

房地产估价报告



馳遠天合
CHIYUAN TIANHE

估价报告编号：新驰天中房估字（2024）第 118 号

估价项目名称：昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D、34 栋 3 层 A、37 栋 3 层 A

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：新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 波（注册号：6520050039）

余 媚（注册号：6520180005）

估价报告出具日期：2024 年 8 月 21 日



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司（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》、《中华人民共和国资产评估法》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）、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

序号	估价对象	
估价对象 1	名称	昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D 住宅房地产
	坐落	昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D
	财产范围	包括建筑物（含配套地下室、不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
	规模	建筑面积 381.09 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权
	用途	住宅
	权属	房屋为房屋所有权，房屋所有权人：姜鸿，房屋所有权证号：昌市房 00136616
估价对象 2	名称	昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A 住宅房地产
	坐落	昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A
	财产范围	包括建筑物（含配套地下室、不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
	规模	建筑面积 378.28 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权
	用途	住宅
	权属	房屋为房屋所有权，房屋所有权人：姜鸿，昌市房 00136615
估价对象 3	名称	昌吉市 48 区 2 丘 37 栋 3 层 A 住宅房地产
	坐落	昌吉市 48 区 2 丘 37 栋 3 层 A
	财产范围	包括建筑物（含配套地下室、不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含



序号	估价对象	
		土地出让金)及公共配套设施,不包括动产(室内家具、家电、装饰或其他动产)、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
	规模	建筑面积 384.12 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权
	用途	住宅
	权属	房屋为房屋所有权,房屋所有权人:姜鸿,昌市房 00136614

三、价值时点:2024年8月12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:

市场价值总价:¥5159426元

总价大写金额:人民币伍佰壹拾伍万玖仟肆佰贰拾陆元整

估价对象评估结果明细表

序号	房屋所有权证	产权人	坐落	结构	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	昌市房 00136616	姜鸿	昌吉市48区2丘41 栋3层D	钢混	住宅	381.09	4512	1719478
2	昌市房 00136615	姜鸿	昌吉市48区2丘34 栋3层A	钢混	住宅	378.28	4512	1706799
3	昌市房 00136614	姜鸿	昌吉市48区2丘37 栋3层A	钢混	住宅	384.12	4512	1733149
合计						1143.49		5159426

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

(一)依照法律和《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》规定,本评估报告仅用于估价委托人(乌鲁木齐市新市区人民法院)、案件当事人涉执房地产处置司法财产处置参考价使用,不得用于其他用途;评估报告和评估结果使用期限一年(自2024年8月21日至2025年8月20日)。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二)评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三)评估对象财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(四)在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使



用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(五) 评估结果未考虑评估对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。

(六) 评估结果未扣除处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(七) 根据承办人提供的调查资料，估价对象欠缴水费、电费、物业费、暖气费情况如下：

序号	坐落	水费	电费	物业费	暖气费	燃气费
1	昌吉市48区2丘41栋3层D	/	/	缴费周期：2015.1.1-2024.12.31 欠缴89175元	/	/
2	昌吉市48区2丘34栋3层A	/	/	缴费周期：2015.1.1-2024.12.31 欠缴88517元	/	/
3	昌吉市48区2丘37栋3层A	/	/	缴费周期：2015.1.1-2024.12.31 欠缴89885元	4775.32	/

(八) 评估对象结果未扣除评估对象发生处置时双方按照法律法规规定的转让过程中各自负担的税费，由处置时转让人和买受人各自负担。

(九) 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《评估结果报告》。





目录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
一、 估价委托人	10
二、 房地产估价机构	10
三、 估价目的	10
四、 估价对象	10
五、 价值时点	18
六、 价值类型	18
七、 估价原则	18
八、 估价依据	19
九、 估价方法	20
十、 估价结果	21
十一、 注册房地产估价师	21
十二、 实地查勘期	21
十三、 估价作业期	21
附件	22
(一) 《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》(复印件)	22
(二) 估价对象位置示意图	22
(三) 《查档证明》(复印件)	22
(四) 影像资料照片	22
(五) 房地产价格评估机构营业执照(复印件)	22
(六) 房地产价格评估机构资格证书(复印件)	22
(七) 房地产估价师注册证书(复印件)	22



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在评估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. 评估报告中的分析、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，但受到评估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评估报告中的评估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，也对评估对象、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)、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的规定进行估价工作，撰写本评估报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、委托人已提供权证资料《查档证明》，本次评估以《查档证明》为依据，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资料合法、真实、准确、完整。

