

# 房地产估价报告

估价报告编号：新嘉【房字 2022】02149 号

估价项目名称：库尔勒市人民法院涉执房地产处置司法评估（实勘  
地址：库尔勒市建国北路 48 号龙祥小区 18 号楼 1  
单元负一层 002 室）

估价委托人：库尔勒市人民法院

房地产估价机构：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：施 红（注册号：6520060018）

黄方义（注册号：6520070017）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十八日

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 致估价委托人函

库尔勒市人民法院:

受贵院委托,本公司秉着客观、公正、科学、独立、谨慎的原则,对位于库尔勒市建国北路 48 号龙祥小区 18 号楼 1 单元负一层 002 室住宅在二〇二二年六月七日的市场价格进行评估,报告如下:

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

财产范围	房屋、房屋分摊的土地使用权。
名称	住宅。
坐落	库尔勒市天山辖区建国北路龙祥小区。
规模	根据估价委托人提供的《库尔勒市不动产权登记记载表》,房屋建筑面积为 93.34 平方米,建造年代为 2002 年。 根据估价委托人提供的相关资料,未见估价对象土地权属登记信息,其分摊的土地使用权面积不详。
权属	不动产权证号:根据不动产权登记记载表,不动产权证号为库尔勒房权证库字第 9900039957 号 房屋所有权人:池明清, 用途:住宅, 产别:私产 他项权利设立情况:根据估价委托人提供的权属资料,未见他项权利记载。

### 三、价值时点

二〇二二年六月七日。

### 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

估价对象在价值时点的市场价值为人民币 261,632.00 元(大写:人民币贰拾陆万壹仟陆佰叁拾贰元整)。

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象		估价方法及结果		测算结果		估价结果
房地产名称	房号	房屋面积(平方米)	项目	比较法	收益法	
住宅	002	93.34	总价(元)	264,526.00	258,738.00	261,632.00
			单价(元/平方米)	2834.00	2772.00	2803.00

### 七、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、估价结果内涵是估价对象在价值时点,且满足估价假设和限制条件下包括建筑物(包含室内二次装修)、分摊的土地使用权,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,本报告评估价值不包含处置拍卖过程发生的相关费用和税金等。

3、本估价结果不应作为价格实现的保证。

4、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》。

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,特此函告。

八、致函日期:二〇二二年六月二十八日

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人:姚秀萍

二〇二二年六月二十八日

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 目 录

- 一、估价师声明
- 二、估价假设和限制条件
- 三、房地产估价结果报告
  - (一) 估价委托人
  - (二) 房地产估价机构
  - (三) 估价目的
  - (四) 估价对象
  - (五) 价值时点
  - (六) 价值类型
  - (七) 估价原则
  - (八) 估价依据
  - (九) 估价方法
  - (十) 估价结果
  - (十一) 注册房地产估价师
  - (十二) 实地查勘期
  - (十三) 估价作业期
- 四、附件

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 一、估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本估价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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

3、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的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也与估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4、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》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师施红、黄方义于二〇二二年六月八日进行实地查勘时,由于被申请人池明清、卢德春不予配合,估价人员没能进入估价对象内部进行室内查勘,仅对估价对象的外部状况进行了实地勘验,为此本报告无法对估价对象内部装饰装修等基本状况予以说明和特别关注。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由估价委托人提供,估价委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算,报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定应以相关部门的认定为准。

9、本估价报告必须完整使用,对仅使用报告中部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担任何责任。

10、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作为其他用途。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而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

11、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本评估机构所有

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施红	6520060018		2022年6月28日
黄方义	6520070017		2022年6月28日

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 二、估价的假设和限制条件

### 一、一般假设:

1、估价对象房地产的利用现状和规划用途相一致,并且是其最佳的土地利用方式。

2、估价对象的房地产的权属状况,符合国家的法律、法规的规定。

3、价值时点的房地产规范,交易情况正常,为公开、平等、自愿的交易市场。

4、估价委托人提供的委估对象有关资料均真实、合法、有效,委估对象未改变内部结构、配套设施及装修等。

5、假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与价值时点、实地查勘期的状况相同。

6、本报告中房屋建筑面积、权属状况均以库尔勒市不动产登记中心出具的《库尔勒市不动产权登记记载表》为依据,由于估价委托人未提供估价对象不动产权证书原件,本次估价假设估价对象的权属状况与《库尔勒市不动产权登记记载表》一致。

