
新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院
拟确定财产处置参考价所涉及的单项资产
资产评估说明

新金评报字（2019）065号

新疆金诚信资产评估事务所

二〇一九年六月三十日

评估说明目录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
一、委托人与产权持有单位概况.....	2
二、关于经济行为的说明.....	2
三、关于评估对象与评估范围的说明.....	2
四、关于评估基准日的说明.....	3
五、可能影响评估工作的重大事项的说明.....	3
六、资产清查情况的说明.....	4
七、资料清单.....	4
第三部分 资产评估说明.....	6
一、评估对象与评估范围说明.....	6
二、资产核实情况总体说明.....	6
三、评估技术说明.....	8
四、评估过程：.....	错误！未定义书签。
五、评估结论及分析.....	12

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产监督管理部门、资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

新疆金诚信资产评估事务所

二〇一九年六月三十日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与申请执行人、被执行人概况

（一）委托人简介：

机构名称：新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院

机构类型：司法机关

机构地址：奎屯市团结路 55 号

（二）申请执行人

申请执行人：刁疆辉

（三）产权持有单位（被执行人）

被执行人名称：李志英、康学林

（四）委托人和被评估单位（被执行人）的关系：

司法执行人与被执行人的关系

（五）委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告使用者为委托人（司法机关执行人）、产权持有人（被执行人）、申请执行人及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，不包括其他使用者。

二、关于经济行为的说明

根据 2019 年 7 月 24 日新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院评估委托书(2019)新 4003 执 158 号，对为新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院执行财产处置提供参考价所涉及的单项资产在评估基准日 2019 年 6 月 13 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估的对象为李志英持有的单项资产-（房屋建筑物）。本次评估范围是新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院受理的（2019）新 4003 执 158 号案申请人刁疆辉与被执行人李志英、康学林合同纠纷一案所涉及的单项资产-固定资产（房屋建筑物），具体为李志英名下的奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号房屋一套。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时提供的资产范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，凡列入评估委托书内并经核实的资产均在评估范围之内。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2019 年 6 月 13 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

- （一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；
- （二）该基准日为评估机构实地查勘日，有利于资产清查和准确列示委估资产的数量。

本次评估工作过程中，评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）本次评估委托人未提供委估资产的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》以及购房合同等相关权属资料，根据委托人提供的资料《查档证明》了解，房屋买受人为李志英。

本次评估中，对委托人未提供产权证的房屋的面积暂以查档证明确定，评估人员进行了现场核实；委估房屋建成年限以查档证明显示的发证时间结合评估人员向当事人询问了解信息确定，若今后与权威部门测估及出具的数据有出入，评估值应作相应的调整。

（二）评估人员于 2019 年 6 月 13 日在新疆中拍平台拍辅服务有限公司工作人员及被执行人的陪同下，对资产状况进行了查看、记录；并查验委托评估资产的产权证明文件，申请人因工作及个人原因未参加此次现场勘察，本次评估以评估人员现场勘查并经在场人员确认的资产现状进行评定估算。

（三）根据委托人提供的房屋查档证明，委估房屋已抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司奎屯支行，借款人为李志英，设定日期为 2011 年 10 月 19 日，本次评估对评估对象视为未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，未考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

(四) 经本次评估人员向有关单位调查了解, 评估对象截至评估基准日未欠缴水电及燃气费用, 欠缴 2018 年度物业费 3757 元及 2019 年度 1-6 月物业费 1879 元, 提请资产评估报告使用人关注欠缴费用对评估结果的影响。

六、资产清查情况的说明

为配合评估机构顺利开展评估工作, 按照有关规定和程序对列入此次评估范围的资产进行了清查。

(一) 资产清查过程

评估师于 2019 年 6 月 13 日对委估资产的数量和产权状况进行了全面清查, 清查结果与新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院出具的 (2019) 新 4003 执 158 号司法评估委托书中的委估数量相符。

(二) 资产分布情况及特点

1. 权属情况

纳入本次资产评估范围的奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号房屋, 委托人未提供《房屋所有权证》《国有土地使用证》, 根据委托人提供的资料《查档证明》了解, 房屋买受人为李志英。

2. 物理及经济情况

委估的单项资产为房屋建筑物 (奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号) 具体情况如下:

