

# 房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市新市区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对（2019）新 0104 执 3501 号案中位于乌鲁木齐市新市区北京南路 18 号（南楼）7 栋 8 层 2 单元 801 室涉案房地产价值进行评估

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆中创信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗炳章（注册号：6520040066）

杨和江（注册号：6520150011）

估价报告出具日期：二〇二〇年四月十四日

估价报告编号：中创信估价字(2020)3-84 号



### 一、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章（注册号：6520040066）、杨和江（注册号：6520150011）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《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2020年3月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料，未经估价委托人书面同意，不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2020年4月14日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2020年4月14日

#### 协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
张之遥		张之遥	2020年4月14日



## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、具有一个公开的、比较活跃和发达的房地产市场。
- 2、注册房地产估价师实地查勘仅限于对外观、使用状况、区域状况的一般性查看，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，估价对象已获取房屋所有权证书，故假设估价对象按其建设年代适用的国家规范设计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的。
- 3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，若有需要，希望估价报告的使用者聘请这方面的专家进行鉴定和检测。
- 4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2020-01-21 11: 25: 57）和委托人提供的房屋所有权证（证号：乌房权证新市区字第 2008317737 号）记载建筑面积大体相当。
- 5、估价对象在剩余使用年限内能持续使用和利用。
- 6、为达成合理成交价并使交易完成，需要有一个较充裕的推销和谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态都是相对不变的。
- 7、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 8、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 9、估价对象是一栋整体房地产中的局部，故本估价是以估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用、分摊整体房地产的各项公共权益及各项配套设施为假设条件之一。
- 10、根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2020-01-21 11: 25: 57），估价对象在价值时点不存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，故本次评估假定估价对象无查封。



11、根据估价人员实地查勘，估价对象不存在出租情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有租赁权和用益物权，故本次评估假定估价对象无租赁权和用益物权。

## （二）未定事项假设

1、本次评估无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1、根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2020-01-21 11:25:57），估价对象在价值时点存在抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有的担保物权、其他法定优先受偿权因素，故本次评估假定估价对象无担保物权和其他优先受偿权限制。

2、虽然估价对象是被法院执行，本次估价价值类型为市场价值，故本次估价假定估价对象无强迫出售的情况。

## （四）不相一致假设

1、本次评估无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

1、估价委托方提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，估价人员亦进行了尽职的调查，故本次评估中无依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制条件

1、本估价报告和估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产司法拍卖等房地产处置估价，一般应从意向取得者角度进行估价，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故确定从意向取得者角度进行估价，而不是从房地产权利人角度进行估价。

3、报告使用者是估价委托人即乌鲁木齐市新市区人民法院。



4、自估价报告出具之日起，估价报告使用期限为一年，有效期之内估价对象或国家经济形势、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，委托方应及时聘请评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本报告出具的价值是房地产价值，即为建筑物及其占用范围内的土地价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

6、本报告出具的价值是单宗房地产价值。

7、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

8、本报告估价结果未考虑未来市场风险及短期强制处分和短期变现等特殊因素对房地产价值的不良影响。

9、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

10、估价报告中所使用的货币单位均为人民币，所有房屋面积无特殊说明情况下均为建筑面积。

11、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

12、本次估价对象由当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

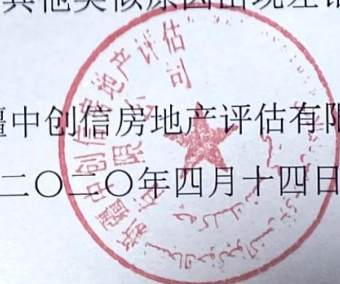
13、本报告有关估价对象权属的描述均依据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2020-01-21 11:25:57），本报告关于估价对象权属的描述不作为对估价对象权属确认的依据。

14、估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

15、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇二〇年四月十四日



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市新市区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 151 号君泰大厦 1 栋 22 层  
22-23A1 室