3、承办人提供了评估对象欠缴物业费、暖气费资料，估价人员未取得其他相关费用等及其滞纳金凭据资料。本次估价假设不考虑欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金等所欠费用对评估价值的影响。

4、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。

5、本报告中的房屋建筑面积、用途、修建年代等均以《查档证明》中记载内容为依据，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积与《查档证明》记载建筑面积大体相当。

6、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；

7、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。

8、本次估价假设评估对象不存在被迫转让或处置时被执行人不自愿配合交付因素。

9、根据乌鲁木齐市新市区人民法院出具的委托书，本次评估委托日期为2024年8月6日，委托书中未拟定财产拍卖（或者变卖）日期，也未确定本次评估的价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十条“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，本次评估对象实地查勘日期为2024



年8月12日，故本次评估以2024年8月12日作为评估对象的价值时点。

二、未定事项假设

1、本次估价对象由申请执行人带领查勘，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、估价委托人未提供《国有土地使用证》，其估价对象的土地用途、容积率等事项未确定，故本次估价假设土地用途与房屋用途一致；由于估价对象为已建成成套住宅，故不考虑容积率影响。

三、背离实际情况假设

1、估价结果未考虑未来处置风险，未考虑变现处置时产生相关费用及应按相关法律、法规、政策规定缴纳的处置时产生的税费。

2、本估价结论未考虑国家政策、经济环境、处置方式、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对估价对象价值的影响。

3、假设估价对象无所有权和使用权异议，未考虑司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权力或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。

4、本报告未考虑房地产所有权人所欠负的抵押、租赁、清算、抵债以及相关税费等因素可能影响房地产评估的任何限制。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途为住宅，用途之间不存在不一致；估价对象门牌号与《查档证明》中房屋坐落不一致，本次估价以《查档证明》为准。

五、依据不足假设

承办人及双方当事人未提供评估对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》，估价委托人已提供评估对象《查档证明》，本次估价假设评估对象《查档证明》中记载的坐落、用途、面积及权益等状况与权属证书一致。

若上述假设与相关部门确定结果不一致，则评估结果须做相应调整。

六、本报告使用的限制条件

1、本评估报告仅用于估价委托人（乌鲁木齐市新市区人民法院）、案件当事人涉执房地产处置司法财产处置参考价使用，不得用于其他用途。



2、本报告以实地查勘日期 2024 年 8 月 12 日作为本次评估的价值时点。

3、本报告中的房屋建筑面积、用途、修建年代及房屋结构等以《查档证明》中登记内容为依据。

4、本报告使用有效期为一年，自 2024 年 8 月 21 日至 2025 年 8 月 20 日。如超过有效期，或价值时点之后、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；超过一年，需重新进行估价。

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供，本报告未经本公司同意，本估价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。

6、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员职业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

7、委托方提供的法律文件是此次估价的重要依据，我们并未向政府部门核实，委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

8、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

9、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。

10、本报告估价结果是对 2024 年 8 月 12 日这一时点估价对象房地产市场价格进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本公司对这一价值时点以后估价对象价值、现状、权属发生的重大变化不负任何责任。

11、本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。



房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：张救捷

联系电话：18999902291

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼

估价资质等级：国家一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格等级：壹级

证书编号：乌房估证 1-001

电话：0991-2823010

三、 估价目的

受乌鲁木齐市新市区人民法院委托，对乌鲁木齐市新市区人民法院受理的（2024）新 0104 执恢 677 号案件查封的被执行人姜鸿名下位于昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D、34 栋 3 层 A、37 栋 3 层 A 住宅房地产进行市场价格评定。

本次估价目的：评定估价对象房地产市场价格，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. 估价对象范围

序号	估价对象	
估价对象 1	名称	昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D 住宅房地产
	坐落	昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D
	财产范围	包括建筑物（含配套地下室、不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
	规模	建筑面积 381.09 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权
	用途	住宅
	权属	房屋为房屋所有权，房屋所有权人：姜鸿，房屋所有权证号：昌市房 00136616