### 二、未定事项的假设

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、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项的假设。

### 三、背离事实的假设

本次评估是为法院审理案件提供价格参考依据,鉴于估价目的特殊性,评估时不考虑估价对象已设定的抵押权、其他法定优先受偿权及查封等限制权利事宜。

本次估价无其他背离事实的假设

### 四、不相一致的假设

根据估价委托人提供的相关资料,未见估价对象土地权属登记信息,所属土地规划用途不详,本次评估假设土地用途与房屋证载用途一致,为住宅用地。

本次估价无不相一致的假设

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 五、 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,对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

在实地查勘期由于当事人不予配合,估价人员无法进入评估对象内部查勘,故本次估价中假设其内部布局、室内装饰装修等情况与可比实例类同,对其实物状况不予调整。

## 六、 估价报告使用的限制条件及需要特别说明的事项

1、本报告是受库尔勒市人民法院的委托,评估位于库尔勒市建国北路48号龙祥小区18号楼1单元负一层002室的住宅房地产价值,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不作为其他评估目的使用。

2、本估价报告的有效期为一年(自二〇二二年六月七日 至二〇二三年六月六日)。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内或国家经济形势、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。

3、报告中所使用的货币单位为人民币,对估价结果均进行取整。

4、本估价报告由新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司负责解释。



# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 三、估价结果报告

### 一、估价委托人:

名称:库尔勒市人民法院

### 二、房地产估价机构:

估价方名称:新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人:姚秀萍

公司地址:昌吉市长宁南路 88 号聚龙城 1203 室

联系电话:13899114969、13899167560、0994-2341188

估价资格等级:贰级(备案证书编号:新建估证 2-013)

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、估价对象范围

房屋、房屋分摊的土地使用权。

#### 2、估价对象基本情况

名称	住宅
坐落	库尔勒市建国北路 48 号龙祥小区
规模	根据估价委托人提供的《库尔勒市不动产权登记记载表》,房屋建筑面积为 93.34 平方米,建造年代为 2002 年。 根据估价委托人提供的相关资料,未见估价对象土地权属登记信息,其分摊的土地使用权面积不详。
权属	产权证号:根据不动产权登记记载表,不动产权证号为库尔勒房权证库字第 9900039957 号。 房屋所有权人:池明清 用途:住宅 产别:私产 他项权利设立情况:根据估价委托人提供的权属资料,未见他项权利记载。

#### 3、房屋基本情况

建成时间	2002 年
建筑结构	混合
设施设备	水、电、暖、通讯、网络、有线电视、天然气。
装饰装修	外墙为涂料,入户门为防盗门,窗户为塑钢窗。
维护状况	外部维护一般
新旧程度	约六五成新

#### 4、土地基本情况

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

用途	未见估价对象土地权属登记信息,规划用途不详,现状用途住宅。
四至	估价对象东至建国北路,南至规划道路,西至首府花苑,北至天山东路。
形状	较规则
土地使用年期	未见估价对象土地权属登记信息,土地使用年期不详。
开发程度	“七通一平”即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯和宗地内场地平整。

## 四、价值时点:

为使价值时点尽量接近估价目的实现日,满足报告使用者的需求,将委托书签发时点设定为价值时点即二〇二二年六月七日。

## 六、价值类型:

### 1、价值类型

市场价值。

### 2、价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后,由熟悉情况、由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

估价结果内涵是估价对象在价值时点,且满足估价假设和限制条件下包括建筑物(包含室内二次装修)、分摊的土地使用权,不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,本报告评估价值不包含处置拍卖过程发生的相关费用和税金等。

## 七、估价原则:

本估价报告遵循公平、公正、公开、客观、科学、合法、谨慎的原则,并结合估价目的对委估房地产价格进行评估,本次评估所遵循的估价原则具体如下:

