

房 地 产 估 价 报 告

中鼎盛业房估字【2019】第 081 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇二〇年一月

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2019】第 081 号

估价项目名称：新疆太和天宇房地产开发有限公司名下位于福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 101 室、102 室、502 室和 602 室共四套住宅房屋的市场价格

估 价 委 托 人：新疆维吾尔自治区福海县人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师： 王蔚鸿 注册号：6620020007
吐 雅 注册号：6519980023

估价报告出具日期：2020 年 1 月 5 日

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区福海县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《新疆维吾尔自治区福海县人民法院委托书》【(2019)新 4323 执恢 27 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人魏殿成与新疆太和天宇房地产开发有限公司、杨金翠、刘海燕、魏勇公证债权文书一案中被执行人新疆太和天宇房地产开发有限公司名下位于福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 101 室、102 室、502 室和 602 室共四套住宅房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：新疆太和天宇房地产开发有限公司名下位于福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 101 室、102 室、502 室和 602 室共四套住宅房屋，包含室内装修（其中 101 室为毛坯房）及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托人提供了从福海县不动产登记中心调取的估价对象的登记资料以及估价对象的《抵押权证》（福房建字第 000050 号）、《抵押权证》（福房建字第 000052 号）、《抵押清单》以及《商品房预销售许可证》，根据福海县不动产登记中心出具的查询记录，估价对象四套住宅均未办理不动产权属证书，办理了《商品房预销售许可证》（编号：新建房许字 14（20）000121 号）。

经现场查勘，估价对象所处的福海县（十一区）光明路 150 号为位于光明路和 S318 省道（福民路）交汇处的阳光花苑小区，委托书中所载明的估价对象位于光明路 150 号 14 幢经现场查勘实际楼栋号为 8 栋，建设年代为 2016 年，估价对象所处 8 栋位于小区南部，由小区南门进入后右手侧的第一栋，为一栋地上八层、南北朝向建筑，建筑第一层为车库，第二层以

上为住宅，建筑共有—个单元，—梯—户，配备—部电梯和—部消防楼梯，估价对象为位于8栋第二层的101室和102室、位于第六层的502室以及位于第七层的602室共四套住宅，共计建筑面积为：797.59平方米，根据委托方提供的福海县不动产登记中心出具的查询记录，估价对象财产情况如下表所示：

序号	位置	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	规划用途	使用用途	户型	朝向	结构
1	1单元101室	279.37	248.78	30.59	住宅	住宅	四室两厅	南北	框架结构
2	1单元102室	172.74	153.83	18.91	住宅	住宅	三室两厅	南北	框架结构
3	1单元502室	172.74	153.83	18.91	住宅	住宅	三室两厅	南北	框架结构
4	1单元602室	172.74	153.83	18.91	住宅	住宅	三室两厅	南北	钢结构
5	合计	797.59							

经现场查勘，阳光花苑小区西南侧建有一加油站，东侧紧邻新疆福海县第一小学，小区内建有十余栋多层住宅楼，部分住宅楼1层为私人车库，小区内另还设有地上停车位，小区内绿化状况—般，卫生状况较好，安保状况较好。

经现场查勘，估价对象4套住宅内水、电、暖齐全，其中101室为毛坯空置状态，没有进入室内；102室、502室和602室目前已装修，有人正常居住，102室、502室和602室的室内装修情况如下：

福海县（十一区）光明路150号14幢1单元102室房屋装修情况详表

序号	名称		结构做法	计量单位	实测数量	备注
1	客厅	鞋柜、壁柜	颗粒板	m ²	8.06	宽度：0.3m
2		地砖	80*80	m ²	52.74	
3		石膏板吊顶	二级吊顶	m ²	40.23	
4		石膏板吊顶	木雕画	m ²	10.10	
5		壁纸	无纺布	m ²	24.48	
6		装饰电视背景墙		m ²	11.99	
7		地柜		m ²	1.20	宽度：0.6m
8		地柜		m ²	3.12	宽度：0.4m
9		集成吊顶		m ²	6.95	
10		墙砖		m ²	5.72	
11		门套		m	7.98	
12	餐厅	地砖	80*80	m ²	20.32	
13		石膏板吊顶	二级吊顶	m ²	20.32	
14		墙砖		m ²	29.58	