序号	估价对象	
估价对象 2	名称	昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A 住宅房地产
	坐落	c
	财产范围	包括建筑物（含配套地下室、不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
	规模	建筑面积 378.28 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权
	用途	住宅
	权属	房屋为房屋所有权，房屋所有权人：姜鸿，昌市房 00136615
估价对象 3	名称	昌吉市 48 区 2 丘 37 栋 3 层 A 住宅房地产
	坐落	昌吉市 48 区 2 丘 37 栋 3 层 A
	财产范围	包括建筑物（含配套地下室、不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
	规模	建筑面积 384.12 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权
	用途	住宅
	权属	房屋为房屋所有权，房屋所有权人：姜鸿，昌市房 00136614

2. 估价对象基本状况

1) 估价对象 1（昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D）

- (1) 权利人：姜鸿；
- (2) 坐落：昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D；
- (3) 总层数及所在层数：总层数为 4 层，估价对象所在层数为负一至三层；
- (4) 规模及结构：建筑面积为 381.09 平方米，结构为钢混；
- (5) 用途：住宅；
- (6) 权属：依据估价委托人提供的《查档证明》，权属人为姜鸿，房屋所有权证号：昌市房 00136616；
- (7) 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为姜鸿；
- (8) 土地使用权：土地使用权人为姜鸿，该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权；
- (9) 房屋共有情况：单独所有
- (10) 权属清晰情况：权属清晰。



估价对象 1 位置示意图

2) 估价对象 2 (昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A)

- (1) 权利人：姜鸿；
- (2) 坐落：昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A；
- (3) 总层数及所在层数：总层数为 4 层，估价对象所在层数为负一至三层；
- (4) 规模及结构：建筑面积为 378.28 平方米，结构为钢混；
- (5) 用途：住宅；
- (6) 权属：依据估价委托人提供的《查档证明》，权属人为姜鸿，房屋所有权证号：昌市房 00136615；
- (7) 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为姜鸿；
- (8) 土地使用权：土地使用权人为姜鸿，该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权；
- (9) 房屋共有情况：单独所有
- (10) 权属清晰情况：权属清晰。



估价对象 2 位置示意图

3) 估价对象 3 (昌吉市 48 区 2 丘 37 栋 3 层 A)

- (1) 权利人：姜鸿；
- (2) 坐落：昌吉市 48 区 2 丘 37 栋 3 层 A；
- (3) 总层数及所在层数：总层数为 4 层，估价对象所在层数为负一至三层；
- (4) 规模及结构：建筑面积为 384.12 平方米，结构为钢混；
- (5) 用途：住宅；
- (6) 权属：依据估价委托人提供的《查档证明》，权属人为姜鸿，房屋所有证号：昌市房 00136614；
- (7) 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为姜鸿；
- (8) 土地使用权：土地使用权人为姜鸿，该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权；
- (9) 房屋共有情况：单独所有
- (10) 权属清晰情况：权属清晰



估价对象 3 位置示意图

3. 土地基本状况

序号	估价对象	
估价对象 1-3	宗地位置	昌吉市 48 区 2 丘
	四至	小区东临延安南路，南临石河子西路，西临北京南路，北临晨光绿景
	形状及面积	估价对象所在区域宗地形状呈不规则多边形
	地类用途	城镇住宅用地
	开发程度	土地开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。