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部因素影响,从实际出发,公平、合理地进行估价。

### 2、合法原则

房地产估价应当以估价对象在合法使用,合法交易,合法处置等为前提下进行估价。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

### 3、替代原则

要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济原理,在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

### 4、价值时点原则

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。

### 5、最高最佳使用原则

该原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值,房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许,技术上可能,经济上可行,经充分合理论证,能使估价对象产生最高价值的使用。

## 八、估价依据:

- 1、《中华人民共和国民法典》;(2021年1月实施);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(第46号主席令,2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常委会第二十一次会议通过);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020年1月1日施行);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(2020年1月1日施行);
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结规定》(2004年10月26日通过,2005年1月1日起施行);
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2009]16号);
- 7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日,法办发[2007]5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、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013];
- 10、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015];
- 11、关于发布《房地产估价实务中增值税计算技术指引》的通知(新房协[2019]04号);
- 12、库尔勒市人们法院委托书(2022)新2801执恢224号;

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

13、库尔勒市不动产权登记记载表;

14、估价人员现场踏勘及调查获悉的相关资料。

## 九、估价方法:

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行评估的，应以比较法为主要估价方法；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、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要估价方法。

### 1、不选用估价方法的理由

#### (1) 假设开发法

假设开发法是求得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减去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。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括改建、扩建），估价对象为已开发建成的房地产，短期内不具有投资开发或再开发潜力，故估价对象不适用假设开发法进行评估。

#### (2) 成本法

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值或价格的方法。成本法主要适用于房地产没有收益或市场上难以找到交易参照物的评估对象，如政府机关、学校、医院、教堂等房地产价格的评估。估价对象为住宅，既可产生收益亦能在市场上找到足够的交易参照物，但现时用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值水平，故不适用成本法评估。

### 2、选用估价方法的理由

#### (1) 比较法

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

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值或价格的方法。

估价对象的用途为住宅,区域内类似房地产交易活跃,有足够的交易案例,能够满足比较法运用的条件,故本项目适用比较法。

计算公式如下:

估价对象比准价格=可比实例成交价格×交易情况调整×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

## (2) 收益法

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。

估价对象为住宅房地产,可以进行出租,产生租金收益,属于收益性房地产,且同一供求圈内住宅房地产租赁市场比较活跃,因此适合选用收益法。

计算公式如下:

$$V=A/(Y-S) \times [1-((1+S)/(1+Y))^t] + V_t/(1+Y_t)^t$$

其中: V-表示建筑物价格

A-表示房地产纯收益

Y-表示收益期报酬率

S-表示房地产收益递增率

$V_t$ -期末转售收益

$Y_t$ -期末报酬率

t-表示持有期

## 十、估价结果:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,经过实地查勘,进行估价方法适用性分析后,采用比较法、收益法确定估价对象在满足估价假设和限制条件下,于价值时点的市场价值为 261,632.00 元(大写:人民币贰拾陆万壹仟陆佰叁拾贰元整)。

估价结果汇总表

币种:人民币

# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

估价对象		估价方法及结果		测算结果		估价结果
房地产名称	房号	房屋面积 (平方米)	项目	比较法	收益法	
住宅	002	93.34	总价(元)	264,526.00	258,738.00	261,632.00
			单价(元/平方米)	2834.00	2772.00	2803.00

## 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	签名日期
施红	6520060018		2022年6月28日
黄方义	6520070017		2022年6月28日

十二、实地查勘期:二〇二二年六月八日

十三、估价作业期:二〇二二年六月七日至二〇二二年六月二十八日

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

二〇二二年六月二十八日



# 新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636、0994-2341188

## 四、 附 件

- (一) 库尔勒市人民法院委托书 (2022) 新 2801 执恢 224 号;
- (二) 库尔勒市不动产权登记记载表;
- (三) 估价对象照片;
- (四) 房地产估价机构备案证书;
- (五) 房地产估价机构营业执照;
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书。

(以上均为复印件)