

# 房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2018）第 172 号

估价项目名称：王小卫所有位于乌市水区温泉西路 171 幢 2-402 室住宅

房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

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：杨立才（注册号：6520040067）

郑 觅（注册号：6520050035）

估价报告出具日期：2018 年 4 月 9 日



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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》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：

估价对象位于乌市水区温泉西路 171 幢 2-402 室，产权人：王小卫，设计用途为住宅，财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权（含土地出让金）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；房屋总建筑面积 52.97 平方米，分摊土地使用权面积 48.88 平方米，至价值时点已取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》。

三、价值时点：2018 年 4 月 2 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：

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	
	比较法	
测算结果	总价（元）	294195
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	5554
评估价值	总价（元）	294195



	单价 (元/m <sup>2</sup> )	5554
--	------------------------	------

总价大写金额：人民币贰拾玖万肆仟壹佰玖拾伍元整。

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、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》。

2. 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 5.4.2.1 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”，《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》第八条规定“拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”，《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。” 故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

3、价值时点确定：2017年1月23日水磨沟区人民法院出具该项目评估委托书，2017年2月7日本公司已出具新驰天中房估字（2017）第004号评估报告，至拍卖时已超过评估报告有效期，本次评估依据乌鲁木齐市水磨沟区人民法院出具的补充评估委托书签发日期2018年4月2日确定为价值时点。

4、估价对象可能存在的瑕疵：

1) 权属瑕疵：委托方无法提供估价对象《国有土地使用证》原件，估价人员前往乌鲁木齐市国土资源局调阅了《国有土地使用证》复印件，本次评估假设其复印件与原件相一致。

2) 实物瑕疵：由于初次评估时被告方未能同意估价人员进入估价对象室内，仅由原告带领估价人员指认房屋位置，原告及估价人员无法进入估价对象内部进行实地查



勘，原评估报告仅对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，原评估结果不包含估价对象室内装修价值。本次评估前，拍卖公司工作人员于 2018 年 3 月 9 日进入估价对象室内，对室内装修状况进行记录，本次评估室内装修状况依据拍卖公司工作人员记录，特请报告使用人注意。

3) 该小区为单位家属院，估价人员未找见小区物业办公室，无法确定估价对象是否存在欠缴物业费、暖气费的情况。

4) 该市场价值未考虑估价对象在办理进户、产权过户手续时所产生的税金、交易费以及标的的所有欠费及滞纳金（包括但不限于工程款、维修基金，物业费、水、电、暖费）等相关费用，特别请报告使用人注意。

故综上所述，估价过程中估价人员虽已考虑估价对象区位状况、权属状况、实物状况等对估价结果的影响，但拍卖保留价与市场价值仍会有一定的差距，需由委托方依据相关规定参照评估结果确定拍卖保留价。

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：

二〇一八年四月九日





## 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估价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按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 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
杨立才	6520040067		2018年4月9日
郑 觅	6520050035		2018年4月9日