

# 房地产估价报告

估价报告编号：新华远（估）字 2020 第 00011 号

估价项目名称：姜食勇位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路 834 号广  
晟小区 6 栋 5 层 2 单元 502 室司法鉴定估价报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘彬（注册号：6520110003）

张书杰（注册号：6520080006）

估价报告出具日期：2020 年 03 月 17 日

---

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

电话：0991-2303960



扫描全能王 创建

## 致估价委托人函

新华远(估)字2020第00011号

乌鲁木齐市新市区人民法院:

受贵方委托,本估价机构委派注册房地产估价师刘彬(注册号:6520110003)、张书杰(注册号:6520080006)及助手房地产估价员张洁对估价对象进行了估价,有关内容报告如下。

估价目的:为委托方办理查封的被执行人姜食勇名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区6栋5层2单元502室房地产市场价值提供价格鉴证。

估价对象:乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区6栋5层2单元502室住宅房地产;财产范围包括建筑物(不含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;建筑面积131.33平方米;估价对象法定用途为住宅,实际用途为住宅,国有建设用地使用权类型出让;位于楼幢(总层数7层)的第5层;建筑结构为钢混结构,无电梯,通暖气,天然气;权属人为姜食勇。

价值时点:2020年01月16日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法、收益法。

估价结果:见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表1

项目	估价结果	
	单价(元/㎡)	总价或总额(万元)
市场价值	6117	80.33
合计	—	80.33 (人民币捌拾万叁仟叁佰元整)

特别提示:(1)估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值的影响,也不考虑原有租赁权和用益物权对价值的影响。(2)估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3)本估价结果不应作为价格实现的保证。(4)本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。(5)欲知详情,请阅读本估价报告全文。(6)相关当事人对本评估结果有异议的,应当自收到评估报告之日起15日内,向原房地产价格评估机构申请复核评估,并指出评估报告存在的问题。

新疆华远房地产评估有限公司(公章)

2020年03月17日



扫描全能王 创建

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附 件 .....	12

- 一、《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》复印件
- 二、估价对象位置图及门牌号
- 三、估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片
- 四、权属证明复印件
  - 《中华人民共和国不动产权证书》[新(2019)乌鲁木齐市不动产权第 0242506号]
  - 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件




## 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、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彬	中国注册房地产估价师 姓名 6520110003 注册号 6520110003		年 月 日
张书杰	中国注册房地产估价师 姓名 6520080006 注册号 6520080006		2022年 3月 17日



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供的估价对象权属证书复印件已与原件核对，但未予以核实，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、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，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、假定转售成本中所含销售费用估算是根据价值时点当地的惯例，所含销售税费估算是依据价值时点当地的交易税费规定。

#### (二) 未定事项假设

1、由于《中华人民共和国不动产权证书》未注明土地使用权类型，故本次估价设定使用权类型为出让，如果土地使用权类型为划拨，按土地相关部门规定，扣除土地出让金；

2、本次估价设定估价对象已取得合法土地使用权为前提进行估价。

#### (三) 背离事实假设

1、估价结果是委托方办理查封的被执行人姜食勇名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区6栋5层2单元502室房地产市场价值提供价格鉴证，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、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，以及特殊方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果亦会发生变化。

2、依据乌鲁木齐市自然资源局不动产登记中心出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在查封，查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：(2019)新0104执恢558号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-12-17~2022-12-16，登记时间：2019-12-19。结合本次估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等因素的影响。

#### (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

1、可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，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、本次估价对象由申请执行人现场指认及估价人员实地查勘，由于工作条件受



限, 估价人员未能进入估价对象室内, 但履行了相关替代程序, 进入2单元同户型的501室查勘, 估价对象房屋结构、平面布局, 基础设施等均按照同户型501室实物状况进行设定。

二、估价报告使用限制

- 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(乌鲁木齐市新市区人民法院)及相关当事人, 估价报告使用者在使用本估价报告时, 不应断章取义。
- 3、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。
- 4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名(或盖章)及估价人员签字后方可有效。
- 5、估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。

委托人	乌鲁木齐市新市区人民法院
估价人	新疆华远房地产评估有限公司
估价日期	2020年11月11日
估价对象	乌鲁木齐市新市区人民法院
估价目的	司法拍卖
估价方法	市场比较法
估价结果	人民币 1,000,000.00 元
估价师	王强、李华
估价机构	新疆华远房地产评估有限公司



