



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20200925 号

估价项目名称：■■■■（共有人：■■■■）位于四川省武胜县沿口镇振兴路山水丽都百草集1单元6楼1号的涉案住宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 雪（注册证号：6520190009）

文春滢（注册证号：6520190007）

估价报告出具日期：二〇二〇年十月十日



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院的委托，我公司对 []（共有人： [] 位于四川省武胜县沿口镇振兴路山水丽都百草集 1 单元 6 楼 1 号房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

一、估价目的

乌鲁木齐市新市区人民法院执行的被执行人 [] 等 22 人组织、领导参加黑社会性质罪一案中，对被执行人 []（共有人： [] 所有位于四川省武胜县沿口镇振兴路山水丽都百草集 1 单元 6 楼 1 号房地产进行评估；为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围： []（共有人： [] 位于四川省武胜县沿口镇振兴路山水丽都百草集 1 单元 6 楼 1 号房地产，为多层单元住宅楼的其中一套住宅。本次估价结果包含了估价对象房产、室内装修及其应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他权利。

估价对象规模：依据委托方提供的武胜县不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果通知书》(NO. 2019101700248)记载建筑面积为 145.52 平方米。

用途：成套住宅。

权属：依据委托方提供的武胜县不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果通知书》(NO. 2019101700248)可知，估价对象已办理产权登记，权属人为谭波（共有人：罗娟），已取得 201301461 号《房屋所有权证》。

三、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次价值时点为 2020 年 9 月 27 日（实地查勘之日）。



四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，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。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2020年9月27日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下：

(币种：人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价(元/平方米)	4873	4909
	权重	50%	50%
评估单价(元)		4891	
建筑面积(平方米)		145.52	
评估总价(元)		711738	

大写人民币柒拾壹万壹仟柒佰叁拾捌元整，上述估价结果中包含应分摊土地使用权价值。

七、关于估价结果使用的特别说明

(一) 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(二) 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；



(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

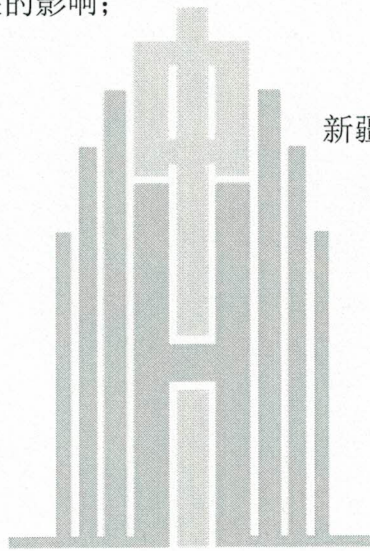
(五) 经与乌鲁木齐市新市区人民法院执行法官沟通，本次估价对象交易税费负担按照以往涉执房地产处置惯例，各自承担各自该缴纳的税费；

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响；

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：贾俊丽

二〇二〇年十月十日



中浩

ZHONGHAO



估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。
2. 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。
3. 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，也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。
4. 我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 作为一名称职的估价师，我们将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告，严格遵守估价师职业道德，勤勉尽责地完成估价业务。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

中浩
ZHONGHAO

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: 新疆中浩房地产评估有限公司
法定代表人: 贾俊丽
(执行事务合伙人)
住所: 新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室
统一社会信用代码: 91650105763753158E
备案等级: 贰级
证书编号: 乌房估证2-006
有效期限: 2019年11月11日至2022年11月11日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

统一社会信用代码
91650105763753158E

تجارەت كىنشكىسى
营业执照



扫描二维码“刷”
营业执照信息
国家/地区代码
名称、许可有效期

名称	新疆中浩房地产评估有限公司	注册资本	陆佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年05月26日
法定代表人	贾俊丽	营业期限	长期
经营范围	房地产评估、房地产经纪、房地产咨询及营销策划、承接服务类保险产品销售、土地估价(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	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室

登记机关

09 21
年 月 日

http://www.gsxt.gov.cn

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00180278

姓名 / Full name

王雪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13112619870516241X

注册号 / Registration No.

6520190009

执业机构 / Employer

新疆中浩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00180278

姓名 / Full name

文春燕

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

421182198902111320

注册号 / Registration No.

6520190007

执业机构 / Employer

新疆中浩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature





估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象已办理产权登记，根据估价委托人提供的武胜县不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果通知书》(NO. 2019101700248)中登记的相关信息，我们对其进行了检查，并向产权登记部门进行了查询，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记查询结果通知书》(NO. 2019101700248)记载建筑面积大体相当。

(四) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(五) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(六) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。



五、依据不足假设

(一) 因估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水电费等情况无法调查，设定估价对象在价值时点没有拖欠税费、物业费、水电费。该项情况已向经办的执行法官说明情况。

(二) 根据委托方提供资料，估价对象尚未办理《国有土地使用权证》，依据武胜县不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果通知书》(NO. 2019101700248)记载的相关信息，本次设定估价对象土地为国有出让用地，使用权人为[] (共有人：[])，用途为住宅，土地剩余年限与房屋剩余耐用年限一致。若土地性质与假设不一致，后期需缴纳费用应由相关部门进行核算确定。

(三) 依据武胜县不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果通知书》(NO. 2019101700248)未登记估价对象修建年代，本次估价依据估价人员现场调查假设估价对象修建年代为2012年。

(四) 依据武胜县不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果通知书》(NO. 2019101700248)未登记估价对象建筑结构，本次估价依据估价人员现场调查假设估价对象建筑~~结构~~为钢筋混凝土结构。

六、估价报告使用限制

(一) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的市场价值。本估价报告仅用于为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

(二) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(三) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(四) 按有关规定本估价报告自出具日期起一年内有效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。但价值时点后，在报告有效期内估价



对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

- (五) 本报告由新疆中浩房地产评估有限公司负责解释。
- (六) 本估价报告中所使用的币种均为人民币。
- (七) 本估价报告书一式六份，委托方五份，本机构存档一份。