4. 建筑物基本状况

估价对象 1-3

小区概况：估价对象位于昌吉市 48 区 2 丘欧洲花园，小区内多为联排别墅，该小区东临延安南路，南临石河子西路，西临北京南路，北临晨光绿景，有地上停车位。

(1) 面积：总建筑面积为 1143.49 平方米。

(2) 建筑结构：钢混结构。

(3) 设施设备：暗装供水、供电，电话线路，有线电视；水、电、暖、天然气等基础设施设备齐全。

(4) 装饰装修：进户大门为防盗门，塑钢窗，建筑物外墙贴条形砖，室内均为毛坯。

(5) 建筑年代：2010 年。

(6) 使用及维护状况：估价对象目前均为空置；外立面有损毁状况，现状一般，属基本完好房，约七成新。



(7) 朝向：南北。

(8) 总层数及所在层数：总层数为4层，估价对象所在层数为负一至三层。

5. 估价对象权益状况

1) 估价对象1（昌吉市48区2丘41栋3层D）

查档证明

收件编号	299079		产权来源		产别	
业务大类	房地首次登记		业务子类	房地首次登记		
房屋自然状况						
房屋座落	昌吉市48区2丘41栋3层D				修建年代	2010-12-30
楼号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限购
41栋	3	D	381.09	市场化商品房	是	是
房屋权利状况						
所有权人	姜鸿		居民身份证	652201197204250223		
所有权证号	昌市房00136616		注销日期			
房屋抵押状况						
抵押权人	抵押人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额
乌鲁木齐市中山路支行	姜鸿	昌市00078008	2014/7/10 0:00:00			3000000.0000
房屋限制状态						
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
乌鲁木齐市区人民法院	(2016)执01014执312号00136616	2019/3/26 16:45:20	2019/3/26 0:00:00	2022/3/25 0:00:00	位有限公司中山路支行停止	
姜鸿	(2016)执0104执312号	2022/3/2 16:40:18	2022/3/2 0:00:00	2025/3/2 0:00:00	乌鲁木齐市中山路支行	
乌鲁木齐市区人民法院	(2016)执0104执312号00136616	2016/4/5 17:09:03	2016/4/5 0:00:00	2019/4/5 0:00:00	业银行股份有限公司中山路支行	
备注						
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得随意摘抄他人，不得用于非法用途。						

操作员：马文杰

查询日期：2024/7/26 16:41:11



第1页/总1页

(1) 权利性质：出让

(2) 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为姜鸿

(3) 土地使用权：姜鸿



- (4) 共有情况：房屋为单独所有
 (5) 用益物权设立情况：国有建设用地使用权类型（出让）
 (6) 担保物权设立情况：价值时点估价对象房地产已设定抵押权
 (7) 租赁或占用情况：价值时点估价对象为空置
 (8) 他项权利设立情况：设定抵押权
 (9) 其他特殊情况：已查封

2) 估价对象 2（昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A）

查档证明

收件编号	295812		产权来源		产别	
业务大类	房地首次登记		业务细类	房地首次登记		
房屋自然状况						
房屋座落	昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A				建造年代	2010-12-30
栋号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
37 栋	3	A	384.12	市场化商品房	是	是
房屋权利状况						
所有权人	安鸿		居民身份证	652201197204250221		
所有权证号	昌市房 00136614		注销日期			
房屋抵押状况						
抵押权人	抵押人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额
乌鲁木齐市分行 乌鲁木齐支行 支行	安鸿	昌市 00094245	2014/7/10 0:00:00			3000000.0000
房屋限制状态						
申请执行法院	查封案文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
乌鲁木齐市人民 法院	(2016)新 0104 执 312 号 00136614	2019/3/26 15:50:08	2019/3/26 0:00:00	2022/3/25 0:00:00	股份有限公司 中山路支行办 事处	
安鸿	(2016)新 0104 执 312 号	2022/3/2 16:40:16	2022/3/2 0:00:00	2025/3/2 0:00:00	乌鲁木齐市人民 法院支行	
乌鲁木齐市人民 法院	(2016)新 0104 执 312 号 00136614	2016/4/5 17:12:16	2016/4/5 0:00:00	2019/4/5 0:00:00	支行营业部有 限公司中山路 支行	
备注						
以上查询结果仅供参考，查询人对查询结果中涉及国家机关、个人隐私、商业秘密等信息，不得泄露给他人，不得用于非法用途。						

操作员：马文杰

查询日期：2024/7/26 16:41:50

打印日期：



第 1 页 / 总 1 页



- (1) 权利性质：出让
 - (2) 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为姜鸿
 - (3) 土地使用权：姜鸿
 - (4) 共有情况：房屋单独所有
 - (5) 用益物权设立情况：国有建设用地使用权类型（出让）
 - (6) 担保物权设立情况：价值时点估价对象房地产已设定抵押权
 - (7) 租赁或占用情况：价值时点估价对象空置
 - (8) 他项权利设立情况：设定抵押权
 - (9) 其他特殊情况：已查封
- 3) 估价对象 3（昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A）

查档证明

案件编号	294201		产权来源		产别	
业务大类	房地首次登记		业务子类	房地首次登记		
房屋自然状况						
房屋座落	昌吉市48区2丘34栋3层A				修建年代	2010-12-10
栋号	所在层	套号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
34栋	3	A	375.28	市场化商品房	是	是
房屋权利状况						
所有权人	姜鸿		居民身份证	652201197201250223		
所有权证号	昌房00136615		注销日期			
房屋抵押状况						
抵押权人	抵押人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额
乌鲁木齐市商业银行股份有限公司	姜鸿	昌他00078009	2014/7/10 0:00:00			300000.0000
房屋限制状态						
申请执行人	裁判文书文号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
昌吉市市区人民法院	(2016)朝0104执312号00136615	2019/3/26 15:48:17	2019/3/26 0:00:00	2022/3/25 0:00:00	股份有限公司 中山路支行停	
姜鸿	(2016)朝0104执312号	2022/3/2 16:40:18	2022/3/2 0:00:00	2025/3/2 0:00:00	乌鲁木齐市银行 中山路支行停	
昌吉市市区人民法院	(2016)朝0104执312号00136615	2016/4/5 17:02:41	2016/4/5 0:00:00	2019/4/5 0:00:00	股份有限公司 中山路支行停	
备注						