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

乌鲁木齐市新市区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

法人代表：刘彬

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路2号爱地大厦1701室

资质等级：一级 营业执照统一社会信用代码：91650100666675880T

联系电话：0991-2303960

### 三、估价目的

估价目的为委托方办理查封的被执行人姜食勇名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区6栋5层2单元502室房地产市场价值提供价格鉴证。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(不含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区6栋5层2单元502室,估价对象为住宅房地产;所在楼幢为钢混结构,无电梯,通暖气,天然气,总层数为7层;估价对象位于地上第5层,建筑面积131.33平方米,法定用途为住宅,实际用途为住宅,权属人为姜食勇。

权属登记摘录表

表2

权利人	姜食勇
共有情况	单独所有
坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区6栋5层2单元502室
不动产单元号	650103022001GB00188F00070013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	商品房
用途	住宅
面积	宗地面积: 43727.67 m <sup>2</sup> /建筑面积: 131.33 m <sup>2</sup>



权利其他状况	专有建筑面积: 119.57 m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 11.76 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 7 层, 所在层: 5 层 房屋结构: 钢混, 竣工时间: 2001 年
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**(四) 土地基本状况**

- 1、小区四至: 东至仓庆山公园, 南至住宅小区, 西至仓房沟北路, 北至住宅小区。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区 IV 级住宅用地。
- 2、土地使用权类型: 国有建设用地使用权类型为出让。
- 3、规划条件: 较好。
- 4、开发程度: 2001 年已开发完成。

**(五) 建筑物基本状况**

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	无电梯, 通暖气, 天然气, 水电、消防等设施齐全
装饰装修	外墙面方砖贴面、塑钢窗; 梯间普通装修, 室内装修情况见表 4
建成时间及成新率	2001 年, 按直线法测算成新率为 68%
使用及维护状况	使用正常, 维护状况较好
外观	建筑物外观好
建筑面积	估价对象建筑面积为 131.33 平方米
户型	三房二厅一厨二卫一阳台
层高	估价对象层高为 3 米
楼幢位置	临小区中庭, 楼幢位置较好
朝向	估价对象为南北朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为 7 层, 估价对象位于第 5 层

室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	无装修	无装修	无装修	
卧室	无装修	无装修	无装修	
厨房	无装修	无装修	无装修	
卫生间	无装修	无装修	无装修	
其他	塑钢窗; 入户门为防盗门, 户内木门; 水、电、通讯、网络等配套设施齐全			

**五、价值时点**

价值时点为估价人员实地查勘日, 即 2020 年 01 月 16 日。





## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二) 价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫交易双方，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，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(不含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施；付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款)；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”；依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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。
- 2、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。
- 3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。
- 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。
- 5、最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；



6、乌鲁木齐市人民政府颁发的《乌鲁木齐市城市土地基准地价成果更新技术报告》（2013 年）。

7、《商业银行房地产贷款风险管理指引》（银监发[2004]57 号）；

#### （二）估价标准依据

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）。

#### （三）估价委托人提供的资料依据

1、《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》复印件；

2、《中华人民共和国不动产权证书》[新（2019）乌鲁木齐市不动产权第 0242506 号]复印件。

#### （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例等相关资料；

4、乌鲁木齐市《2017 年建筑造价指标》（收益法中求取房屋重置价使用）及其他当地市场调查和搜集的有关资料等。

### 九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估算。

1、比较法是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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是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。

### 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2020 年 01 月 16 日）的最终估价结果见下表。



估价对象房地产评估结果表

表5

项目	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价结果	
			单价(元/m <sup>2</sup> )	总价或总额(万元)
市场价值	6135	6099	6117	80.33(人民币捌拾万叁仟叁佰元整)
合计			6117	80.33(人民币捌拾万叁仟叁佰元整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物(不含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“七通”。

## 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
刘彬	中国注册房地产估价师 姓名 6520110003 注册号 6520110003		年 月 日
张书杰	中国注册房地产估价师 姓名 6520080006 注册号 6520080006	张书杰	2020年3月17日

## 十二、实地查勘期

实地查勘日:2020年01月16日。

## 十三、估价作业期

估价作业期:2020年01月16日至2020年03月17日。

新疆华远房地产评估有限公司

(公章)

2020年03月17日

