人民币壹拾伍万零叁佰壹拾贰元整（RMB：150312元），单价为1634元/m<sup>2</sup>，详见下表：

估价对象房地产价值评估结果表

单位：人民币 元

| 项目   | 建筑面积                 | 评估单价（元/m <sup>2</sup> ） | 评估价值（元） | 备注 |
|------|----------------------|-------------------------|---------|----|
| 估价对象 | 91.99 m <sup>2</sup> | 1634                    | 150312  |    |

### 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，也不包括原有的租赁权和用益物权；

（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金；

（3）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（4）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（5）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；





(6) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(7) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

(8) 本估价报告的使用期限自 2022 年 7 月 8 日-2023 年 7 月 7 日；

(9) 欲了解详情，请估价报告使用人仔细阅读估价报告全文。

估价机构：兆新评估咨询有限公司  
法定代表人：鲁金花  
2022 年 7 月 8 日





## 目 录

|                  |    |
|------------------|----|
| 估价师声明.....       | 3  |
| 估价假设和限制条件.....   | 4  |
| 房地产估价结果报告.....   | 6  |
| 一、估价委托人.....     | 6  |
| 二、房地产估价机构.....   | 6  |
| 三、估价目的.....      | 6  |
| 四、估价对象.....      | 9  |
| 五、价值时点.....      | 7  |
| 六、价值类型.....      | 7  |
| 七、估价原则.....      | 8  |
| 八、估价依据.....      | 8  |
| 九、估价方法.....      | 9  |
| 十、估价结果.....      | 10 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 12 |
| 十二、实地查勘期.....    | 12 |
| 十三、估价作业日期.....   | 12 |
| 附 件.....         | 12 |





## 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：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。
- 2、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假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、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。
- 5、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、本公司注册房地产估价师孔媛（注册号：6520120016）、丁亚晨（注册号：6520200028）已于2022年6月24日对本估价报告中的估价对象的内、外部状况进行了实地查勘，并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。
- 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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 9、注册房地产估价师签章：

| 姓名  | 注册号        | 中国注册房地产估价师<br>姓名<br>注册号 | 签名日期      |
|-----|------------|-------------------------|-----------|
| 孔媛  | 6520120016 | 孔媛<br>6520120016        | 2022年7月8日 |
| 丁亚晨 | 6520200028 | 丁亚晨<br>6520200028       | 2022年7月8日 |



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设前提

#### 1、一般假设

(1) 估价对象权属、用途、面积等均依据估价委托人提供的资料，假设估价委托人提供的资料均是合法、真实、有效和完整的。

(2) 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

(3) 关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

(4) 本估价是基于目前及未来社会、经济、政治环境和房地产市场正常稳定的前提下，且价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5) 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及其他占有使用情况。

(6) 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

#### 2、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

#### 4、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

### 二、本报告的使用限制条件

1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

2、估价报告使用者为估价委托人（和静县人民法院）。

3、本估价报告的使用期限自 2022 年 7 月 8 日-2023 年 7 月 7 日。

4、本次估价是基于目前及未来社会、经济、政治环境和房地产市场正常稳定的前提下，且价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价报告期间，估价对象所依赖的社会、经济、政治环境和房地产市场发生重大变化时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价值。





5、关注并恰当考虑了评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

6、估价报告需经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：和静县人民法院
- 2、权属人：张新平、徐红玲
- 3、申请执行人：中国农业银行股份有限公司和静县支行
- 4、被执行人：张新平、徐红玲

### 二、房地产估价机构

名称：兆新评估咨询有限公司  
住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 108 号新世纪小区 1-28-A4  
法定代表人：鲁金花  
资质等级：一级  
资质证书编号：乌房估证 1-009

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及公共配套设施等，不包括动产（家具家电、机器设备等）、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

估价对象为新疆和静县天鹅湖路（原查汗通古路）西侧天鹅小区 2 幢 2 单元 502 室住宅房地产；建筑面积为 91.99 m<sup>2</sup>；法定用途及实际用途均为住宅；位于楼栋总层数 5 层的第 5 层；建筑结构为混合结构，权属人为张新平、徐红玲。

#### 3、土地基本状况

（1）四至：东至 G218 国道，南至住宅楼，西至众意花园，北至住宅楼。周边标志性建筑物有和静县人民政府办公楼、和静县东归之星等。土地等级属于和静县住宅用地一级地价区。