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

操作员：马文燕

查询日期：2024/7/26 16:42:33

单位：昌吉市



第1页/总1页



- (1) 权利性质：出让
- (2) 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为姜鸿
- (3) 土地使用权：姜鸿
- (4) 共有情况：房屋单独所有
- (5) 用益物权设立情况：国有建设用地使用权类型（出让）
- (6) 担保物权设立情况：价值时点估价对象房地产已设定抵押权
- (7) 租赁或占用情况：价值时点估价对象空置
- (8) 他项权利设立情况：设定抵押权
- (9) 其他特殊情况：已查封

五、 价值时点

本报告以估价人员现场勘查日期 2024 年 8 月 12 日，作为本次评估的价值时点。

六、 价值类型

（一）价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，其价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

估价对象 1-3 价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含配套地下室、不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包含首付款及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通一平”。

七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有



利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、 估价依据

（一）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》（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》（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）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《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）；

5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；

6、《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》（法释〔2009〕16 号）；

7、《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）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015



- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- 3、人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

（三）委托方提供的相关资料

1. 乌鲁木齐市新市区人民法院委托书
2. 《查档证明》

（四）估价方收集的相关资料

1. 估价人员现场实地勘察资料和估价机构掌握的其他相关资料
2. 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料
3. 其他相关资料

九、 估价方法

（一）本次选用估价方法：比较法、收益法

（二）估价方法定义与公式

1) 比较法：

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

2、运用比较法进行测算的基本公式：

采用百分比修正和调整下的乘法公式。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2) 收益法：

1、收益法：是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的方法。

2、运用收益法进行测算的基本公式（持有加转售）：

收益法（持有加转售）计算公式：

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n] + V_t/(1+Y)^n$$

v----收益价值

a----期间收益

r----期间收益期内报酬率

n----持有期

Y----折现率



V_t----期末转售收益

十、 估价结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2024 年 8 月 12 日的市场价值为：

评估结果明细表

估价对象评估结果明细表

序号	房屋所有权证	产权人	坐落	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	昌市房 00136616	姜鸿	昌吉市 48 区 2 丘 41 栋 3 层 D	钢混	住宅	381.09	4512	1719478
2	昌市房 00136615	姜鸿	昌吉市 48 区 2 丘 34 栋 3 层 A	钢混	住宅	378.28	4512	1706799
3	昌市房 00136614	姜鸿	昌吉市 48 区 2 丘 37 栋 3 层 A	钢混	住宅	384.12	4512	1733149
合计						1143.49		5159426

市场价值总价：¥5159426 元

总价大写金额：人民币伍佰壹拾伍万玖仟肆佰贰拾陆元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
杨波	6520050039		2024 年 8 月 21 日
余媚	6520180005		2024 年 8 月 21 日

十二、 实地查勘期

二〇二四年八月十二日 16:00-18:00 完成现场查勘

十三、 估价作业期

二〇二四年八月六日至二〇二四年八月二十一日

新疆驰远天合中辰房地产土地

资产评估有限公司

二〇二四年八月二十一日

查档证明

收件编号	299079	产权来源		产别			
业务大类	房地首次登记	业务细类		房地首次登记			
房屋自然状况							
房屋座落	昌吉市48区2丘41栋3层D			修建年代	2010-12-30		
栋号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	房屋序号
41栋	3	D	381.09	市场化商品房	是	是	65230100304887 B00178F023900 01
房屋权利状况							
所有权人	姜鸿	居民身份证	652201197204250223				
所有权证号	昌市房00136616		注销日期				
房屋抵押状况							
抵押权人	抵押人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
乌鲁木齐市商业银行股份有限公司中山路支行	姜鸿	昌市00078008	2014/7/10 0:00:00			3000000.0000	未注销
房屋限制状态							
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
乌市新市区人民法院	(2016)新0104执312号00136616	2019/3/26 15:45:20	2019/3/26 0:00:00	2022/3/25 0:00:00	份有限公司中山路支行停止		
姜鸿	(2016)新0104执312号	2022/3/2 16:40:18	2022/3/2 0:00:00	2025/3/2 0:00:00	乌市商业银行中山路支行诉		
乌市新市区人民法院	(2016)新0104执312号00136616	2016/4/5 17:09:03	2016/4/5 0:00:00	2019/4/5 0:00:00	业银行股份有限公司中山路		
备注							
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄 露给他人，不得用于非法用途。							

