

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）
法定代表人：张岚
(执行事务合伙人)
住 所：新疆乌鲁木齐市天山区东风路136号聚天大厦6楼
统一社会信用代码：916501007108842694
备案等级：二级
证书编号：新建估证2-012
有效期限：2019年7月10日至2022年7月10日

发证机关(公章)



تجارەت كىنىشكىسى

统一社会信用代码

916501007108842694

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) (4-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1998年06月25日

法定代表人 张岚

营业期限 1998年06月25日至2028年06月25日

经营范围 土地评估;土地登记代理服务,土地调查评估服务,房地产评估,房产测绘;房地产咨询服务,房地产经纪,测绘服务,资产评估,商务信息咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 新疆乌鲁木齐市天山区东风路136号聚天大厦6层

تېزىلىنىش ئورگانى
登记机关

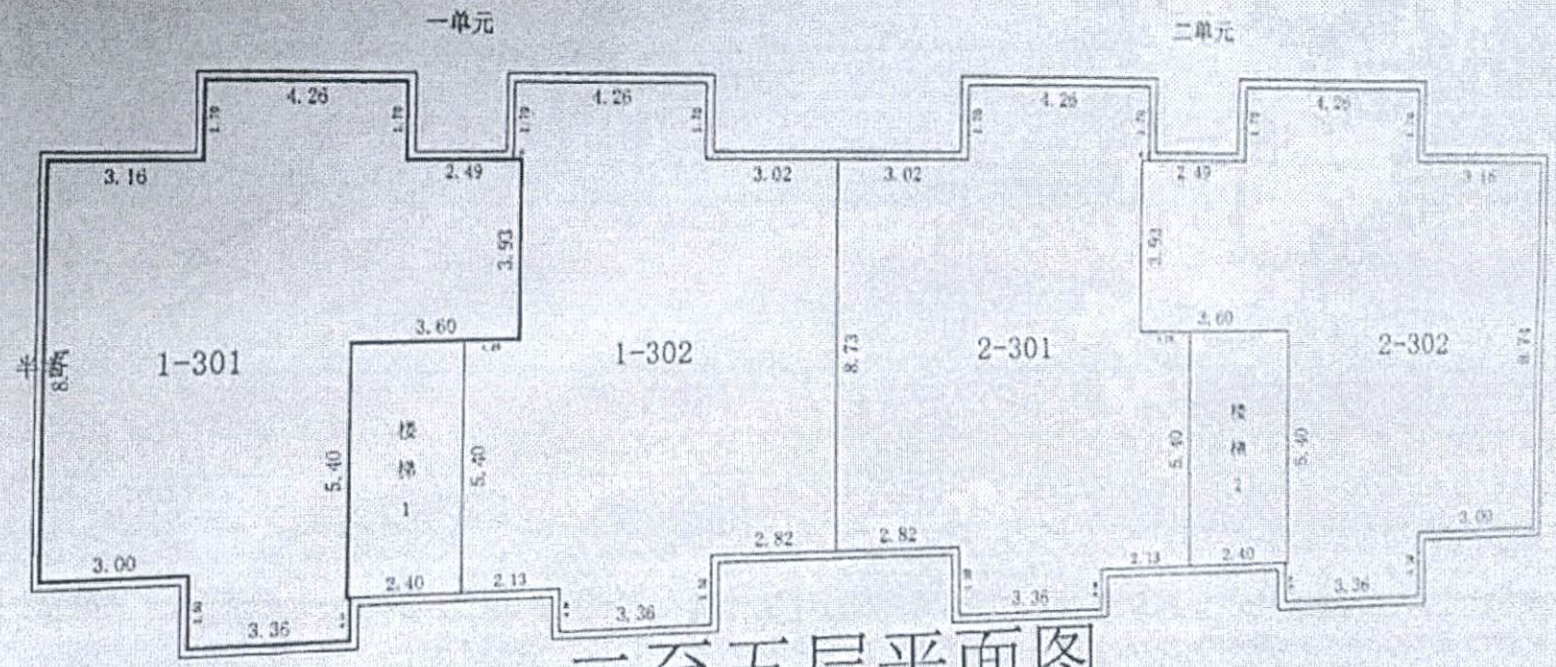
2020年04月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