（2）土地使用权权利性质为国有出让，使用期限为 2057 年 7 月 2 日止。

（3）土地开发程度为宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气和场地平整）。

（4）土地地势较平坦，呈较规则矩形，地质条件较理想，地基承载力较高，可满足一般民用建筑施工技术要求。

（5）规划条件不详。





## 权属登记摘要

|         |   |
|---------|---|
| 房地坐落    | 新疆和静县天鹅湖路（原查汗通古路）西侧天鹅小区 2 幢 2 单元 502 室                        |
| 权属人     | 张新平、徐红玲   |
| 共有情况    | 共同共有  |
| 土地房屋权证号 | 新（2018）和静县不动产权第 0000148 号                                     |
| 不动产单元号  | 652827 006001 GB00033 F00020001                               |
| 权利类型    | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权  |
| 权利性质    | 国有出让/市场化商品房   |
| 批准土地用途  | 住宅用地  |
| 批准房屋用途  | 住宅  |
| 面积      | 分摊土地使用权面积：38.55 m <sup>2</sup> /房屋总建筑面积为 91.99 m <sup>2</sup> |
| 总层数/所在层 | 5 层/第 5 层   |
| 房屋建筑结构  | 混合结构  |

## 4、建筑物基本状况如下：

建筑物基本状况表

|        |  |      |       |
|--------|--|------|-------|
| 建筑修建年代 | 2008 年   | 建筑结构 | 混合结构  |
| 建筑面积   | 91.99 m <sup>2</sup>                                   | 实际用途 | 住宅    |
| 总层数    | 5 层  | 所在层次 | 第 5 层 |
| 设施、设备  | 水、电、暖、通讯、照明等基础设施设备齐全，维护一般。                             |      |       |
| 装修情况   | 楼栋外墙面粉刷防腐漆，入户单元门为全封闭防盗门，楼梯材质为水泥，扶手为铁质扶手；估价对象室内装修属普通装修。 |      |       |
| 维护状况   | 维护一般，使用正常，为完好房。  |      |       |

估价对象室内二次装修一览表

|     | 地面  | 墙面  | 天棚    | 备注           |
|-----|-----|-----|-------|--------------|
| 厅   | 地砖  | 乳胶漆 | 石膏吊顶  | 背景墙          |
| 卧室  | 木地板 | 乳胶漆 | 乳胶漆   | 木门、木质衣柜      |
| 卫生间 | 地砖  | 墙砖  | 铝扣板吊顶 | 推拉门、抽水马桶、洗漱台 |
| 厨房  | 地砖  | 墙砖  | 铝扣板吊顶 | 推拉门、木质橱柜     |
| 其他  | 地砖  | 墙砖  | 铝扣板吊顶 |              |

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 6 月 24 日（实地查勘完成之日）。

## 六、价值类型





1、价值类型：市场价值

2、价值定义：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：在价值时点且满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及公共配套设施等，不包括动产（家具家电、机器设备等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；土地用途为城镇住宅用地；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通一平”，付款方式是一次性付清房价款。

## 七、估价原则

本次估价工作中，估价人员坚持遵守估价工作独立、估价依据客观、估价结果公正的原则，科学公正、实事求是地评估房地产价格，力求使估价结果准确反映委估房地产的客观价值，具体原则如下：

### 1、合法原则

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；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。

### 2、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

### 3、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。

### 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。类似房地产是指在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质方面与估价对象相同或相当并与估价对象处于同一供求圈；同一供求圈是指与估价对象具有一定的替代关系，价格会相互影响的区域范围。

### 5、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，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

## 八、估价依据

### 1、有关法律、法规及文件依据





- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (4) 《中华人民共和国民法典》；
- (5) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
- (6) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (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》；
- (9) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (10) 《和静县土地级别与基准地价更新成果》。

## 2、估价标准依据

- (1) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (2) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

## 3、估价委托人提供的相关资料依据

- (1) 《和静县人民法院委托书》（（2022）新 2827 执 378 号）；
- (2) 《不动产权证书》（新（2018）和静县不动产权第 0000148 号）复印件；
- (3) 房地产抵押清单；
- (4) 《不动产登记证明》（新（2018）和静县不动产证明第 0000115 号）。

## 4、估价机构及注册房地产估价师搜集的有关估价对象资料依据及实地勘察所获取的资料依据

- (1) 估价对象内、外部状况及周围环境照片；
- (2) 实地查勘记录；
- (3) 可比实例调查表等相关资料；
- (4) 当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 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，具体评估时要根据估价对象、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。

### 1、估价方法的适用性

比较法：适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产评估。如住宅、写字楼、商铺、标准住宅。

收益法：适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产评估。如住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、影剧院、停车场、加油站、标准