操作员： 马文燕

查阅日期： 2024/7/26 16:41:11

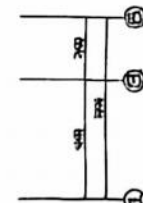
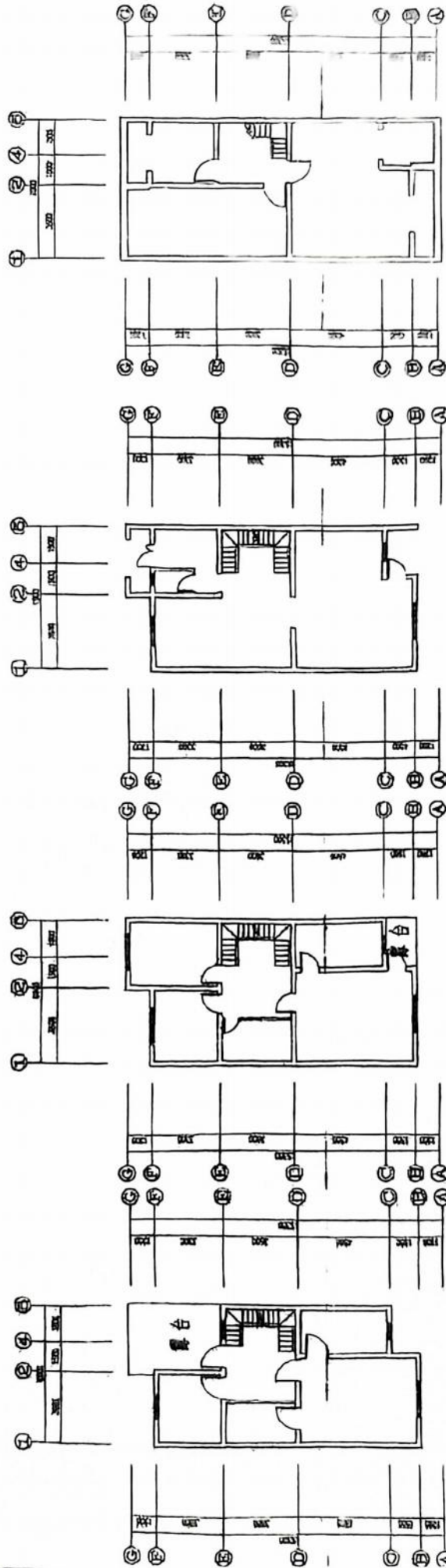
单位盖章：



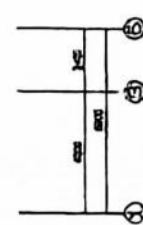
第1页/总1页



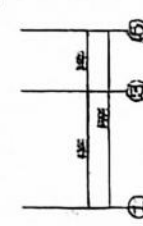
产 权 人	姜 鸿	房 屋 结 构	混 合
房 屋 坐 落	48区 2丘 41栋	产 权 面 积	381.09
房 屋 用 途	住 宅	套 内 面 积	366.12