营业执照注册号：91650102761109932L

资格证书编号：新建估证 2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

#### (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、估价对象概况

估价对象是位于乌鲁木齐市新市区北京南路 18 号（南楼）7 栋 8 层 2 单元 801 室的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），规划用途为住宅。财产范围是房屋（建筑面积为 159.00 m<sup>2</sup>）及对应分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为张丽，权利主体一致，权属无争议；估价对象存在抵押情况，不存在查封情况、出租情况，权属状况详细分析详见下文权益状况分析。

##### 2、估价对象基本状况

###### ①建筑物基本情况

估价对象是位于乌鲁木齐市新市区北京南路 18 号（南楼）7 栋 8 层 2 单元 801 室的 1 宗成套住宅房地产。根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2020-01-21 11:25:57）和委托人提供的房屋所有权证（证号：



乌房权证新市区字第 2008317737 号)记载:房屋所有权人为张丽,单独所有,产权证号为乌房权证新市区字第 2008317737 号,规划用途为住宅,竣工时间为 2004 年 12 月 01 日,成新率较高,建筑面积为 159.00 平方米。估价对象位于新疆财经大学南校区家属院 7 栋,该楼宇为一座双子楼(分为南楼和北楼),总层数为 16 层(其中北楼总层数 16 层,南楼总层数 10 层),1 至 3 层经营全聚德,4 至 16 层为住宅用房,估价对象位于该楼宇南楼 8 层,所在单元为一梯(电梯)二户,朝向为南北通透,户型为三室二厅二卫,标准层高,小区楼间距较大,采光条件好。估价对象所在小区大门临北京南路,距最近公交站(高新街)步行距离约 100 米,停车方式为地上占道停车和地下停车库,停车位较充足,基本能满足业主停车需求,小区绿地较优,环境较优。估价对象房屋外墙面粉防水涂料,单元门为电子对讲门,进户门为防盗门,窗户为塑钢窗,客厅及卧室室内天棚为乳胶漆,内墙面刷乳胶漆,地面铺木地板,卧室内门为木门;厨房及卫生间室内天棚为扣板,内墙面贴面砖,地面铺地砖,内门为木门。估价对象采用壁挂炉供暖,室内卫生间及厨房扣板有脱落情况,估价对象使用状况良好,设施设备状况较好,建筑物的保温、隔热、隔声、通风、采光日照等建筑功能可以满足作为住宅房地产的需要。

## ②土地基本情况

本次估价由于估价委托人不是估价权利人且不能提供估价对象权属证明原件,本次估价不确定估价对象是否办理土地使用权证书,由于估价对象已获得房屋所有权证书,本次估价假设估价对象权利人履行完合法手续后可以取得房屋占用的土地使用权,可以办理土地使用权证书。估价对象为分摊土地无具体的宗地四至,估价对象所在小区四至为东至:民房;南至:新疆维吾尔自治区社会科学院;西至:北京南路;北至:民房,具体界限以宗地图为准。估价对象所在地块土地形状规则,属于乌鲁木齐市二级住宅用地。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦,土地开发程度达到宗地外“七通一平”(通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整)和宗地内“七通一平”(通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整)。周边已建有成片商业、住宅楼,且已正常使用多年,故工程地质条件稳定,能满足房地产建设的需要,土壤为砂砾土,对房地产的利



用无不良影响。

### 3、估价对象权属状况

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2020-01-21 11:25:57）显示：房屋所有权人为张丽，产权证号为乌房权证新市区字第2008317737号，建筑面积为159.00平方米；截止价值时点估价对象存在抵押情况，抵押权人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押人：张丽，不动产权证明号为新（2017）乌鲁木齐市不动产证明第0002358号，抵押方式：一般抵押，债权数额为730000元，债权履行起止时间：2016年12月01日至2028年12月01日，登记时间：2017年01月17日；无查封情况；估价人员实地查勘，估价对象不存在出租情况。估价对象其他权益状况详见估价假设和限制条件。