دۆلەت بىرلىك ئىقتىسادىيەتلىرىنى تەشكىل قىلىش ئورگانى تەرىپىدىن تەستىق قىلىنغان
国家市场监督管理总局监制

丘号		地上层数	6	建成年代		套内建筑面积	8
幢号	18	地下层数	0	结 构	砖混结构	共有分摊面积	1
户号	1-301	所在层次	3	用 途	住宅	建筑面积	9
权利人(单位)	乌鲁木齐市新市区人民法院						
座落	乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)景园巷105号颐园成功小区18号楼一单元301						



致委托方函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我们接受委托，按委托的测绘目的、协商的测绘时间和所提供的资料对拟准备测绘的房地产面积进行了测量计算，贵方的责任是必须提供真实、可靠、充分的依据，我们的责任是出具真实、合法的房产面积测绘报告。在整个测绘过程中，我们遵循法定的测绘标准和规程，实施了收集资料、实地勘察、测量绘制等工作程序。截止目前，测绘工作业已完成，经过测绘计算确定该委托测绘的房产面积为：2470.62 平方米。委托测绘的 1-301 室房产面积为：92.47 平方米

测绘的详细结果、过程及有关说明，请见后附的《房地产测绘结果报告》。

此致

新疆兆新测绘规划有限公司

二〇二〇年六月十七日



附件 Appendix

- 1、估价对象示意图
- 2、估价对象实地查勘照片
- 3、测绘报告复印件
- 4、评估委托书
- 5、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置示意图



的经验,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 06 月 05 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

评估测绘建筑面积: 92.47 平方米



评估单价: 2566 元

房产总价: (¥237278 元)

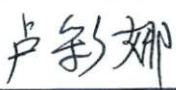
大写金额: 人民币大写贰拾叁万柒仟贰佰柒拾捌元

(十一) 估价人员: 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	签章	签名日期
戴涛	6520020036		2020年06月18日
陈应林	6520060035		2020年06月18日

参加本次估价的其他估价人员为: 6520060035

姓名	签名	签名日期
卢彩娜		2020年06月18日

(十二) 实地查勘期: 2020年06月13日, 并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期: 2020年06月05日-06月18日

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)



以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取成本法（选择两种或两种以上估价方法）对估价对象房地产价值水平进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下表（表4）：

表 4

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象无产权证，在公开市场上不能自由交易，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
收益法	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。	估价对象为集体用地，且无产权证，本次评估不包含土地价值，故本次评估不选取采用收益法进行估价。	不选取
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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	估价对象用地为三工村集体土地，房屋为三工村集约性建房，且无产权证的房产，故本次评估选取成本法进行评估。	选取

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

房屋成本法定义：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。

成本法公式=(建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润)*成新率

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用成本法对估价对象进行了测算，并结合估价师

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 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修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- (4) 《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
- (5) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
【国务院[90]55 号令】
- (7) 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号、2015 年 3 月 31 日发布）；
- (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，2018 年 9 月 1 日起实施）；
- (9) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办（2018）273 号）。

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- (3) 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

3. 委托方提供的相关资料及其他相关依据

- (1) 测绘报告复印件—兆新测字 202006（18）
- (2) 鉴定委托书—2019 新 0104 执 3568 号
- (3) 估价人员实地勘察和估价机构掌握的相关资料；
- (4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（九）估价方法：

1. 方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘

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

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，成本法中建安价值的选取就遵循了替代原则。

（八）估价依据：

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策：

餐厅	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	石膏板吊顶	其它	书架
卧室 1	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	石膏线条	其它	衣柜
卧室 2	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	石膏线条	其它	衣柜
卧室 3	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	石膏线条	其它	
阳台	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	乳胶漆	其它	电脑桌、书架、吊柜、地柜
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶	其它	马桶、洗手池柜
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶	其它	橱柜、吊柜
特殊情况说明	包窗套带大理石台面、包门套。							