15		集成吊顶		m ²	5.38	
16		吊柜		m	1.00	宽度: 0.35
17		橱柜		m	6.43	琪美
18	书房	地砖	80*80	m ²	7.99	
19		壁纸		m ²	24.96	
20		石膏顶角线	石膏条	m	11.48	
21		书柜	颗粒板	m ²	3.04	宽度: 0.65
22		窗套		m	4.04	
23		窗台板		m ²	0.20	
24	次卧	地砖	80*80	m ²	13.14	
25		石膏顶角线		m	14.68	
26		壁纸		m ²	22.98	
27		衣柜	颗粒板	m ²	6.40	宽度: 0.6
28		榻榻米		m ²	6.91	高度: 0.42
29		窗台板		m ²	0.23	
30		窗套		m	4.33	
31	次卧	地砖	80*80	m ²	13.25	
32		石膏顶角线		m	19.28	
33		壁纸		m ²	26.46	
34		壁柜		m ²	8.26	宽度: 0.53
35		榻榻米		m ²	6.18	
36		窗台板		m ²	0.23	
37		窗套		m	4.33	
38	主卧	地砖	80*80	m ²	23.74	
39		壁纸		m ²	42.80	
40		石膏顶角线		m	19.66	
41		软包背景墙		m ²	8.00	
42		窗台板		m ²	0.94	
43		窗套		m	5.07	
44		地柜		m ²	0.78	宽度: 0.6
45		衣柜		m ²	7.69	宽度: 0.6
46	储物间	地砖	80*80	m ²	3.87	
47		集成吊顶		m ²	3.87	
48		墙砖		m ²	15.92	
49		地柜		m ²	1.77	宽度: 0.6
50		吊柜		m	1.30	琪美
51		橱柜		m	2.60	琪美
52	卫生间	地砖	80*80	m ²	7.78	
53		集成吊顶		m ²	7.78	
54		墙砖		m ²	21.86	
55		三扇玻璃推拉门		m ²	5.8563	
56		镜柜、洗漱柜		套	1.00	
57		马桶		个	1	
58	其他	装饰内门		个	5	
59		吊灯		个	2	客厅、餐厅
60		吸顶灯		个	4	卧室

502 室室内装修情况如下：

福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 502 室房屋装修情况详表

序号	名称	结构做法	计量单位	实测数量	备注	
1	客厅	鞋柜、壁柜	实木	m ²	7.92	宽度：0.5m
2		地砖	80*80	m ²	49.83	
3		石膏板吊顶	雕画腰线	m ²	49.83	
4		壁纸	无纺布	m ²	74.84	
5		阳台门套		m	7.92	
6		窗台板		m ²	1.45	宽度：0.6
7		窗台板		m ²	1.74	宽度：0.3
8		地柜		m ²	1.45	宽度：0.6
9	餐厅	地砖	80*80	m ²	21.14	
10		石膏板吊顶	木雕画	m ²	15.46	
11		墙砖		m ²	66.82	
12		集成吊顶		m ²	4.70	
13		橱柜		m ²	3.93	宽度：0.77
14		吊柜		m ²	2.26	宽度：0.44
15		玻璃推拉门	四扇	m ²	8.56	
16	书房	地砖	80*80	m ²	7.81	
17		壁纸		m ²	19.18	
18		木质顶角线		m	11.36	
19		书柜		m ²	5.69	宽度：0.3
20		窗套		m	4.06	
21		窗台板	大理石	m ²	0.19	
22	次卧	地砖	80*80	m ²	13.24	
23		石膏板吊顶	实木线雕	m ²	13.24	
24		壁纸		m ²	30.02	
25		衣柜	实木，半圆边柜	m ²	5.65	宽度：0.6
26		地柜		m ²	0.99	高度：0.42
27		窗台板		m ²	0.50	
28		窗套		m	4.06	
29	次卧	地砖	80*80	m ²	11.35	
30		木质顶角线		m	13.52	
31		壁纸		m ²	26.72	
32		壁柜		m ²	8.40	宽度：0.6
33		窗台板		m ²	0.23	
34		窗套		m	4.50	
35	主卧	地砖	80*80	m ²	24.82	
36		壁纸		m ²	40.81	
37		石膏板吊顶	实木线雕	m ²	24.82	
38		窗台板		m ²	0.97	
39		窗套		m	5.14	
40		地柜		m ²	0.75	宽度：0.6