评估对象奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号, 邻近奎屯市国贸美具城、鑫海湾洗浴中心、奎屯市交警大队、奎屯第七中学等, 小区周围市场、休闲娱乐、餐饮服务、学校等一应俱全, 小区有专门的社区服务、公共设施配套齐全、空气质量良好、交通便利。委估房屋所在的奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢住宅楼所占的土地, 喀什东路以北、阿克苏路以南、团结南街以东、沙湾街以西, 位于奎屯市城区土地定级一级地; 该住宅楼建成于 2010 年, 砖混结构, 共计 21 层, 委估对象位于 21 层, 规划用途为成套住宅, 建筑面积为 208.73 m², 东西朝向, 高层 1-3 层室外墙面悬挂瓷砖、4-21 层为真石漆, 房屋进户单元门为防盗门, 楼梯间地面铺设瓷砖、墙面白色腻子抹平, 配备三部电梯均正常使用。房屋进户门为防盗门, 房屋整体布局为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫复式格局, 一层客

厅与房间地面均为木制地板现保养良好无损坏现象、墙面粘贴花纹壁纸，客厅木制板吊顶、水晶灯，厨房与卫生间墙面、地面均铺设瓷砖。二层三间卧室、一间卫生间、一间改装阳台，二层其中一间卧室与主卧相连经业主改造成衣帽间。房间地面木质地板、墙面粘贴壁纸，主卧柱体周边墙纸出现开裂、脱落现象，卫生间墙面、地面均为瓷砖，改装阳台地面为瓷砖，墙面白色乳胶漆，局部脱落严重，房屋装修整体保养良好。水、电、暖、燃气基本配套设施齐全。

七、资料清单

- (一) 新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院（2019）新 4003 执 158 号评估委托书；
- (二) 委估对象查档证明；
- (三) 其他资料。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象

本次评估的对象为李志英持有的单项资产-（房屋建筑物）。

（二）评估范围

本次评估范围是新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院受理的（2019）新 4003 执 158 号案申请人刁疆辉与被执行人李志英、康学林买卖合同纠纷一案所涉及的单项资产-固定资产（房屋建筑物），具体为李志英名下的奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号房屋一套。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时提供的资产范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，凡列入评估委托书内并经核实的资产均在评估范围之内。

（三）固定资产的情况及特点

1. 权属情况

纳入本次资产评估范围的奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号房屋，委托人未提供《房屋所有权证》《国有土地使用证》，根据委托人提供的资料《查档证明》了解，房屋买受人为李志英。

2. 物理及经济情况

委估的单项资产为房屋建筑物（奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号）具体情况如下：

评估对象奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号，邻近奎屯市国贸美具城、鑫海湾洗浴中心、奎屯市交警大队、奎屯第七中学等，小区周围市场、休闲娱乐、餐饮服务、学校等一应俱全，小区有专门的社区服务、公共设施配套齐全、空气质量良好、交通便利。委估房屋所在的奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢住宅楼所占的土地，喀什东路以北、阿克苏路以南、团结南街以东、沙湾街以西，位于奎屯市城区土地定级一级地；该住宅楼建成于 2010 年，砖混结构，共计 21 层，委估对象位于 21 层，规划用途为成套住宅，建筑面积为 208.73 m²，东西朝向，高层 1-3 层室外墙面悬挂瓷砖、4-21 层为真石漆，

房屋进户单元门为防盗门，楼梯间地面铺设瓷砖、墙面白色腻子抹平，配备三部电梯均正常使用。房屋进户门为防盗门，房屋整体布局为4室2厅1厨2卫复式格局，一层客厅与房间地面均为木制地板现保养良好无损坏现象、墙面粘贴花纹壁纸，客厅木制板吊顶、水晶灯，厨房与卫生间墙面、地面均铺设瓷砖。二层三间卧室、一间卫生间、一间改装阳台，二层其中一间卧室与主卧相连经业主改造成衣帽间。房间地面木质地板、墙面粘贴壁纸，主卧柱体周边墙纸出现开裂、脱落现象，卫生间墙面、地面均为瓷砖，改装阳台地面为瓷砖，墙面白色乳胶漆，局部脱落严重，房屋装修整体保养良好。水、电、暖、燃气基本配套设施齐全。

二、资产核实情况总体说明

我们在对评估项目进行了解后，以委托人司法评估委托书为基础，开始现场工作，对委估资产进行查勘；评估人员根据国家资产评估执业规范，对涉案资产的实际数量、形成、存在、现实状况以及产权状况等进行了核实。