(五) 价值时点: 2020年06月05日(根据人民法院出具的司法鉴定委托书)。

(六)、价值类型:

1、价值类型及定义

本次估价结果为房产成本价值。房产成本价值是指在价值时点的重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格。是指估价对象在满足估价的假设和限制条件下,于价值时点2020年06月05日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次评估范围包括与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值,不包括国有土地使用权价值及可移动的家具、电器等物品价值,不包含债权债务等其他财产或者权益。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有:独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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

房屋地上总层数	地下1层	房屋来源	三工村村民集约化建房		房屋结构	砖混
房屋地上总层数	地上6层	所在层数	3层	测绘建筑面积(平方米)	92.47平方米	
建成年份(代)	2014年	房屋规划用途	/	房屋实际用途	住宅	
土地产权证号	/					
土地性质	三工村集体土地		土地面积(m ²)		/	
土地使用权类型	/		形状 地势		形状较规则 地势平坦	
四至	东: 锦平苑小区; 南: 东方智慧园; 西: 空地; 北: 铁路线					
土地使用期限	/		地号、图号		/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整					
备注						

3、建筑物基本状况见下: (表3)

表3

建筑修建年代	2014年	建筑结构	砖混	维护状况	保养状态较优			
小区名称	颐园成功小区	小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高			
小区环境	一般	绿地	一般	停车状况	一般			
建筑形式	板式	屋面形式	非上人屋面	景观	喀什路独好游园			
门禁系统	有	电梯情况	无					
设施、设备	暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护良好							
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	木门			
窗	塑钢窗	装修档次	中等	朝向	东西			
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元户数	1梯2户			
公共部位(楼梯)	地面	水泥	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆	其它	/
客厅	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	石膏板吊顶	其它	鞋柜带衣架、电背景墙

致估价委托人函

Letter of Transmittal

乌鲁木齐市新市区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对屈国强位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）景园巷105号颐园成功小区18栋1单元301室住宅房产价值进行了客观、公正的评估。特此函告如下：

一、估价目的 (Appraisal Purpose)： 为委托方确定财产处置参考价提供价值参考依据。

二、估价对象 (Subject Property)：

1. 估价对象范围：屈国强名下的位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）景园巷105号颐园成功小区18栋1单元301室住宅，本次评估范围包括与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括国有土地使用权价值及可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况详见下表（表1）

估价对象状况表 （表1）

房屋所有权人	屈国强			
房屋所有权证号	无			
房屋坐落	乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）景园巷105号颐园成功小区18栋1单元301室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
18栋	1单元	3层	301室	7层（地上6层，地下1层）
建筑结构	建成年份	规划用途	实际用途	测绘建筑面积（m ² ）
砖混	2014年	/	住宅	92.47
共有情况	产别	产权来源	房屋性质	登记时间
/	/	/	/	未登记
宗地面积（m ² ）	土地分摊面积（m ² ）	土地性质	土地使用权类型	土地使用期限
/	/	三工村集体土地	/	/

三、价值时点 (Date of Value)： 2020年06月05日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型 (Value Type)： 本次估价采用的价值标准是房产成本

房地产估价报告

——估价报告编号:

新德旺房估字第 202004039 号

——估价项目名称:

屈国强位于乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)景园巷 105 号颐园成功小区 18 栋 1 单元 301 室住宅房产价值的评估

——估价委托人:

乌鲁木齐市新市区人民法院

——房地产估价机构:

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

——注册房地产估价师:

陈应林(注册号:6520060035)

戴 涛(注册号:6520020036)

——估价报告出具日期:

二〇二〇年六月十八日

- 地址:乌鲁木齐市天山区东风路 136 号聚天大厦 6 层
- 联系电话/客服电话:0991-2325519