41		衣柜	实木、三扇对开门	m ²	7.71	宽度: 0.6
42	储物间	地砖		m ²	3.81	
43		集成吊顶		m ²	3.81	
44		墙砖		m ²	11.13	
45		窗套		m	5.64	
46		吊柜		m ²	1.78	宽度: 0.5
47	卫生间	地砖	30*30	m ²	7.27	
48		集成吊顶		m ²	7.27	
49		墙砖		m ²	21.90	
50		三扇玻璃推拉门		m ²	6.0652	
51		镜柜、洗漱柜		套	1.00	
52		马桶		个	1	
53	其他	内门	实木	个	5	
54		灯具	客餐厅、主卧、儿童房	个	4	
		灯具	卧室	个	2	

602 室室内装修情况如下:

福海县(十一区)光明路150号14幢1单元602室房屋装修情况详表

序号	名称	结构做法	计量单位	实测数量	备注	
1	客厅	鞋柜、壁柜	实木	m ²	5.20	宽度: 0.33m
2		木地板	实木	m ²	60.33	
3		木质吊顶		m ²	50.30	
4		壁纸	无纺布	m ²	35.34	
5		阳台集成吊顶	铝塑	m ²	6.53	
6		墙砖	瓷砖	m ²	9.08	
7		地柜		m ²	1.44	宽度: 0.6
8		门套	实木	m	17.88	
9	餐厅、厨房	木地板	实木	m ²	10.11	
10		木质吊顶		m ²	10.11	
11		壁纸	无纺布	m ²	13.42	
12		集成吊顶	铝塑	m ²	12.42	
13		地砖	80*80cm	m ²	7.73	
14		橱柜		m ²	4.02	宽度: 0.6
15		吊柜		m ²	1.83	宽度: 0.44
16		装饰酒柜、推拉门		m ²	8.66	
17	次卧	木地板	实木	m ²	11.40	
18		石膏顶角线	石膏条	m	12.26	
19		壁纸	无纺布	m ²	37.15	
20		衣柜	实木	m ²	8.44	宽度: 0.6
21		窗台板		m ²	0.30	
22		窗套		m	5.00	
23	次卧	木地板	实木	m ²	11.32	
24		石膏顶角线	石膏条	m	12.20	

25		壁纸	无纺布	m ²	36.94	
26		书柜、书桌		m ²	1.65	宽度: 0.67
27		衣柜	实木	m ²	8.38	宽度: 0.64
28		窗台板		m ²	0.30	
29		窗套		m	4.50	
30	主卧	木地板	实木	m ²	24.94	
31		壁纸	无纺布	m ²	26.47	
32		木质吊顶		m ²	22.23	
33		窗台板		m ²	0.98	
34		窗套		m	5.20	
35		地柜		m ²	0.85	宽度: 0.6
36		衣柜	实木	m ²	11.01	宽度: 0.6
37	储物间	地砖	80*80cm	m ²	3.78	
38		集成吊顶	铝塑	m ²	3.78	
39		墙砖	30*60cm	m ²	11.05	
40		壁柜	纤维板	m ²	3.05	宽度: 0.5
41		铝塑平开门		个	1.00	
42	卫生间	地砖	20*50cm	m ²	4.28	
43		集成吊顶	铝塑	m ²	7.78	
44		墙砖	20*50cm	m ²	14.34	
45		玻璃推拉门	两扇推拉	m ²	5.832	
46		镜柜洗漱柜		套	1.00	宽度: 0.46
47		马桶		个	1.00	
48	其他	内门	实木	个	3.00	
49		中式顶灯	客餐厅	个	2.00	
50		中式			3.00	