（一）组织落实

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我所制定现场核实计划，成立了本项目资产清查评估小组，资产持有单位确定了资产清查评估的联系人。

（二）实施时间

评估小组于2019年6月13日开始工作，于2019年6月13日结束评估工作。

（三）初步核实

1. 首先对资产进行清查、准备评估所需资料、收集委估资产的产权证明文件等情况的资料。

2. 核实相关评估资料，通过查档证明，了解评估具体范围及对象。

（四）具体方法

在资产清查过程中，我们采取实物核查与资料审验相结合的方法，充分注重资产存在的现实性。

对实物资产——固定资产房屋建筑物类资产在核实清单及相关产权等原始资料的基础上，对建筑物的建筑面积、数量、核实标定位置、结构形式、装修标准等进行逐项清查。

（五）核实结论

通过对被评估单位资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产与实际情况相符。

三、评估技术说明

（一）评估方法

本项目中房屋建筑物的评估采用市场法。

市场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，根据期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。

基本公式： $P_D = P_B \times A \times B \times D$

式中： P_D - 估价对象房地产比较价值；

P_B - 可比实例成交价格；

A = 交易情况修正系数

= 正常市场价格/实际成交价格

B = 房地产市场状况调整系数

= 价值时点的价格/成交日期价格

D = 房地产状况调整系数

= 对象状况价格/实例状况价格

估价对象评估单价 = (实例 1 修正后的单价 + 实例 2 修正后的单价 + 实例 3 修正后的单价) ÷ 3

（二）评估过程

1. 市场价格的确定：

(1) 选取三个可比实例，三个实例条件比较详见因素条件说明表。

实例一：阿乐腾肯特 66 幢 161 号，6F（21F），2010 年建成，简装，东西朝向，面积为 92 平方米，成交单价 3696/平方米。

实例二：阿乐腾肯特 69 幢 1102 号，10F（21F），2010 年建成，精装，东西朝向，面积为 123 平方米，成交单价 3902 元/平方米。

实例三：阿乐腾肯特 66 幢 176 号，7F（21F），2010 年建成，精装，南北朝向，面积为 129.5 平方米，成交单价 3629 元/平方米。

阿乐腾肯特 66 幢 2217 号因素条件说明表

影响因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
	阿乐腾肯特 66 幢 2217 号	阿乐腾肯特 66 幢 161 号	阿乐腾肯特 69 幢 1102 号	阿乐腾肯特 66 幢 176 号	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期		2019	2019 年	2018 年	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
区域因素说明	距商服中心距离	距商服中心<1.4 公里	距商服中心<1.4 公里	距商服中心<1.2 公里	距商服中心<1.4 公里
	公交便捷度	公交线路 3、6 路	公交线路 3、6 路	公交线路 3、6 路	公交线路 3、6 路
	对外交通便利度	位于小区中心出入方便	位于小区中心出入方便	位于小区中心出入方便	位于小区中心出入方便
	基础设施完善度	小区公共设施配套齐全	小区公共设施配套齐全	小区公共设施配套齐全	小区公共设施配套齐全
	人流密度	密集	密集	密集	密集
建筑面积	208.73	92	123	129.5	
装修	豪装	简装	精装	精装	
建成年代	2010	2010	2012	2010	
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	
楼层	21F（21F）	6F（21F）	10F（21F）	7F（21F）	
布局	四室二厅	二室二厅	三室二厅	三室二厅	
朝向	东西朝向	东西朝向	东西朝向	坐北朝南	
环境	小区绿化达 30%-40%环境良好	小区绿化达 30%-40%环境良好	小区绿化达 30%-40%环境良好	小区绿化达 30%-40%环境良好	

2. 编制比较因素条件指数表。

因素修正说明：

a. 交易情况：委估对象和所选实例均为正常交易，故不做修正。

b. 交易日期：实例一、实例二交易日期为 2019 年故不作修正。实例三交易日期为

2018年，近一年多奎屯市房地产市场价格相对稳定，故本次对市场状况不作修正。

c. 区域因素：

交通通达：委估对象周边3、6路公交；实例一、实例二、实例三周边均有3、6路公交通过，故不做修正。

距商服中心距离：委估对象位与实例一、实例三同处一片区域，距离市中心约1.4公里，故不作修正。实例二距离处于委估对象下侧200多米多，距离市中心约1.2公里，故不作修正。