— 一 层



二 层



三 层



制 图 单 位	吕晋亚心叔建技术咨询有限公司
资 质 等 级	丁 级
制 图 人	贾海博
制 图 时 间	2011 年 1 月 24 日

查档证明

收件编号	299284	产权来源		产别			
业务大类	房地首次登记	业务细类	房地首次登记				
房屋自然状况							
房屋座落	昌吉市48区2丘34栋3层A			修建年代	2010-12-30		
栋号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	房屋序号
34栋	3	A	378.28	市场化商品房	是	是	6523010030486 000163F021300 01
房屋权利状况							
所有权人	姜鸿	居民身份证	652201197204250223				
所有权证号	昌市房00136615		注销日期				
房屋抵押状况							
抵押权人	抵押人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
乌鲁木齐市商业银行股份有限公司中山路支行	姜鸿	昌市00078009	2014/7/10 0:00:00			3000000.0000	未注销
房屋限制状态							
申请执行入	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
乌市新市区区人民法院	(2016)新0104执312号00136615	2019/3/26 15:48:17	2019/3/26 0:00:00	2022/3/25 0:00:00	股份有限公司 中山路支行停 止受理业务		
姜鸿	(2016)新0104执312号	2022/3/2 16:40:18	2022/3/2 0:00:00	2025/3/2 0:00:00	乌市商业银行 中山路支行诉		
乌市新市区区人民法院	(2016)新0104执312号00136615	2016/4/5 17:02:41	2016/4/5 0:00:00	2019/4/5 0:00:00	股份有限公司 中山路支行停 止受理业务		
备注							
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄 露给他人，不得用于非法用途。							