### 4、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区北京南路18号（南楼）7栋8层2单元801室。距鲤鱼山公园约1200米（步行距离），距家乐福超市约800米（步行距离），周边车流量、人流量较大，商业聚集较优，商服繁华程度较优，地理位置较优。区域有北京南路、高新街、昆明路、融创街、苏州路高架等多条主干道和次干道，路网发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通方便；区域内有较多出租车通行，通52、78、303、309、535、BRT1号线、地铁1号线等公交线路，公共交通条件较优。周边有中天花园、美林花园、皓翔桂林小区、国税小区、新疆心脑血管病医院、新疆医科大学附属肿瘤医院等物业，公共基础设施和生活服务设施较优。周边有乌鲁木齐市第54中学、乌鲁木齐市第29中学、乌鲁木齐市第36小学，教育配套设施较优。小区配有地面停车位和地下车库，停车位较多，基本能满足停车需求；小区绿地较优，小区环境较优；门禁系统刷卡入小区；估价对象位于新疆财经大学南校区家属院7栋（南楼），楼宇不临街，所在楼层为第8层，朝向为南北通透。综上所述，估价对象所在区位状况整体较优。

### （五）价值时点

价值时点设定为对估价对象实地勘查完成之日二〇二〇年三月三十日。





## (六) 价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格。

本次估价结果包括土地使用权价值，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

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

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

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。房地产估价应当以估价对象在合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

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，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场情况停止在某一时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

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。要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，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。

5、最高最佳使用原则：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。

6、供需原则：在完全的市场竞争中，一般商品的价格受需求与供给关系的影响。由于房地产与一般商品相比，具有特殊的人文和自然特征，其地理位置的固定性与差异性，决定了房地产市场的区域性。因此，供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，房地产价格不是在完全竞争的市场中形成，而是在不完全竞争的市场中形成。

## （八）估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改，〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）

（3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

（4）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，2015年3月1日起施行）

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

（6）《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）

（7）《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法释[2007]5号）

（8）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）

（9）《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[2004]16号）



(10) 《最高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)

(11) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》(法办[2018]273号)

(12) 乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书(2019)新0104执3501号

(13) 其他

## 2、本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

## 3、委托方提供的有关资料

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

5、其他

## (九) 估价方法

### 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),估价方法适用性分析,应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),估价对象的特点及本次估价目的,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,最终选用比较法求取估价对象价值。主要基于以下几方面的考虑:

(1) 估价对象所处区域房地产整体交易的价格可作为直接和客观的反映估价对象市场价值,选取比较法也最具说服力;考虑到区域内有较多类似成交案例,故选用比较法。

(2) 估价对象规划用途为住宅,虽然所在区域房地产租金、出租率等相



关资料容易获取，但是受房地产政策等因素影响，房地产未来收益风险难以准确预测且租售比严重背离，故未采用收益法。

(3) 估价对象规划用途为住宅，其价值高低取决于市场供求关系或未来收益，而非成本累加，成本累加不能真实反映出客观市场价值，故不选用成本法。

(4) 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以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，在本次估价假设和限制条件下，估价对象无需进行开发和再开发，故不选用假设开发法。

## 2、估价技术思路

### (1) 计算比较价值

1) 比较法的含义：比较法是选取一定数量的可比实例，将他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的价值或价格的方法。

2) 比较法计算公式为：比准价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区域状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

3) 比较法的具体步骤：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

(2) 根据比较法结果确定估价对象价值。

### (十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2020 年 3 月 30 日的市场价值为人民币 1440222 元，大写：人民币壹佰肆拾肆万零贰佰贰拾贰元整，单位价格为 9058 元 / 平方米。



张雨

房屋所有人姓名 房屋所有人		650104630119002	
房屋坐落 房屋坐落		新市区北京南路18号(南楼)	
房屋(地)号	房屋(地)号	房屋(地)号	房屋(地)号
房屋用途 住宅		房屋面积(平方米)	159.00
房屋层数	房屋套数	房屋用途	住宅
房屋所有人	房屋所有人	房屋所有人	房屋所有人
土地用途 住宅			
房屋性质	使用年限	房屋性质	使用年限
房屋用途 住宅			
权利人	权利种类	权利范围	权利价值

房屋登记簿

房屋来源: 房改售房

业务编号: 324426

房屋编号: 210667

房屋登记簿

2008年05月28日