住宅（用于出租）、仓库（用于出租）等。

成本法：适用于新开发建成的房地产、假设可重新开发的现有房地产、在建工程、期房等评估。适用于很少发生交易、又没经济收益或潜在经济收益的以公益、公用为目的的房地产评估。如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、营房等。化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有特殊用途的房地产也适用成本法评估。

假设开发法：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法测算的房地产。包括各类土地、在建工程、可重新改造的旧房地产。

## 2、估价方法选取理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅，该区域内同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性，故选用比较法评估。

由于估价对象为收益性房地产，且区域范围内有与估价对象相类似的房地产租赁实例，故选用收益法评估。

此次评估对两种方法测算的结果综合分析后，运用加权算数平均数计算确定估价对象的评估价格。

## 3、估价方法不选取的理由

(1) 不选用成本法的理由：虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

(2) 不选用假设开发法的理由：由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

## 4、本次评估采用比较法和收益法进行估价

(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。

(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：

$$V = \frac{A}{Y} \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^n}$$





|              |                  |
|--------------|------------------|
| V ----收益价值   | A----估价对象持有期年净收益 |
| Y ----持有期报酬率 | Yt----持有期末报酬率    |
| n ---持有期     | Vt----期末转售收益     |

因为该类型房地产收益期较长,为了保证房屋净收益及出售价格预测的准确性,选用持有加转售的模式进行估算。根据当地投资者对住宅物业房地产持有期的分析,住宅用房一般持有期5-7年,通过对租赁市场数据分析,合同期一般为3-5年,5年后房屋所有权人一般会考虑继续租赁使用还是转售,故本次通过注册估价师综合分析后设定住宅物业持有期为5年。预计估价对象未来5年的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加,再加上房屋转售后折现到价值时点的价格,以此估算估价对象的客观合理价格。

### 十、估价结果

按照估价目的,遵循估价原则,按照国家规定的技术标准和估价程序,运用比较法和收益法,经过对估价对象和房地产市场行情分析估算,估价对象在价值时点的评估价值为人民币壹拾伍万零叁佰壹拾贰元整(RMB: 150312元),单价为1634元/m<sup>2</sup>。见下表:

估价结果汇总表

币种:人民币

| 相关结果 |                       | 估价方法       |            |
|------|-----------------------|------------|------------|
|      |                       | 比较法(权重60%) | 收益法(权重40%) |
| 测算结果 | 总价(元)                 | 155187     | 143045     |
|      | 单价(元/m <sup>2</sup> ) | 1687       | 1555       |
| 评估价值 | 总价(元)                 | 150312     |            |
|      | 单价(元/m <sup>2</sup> ) | 1634       |            |

估价结果内涵:在价值时点且满足估价假设和限制条件下,包括包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及公共配套设施等,不包括动产(家具家电、机器设备等)、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;土地用途为城镇住宅用地;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“七通一平”,付款方式是一次性付清房价款。





## 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        | 中国注册房地产估价师<br>姓名<br>注册号 | 签名日期      |
|-----|------------|-------------------------|-----------|
| 孔媛  | 6520120016 | 孔媛<br>6520120016        | 2022年7月8日 |
| 丁亚晨 | 6520200028 | 丁亚晨<br>6520200028       | 2022年7月8日 |

## 十二、实地查勘期

实地查勘日：2022年6月24日。

## 十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2022年5月7日至2022年7月8日。

估价机构：兆新评估咨询有限公司  
2022年7月8日





## 附 件

- 一、房地产估价业务委托书；
  - 二、估价委托人提供的相关资料依据；
  - 三、估价对象内、外部状况及周围环境照片。
  - 四、估价对象位置示意图；
  - 五、估价机构营业执照；
  - 六、估价机构资质证书；
  - 七、参加估价的注册房地产估价师资格证书。
- （以上资料均为复印件）



估价对象权属证明复印件

不动产权证书 (2018) 和房登 不动产权第 0008146 号

权利人: 张新军 杨红玲  
 共有情况: 共同共有  
 坐落: 乌鲁木齐市南郊(原盘开通小渠)锦绣天苑小区8幢2单元502室  
 不动产单元号: 652827 006001 0200033 P00020001  
 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(含构筑物)所有权  
 权利性质: 出让/市场化商品房  
 用途: 住宅用地/住宅  
 面积: 分摊土地面积: 38.55㎡/房屋建筑面积: 91.93㎡  
 使用期限: 国有建设用地使用权2007年11月02日起至2057年07月02日止