设施完善度：委估对象公共设施配套齐全，供水状况及排水状况较好，达到“七通一平”。实例一、实例二、实例三公共设施配套齐全，供水状况及排水状况较好，达到“七通一平”故不做修正。

人流密度：委估对象和实例一、实例二、实例三所在区域人流密度密集，故不做修正。

d. 个别因素：

位置：委估对象与三个实例均位于小区内部，居住、出行方便，故不做修正。

面积：委估对象阿乐腾肯特66幢2217号建筑面积为208.73平方米，实例一阿乐腾肯特66幢161号的建筑面积为92平方米，相比委估对象而言实例一面积较适中，故向上修正2%；实例二阿乐腾肯特69幢1102号的建筑面积为123平方米，相比委估对象而言实例二面积适中，故向上修正5%；实例三阿乐腾肯特66幢176号的建筑面积为129.5平方米，相比委估对象而言实例三面积适中，故向上修正5%。

建筑结构：委估对象为钢筋混凝土结构；实例一、实例二、实例三均为钢筋混凝土结构；故不做修正。

装修标准：委估对象为豪华装修；实例一为简装，故向下修正10%。实例二与实例三为精装，故向下修正5%。

建成年代：委估对象为2010年建成；实例一、实例三均为2010年建成，故不做修正；实例二为2012年建成，建成年限与委估对象相近，故不做修正。

楼层：委估对象位于21F(21F)，实例一位于6F(21F)，楼层因素向上修正5%；实例二位于10F(21F)，楼层因素向上修正10%；实例三位于7F(21F)，楼层因素向上修正3%。

布局：委估对象为四室二厅，实例一为二室二厅，在布局上比委估对象略差，故布局因素向下修正 5%；实例二、实例三均为三室二厅，在布局上比委估对象略差，故布局因素向下修正 5%。

朝向：委估对象房屋为东西朝向，实例一与实例二为东西朝向，实例三为南北朝向，房屋均处于高层采光状况良好，故朝向因素不作修正。

环境：委估对象与实例一、实例二、实例三、环境状况良好，小区绿化率达 30%-40% 故不做修正；

阿乐腾肯特 66 幢 2217 号因素条件说明表

影响因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
		阿乐腾肯特 66 幢 2217 号	阿乐腾肯特 66 幢 161 号	阿乐腾肯特 69 幢 1102 号	阿乐腾肯特 66 幢 176 号
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易价格			3696	3902	3629
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素 说明	距商服中心距离	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	对外交通便利度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	人流密度	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	105	105
	装 修	100	90	95	95
	建成年代	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼 层	100	105	110	103
	布 局	100	95	95	95
	朝 向	100	100	100	100
	环 境	100	100	100	100

3. 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行可比实例交易时间修正、交易情况修正、区域因素和个别因素修正，即估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出估价对象的比准价格，详见因素比较修正系数表。

阿乐腾肯特 66 幢 2217 号因素条件说明表

影响因素		实例一	实例二	实例三
		阿乐腾肯特 66 幢 161 号	阿乐腾肯特 69 幢 1102 号	阿乐腾肯特 66 幢 176 号
用途		住宅	住宅	住宅
交易价格		3696	3902	3629
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素 说明	距商服中心距离	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
	对外交通便利度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	人流密度	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/102	100/105	100/105
	装 修	100/90	100/95	100/95
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	楼 层	100/105	100/110	100/103
	布 局	100/95	100/95	100/95
	朝 向	100/100	100/100	100/100
	环 境	100/100	100/100	100/100
比准价格		4,036.23	3,743.33	3,718.03
算术平均法计算评估单价				3,833.00

4. 计算比准价格

采用算术平均法计算其过程：

奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2117 号房地产单价为：

$$(4,036.23+3,743.33+3,718.03)/3=3,833.00 \text{ 元}$$

房地产评估价值为：

$$208.73 \text{ 平方米} \times 3,833.00 \text{ 元/平方米} = 800,062.00 \text{ 元 (取整数)}$$

5. 评估值的确定：

评估值 = 市场价格

$$= 800,062.00 \text{ (元)}$$

五、评估结论及分析

（一）评估结论

经评估，于评估基准日 2019 年 6 月 13 日对新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院委估资产评估价值为 800,062.00 元，人民币（大写）：捌拾万零陆拾贰元整。评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月13日

单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产（房屋建筑物）		800,062.00		
其中：奎屯市市区阿乐腾肯特 66 幢 2217 号房屋一套		800,062.00		
资产总计		800,062.00		