操作员： 马文燕

查询日期： 2024/7/26 16:42:33

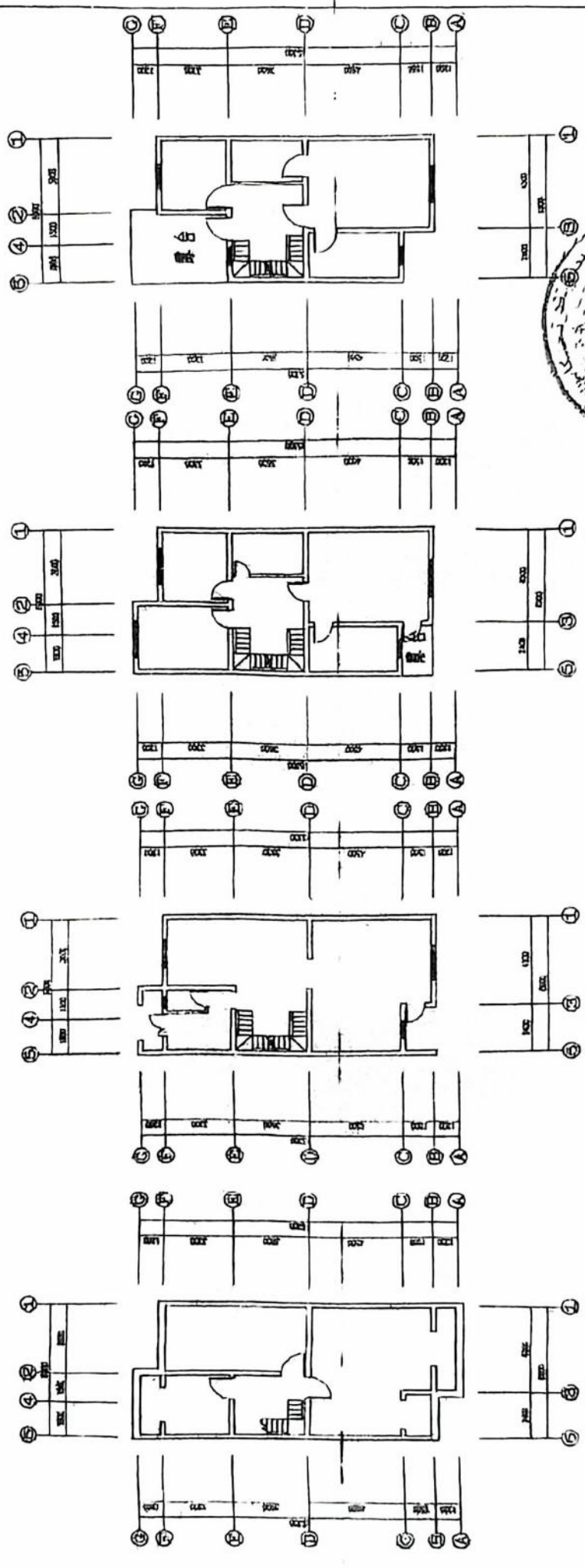
单位盖章



第1页/总1页



产权人	姜鸿	房屋结构	混合
房屋坐落	48区2丘3#栋	产权面积	378.28
房屋用途	住宅	套内面积	363.37



制图单位	盐城亚心城建技术咨询有限公司
资质等级	甲级
制图人	姜洪
制图时间	2011年11月24日

查档证明

收件编号	299812	产权来源		产别			
业务大类	房地首次登记	业务细类		房地首次登记			
房屋自然状况							
房屋座落	昌吉市48区2丘.37栋3层A			修建年代	2010-12-30		
栋号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	房屋序号
37栋	3	A	384.12	市场化商品房	是	是	652301003048G B00134F000100 01
房屋权利状况							
所有权人	姜鸿	居民身份证	652201197204250223				
所有权证号	昌市房00136614	注销日期					
房屋抵押状况							
抵押权人	抵押人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
乌鲁木齐市商业银行股份有限公司中山路支行	姜鸿	昌市00094246	2014/7/10 0:00:00			3000000.0000	未注销
房屋限制状态							
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
乌鲁木齐市新市区人民法院	(2016)新0104执312号00136614	2019/3/26 15:50:08	2019/3/26 0:00:00	2022/3/25 0:00:00	股份有限公司中山路支行诉姜鸿		
姜鸿	(2016)新0104执312号	2022/3/2 16:40:18	2022/3/2 0:00:00	2025/3/2 0:00:00	乌鲁木齐市商业银行中山路支行诉姜鸿		
乌鲁木齐市新市区人民法院	(2016)新0104执312号00136614	2016/4/5 17:12:16	2016/4/5 0:00:00	2019/4/5 0:00:00	业银行股份有限公司中山路支行诉姜鸿		
备注							
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄 给他人，不得用于非法用途。							

操作员： 马文燕

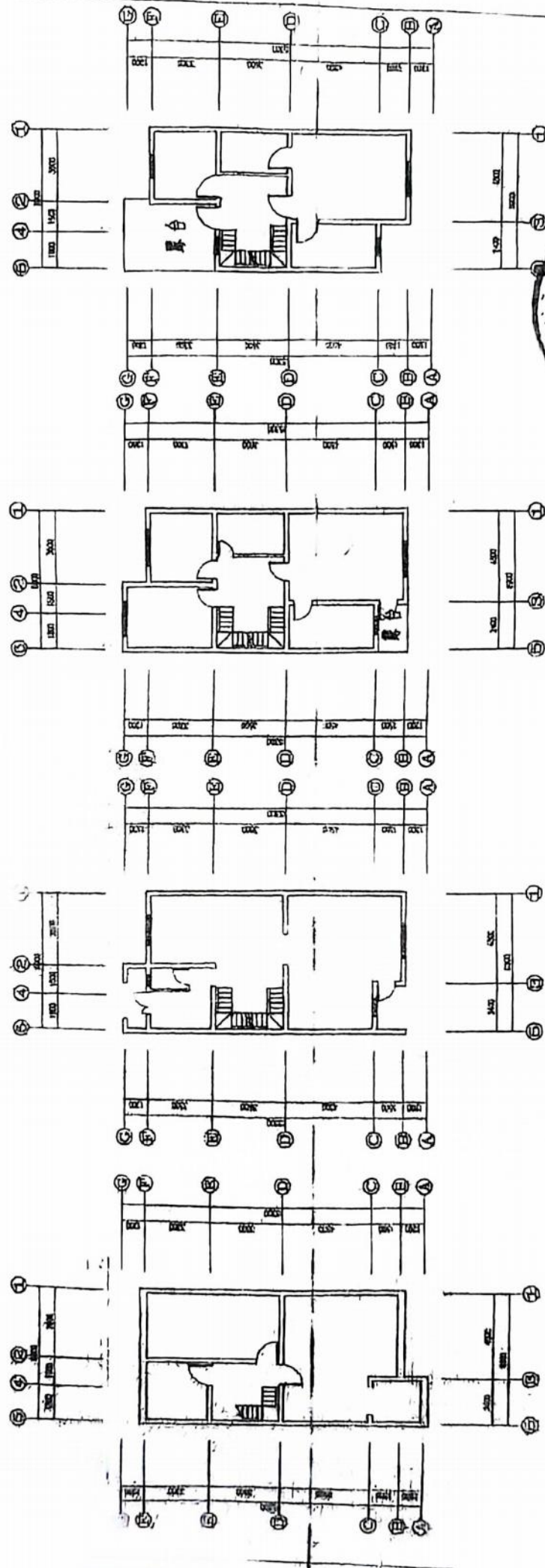
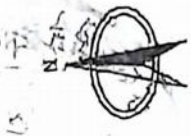
查阅日期： 2024/7/26 16:41:50

单位盖章：



第1页/总1页

人	姜 鸿	房屋结构	混合
座	48区2丘37栋	产权面积	369.00
屋	用途	套内面积	384.12



制图单位	昌吉蓝心城建技术咨询有限公司
资质等级	乙级
制图人	贾瀚涛
制图时间	2018年12月2日