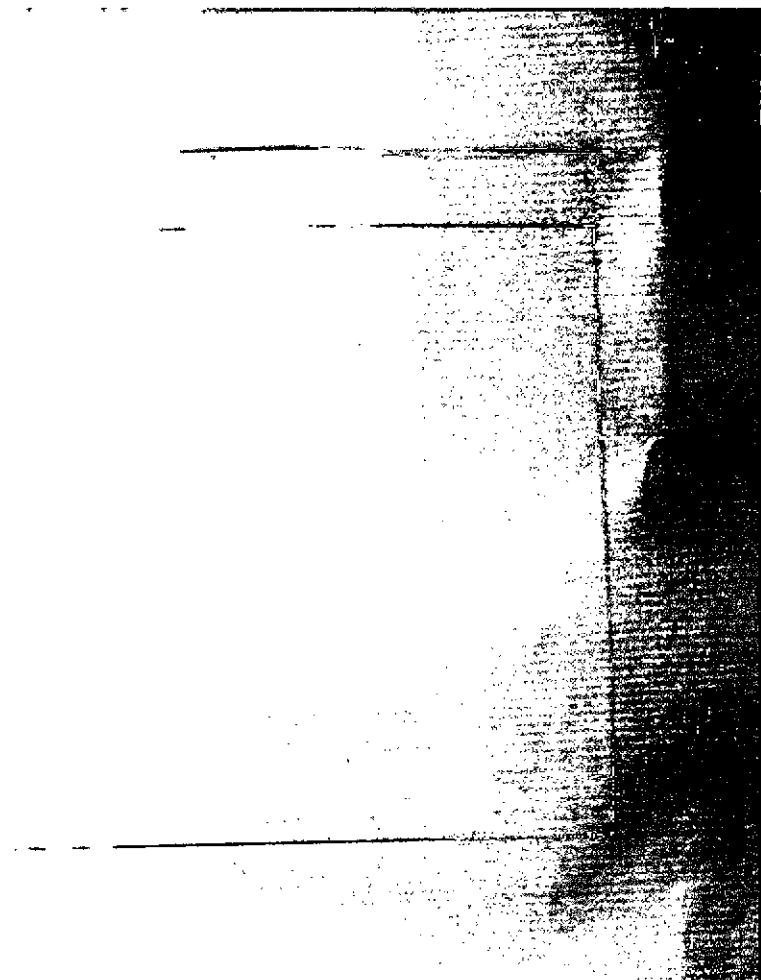
权利其他状况

无抵押、无查封、无冻结、无其他权利限制。  
 权利人: 张新军 杨红玲

*(Handwritten signature)*

附记

宗地号





ABC (2007) 2009

### 房地产抵押清单

抵押权人 (全称): 中国农业银行股份有限公司静县支行

抵押人 (全称): 徐红玲、张新平

编号: 6520170180011067

| 抵押物名称           |                                 | 房产            |            |     |
|-----------------|---------------------------------|---------------|------------|-----|
| 产 权 人           | 徐红玲、张新平                         | 建设用地使用权证号     |            |     |
| 座 落             | 新疆和静县查汗通古路-天鹅小区-2               | 建设用地使用权类型     |            |     |
| 房 产 证 号         | 不动产第0000148号                    | 使用 年 限        | 年 月 至      | 年 月 |
| 房 产 建 造 日 期     | 2008年                           | 建设用地上使用用途     |            |     |
| 房 产 建 筑 用 途     | 居住用房                            | 建设用地上使用面积     | 平方米        |     |
| 房 产 建 筑 面 积     | 91.99 平方米                       | 其中建筑占地面积      | 平方米        |     |
| 本 次 房 产 抵 押 面 积 | 91.99 平方米                       | 本次建设用地上使用抵押面积 | 平方米        |     |
| 抵押、出租情况         | 未设抵押                            |               |            |     |
| 本次抵押房地产暂作价      | 人民币: 壹拾捌万肆仟肆佰肆拾元整               |               |            |     |
| 抵押人 (签章)        |                                 | 抵押权人 (签章)     |            |     |
| 法定代表人或者授权代理人    | 张新平                             | 法定代表人或者授权代理人  | 陈红莹        |     |
| 本清单为 (合同名称)     | 个人担保借款合同                        | 2018年3月12日    | 2018年3月12日 |     |
| 备注:             | (合同编号: 6520170180011067) 的组成部分。 |               |            |     |







# 估价对象位置示意图





估价对象内、外部状况及周围环境照片