估价对象建筑



估价对象 102 室



估价对象 502 室



估价对象 602 室



估价对象 101 室

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2019 年 12 月 11 日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

采用比较法和成本法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法测算房地产价格，选用成本法测算估价对象室内装修价格，分析和测算后，确定

该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2019 年 12 月 11 日的客观市场价格为：

评估总价：¥2951504 元

大写：人民币贰佰玖拾伍万壹仟伍佰零肆元整

其中：

房地产总价：¥2415132 元

大写：人民币贰佰肆拾壹万伍仟壹佰叁拾贰元整

室内装修评估总价：¥536372 元

大写：人民币伍拾叁万陆仟叁佰柒拾贰元整

估价结果一览表

币种：人民币

序号	估价对象	建筑结构	建筑面积 (平方米)	用途	评估单价 (元/平方米)		评估总价 (元)	
1	1 单元 101 室	框架结构	279.37	住宅	房地产单价	3038	房地产总价	848726
2	1 单元 102 室	框架结构	172.74	住宅	房地产单价	2977	房地产总价	514247
					室内装修单价	895	室内装修总价	154682
					小计	3872	小计	668929
3	1 单元 502 室	框架结构	172.74	住宅	房地产单价	3038	房地产总价	524784
					室内装修单价	1123	室内装修总价	193961
					小计	4161	小计	718745
4	1 单元 602 室	钢结构	172.74	住宅	房地产单价	3053	房地产总价	527375
					室内装修单价	1087	室内装修总价	187729
					小计	4140	小计	715104
5	合计		797.59					2951504

特别提示：1. 本次估价结果为新疆太和天宇房地产开发有限公司名下位于福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 101 室、102 室、502 室和 602 室共四套住宅房屋的房地产市场价值，包含估价对象室内装修及室内不可搬移的设备，应委托方要求，本次估价中将估价对象房屋的室内装修价格单独列示。

2. 委托方没有提供估价对象的不动产权属证书，根据调查，尚未办理，本次估价考虑了现状没有权属证书对估价结果的影响，但**处置后**办理过户和权属证书还存在的因素影响因素不在本报告研究范围内，提请注意。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格价值, 仅供法院执行估价对象作为价值参考依据, 不是定价。

5. 现场查勘发现, 估价对象 102 室、502 室和 602 室有人居住并经过中档以上装修, 本次估价按照委托方的要求单独对装修的现状价值进行评估并单独列示; 装修部分的所有权以及估价对象的权属是否有争议不是本报告的研究内容, 本报告仅对评估结果负责。

以上内容摘自估价报告书, 欲了解本估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文, 使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人: 王蔚鸿

二〇二〇年一月五日

目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、估价报告使用的假设条件.....	2
二、估价报告使用的限制条件.....	4
三、估价报告及估价结果使用说明.....	5
估 价 结 果 报 告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	18

估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对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。

五、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2020年1月5日
吐 雅	6519980023		2020年1月5日

二〇二〇年一月五日

估价的假设和限制条件

一、估价报告使用的假设条件

(一) 一般性假设

1. 本次评估以委托方提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。
2. 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的
使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3. 本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场
价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价
格：（1）公开的市场；（2）交易对象本身具备市场性；（3）众多的买者
和卖者；（4）买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；（5）买者和
卖者都具有完全信息；（6）理性的经济行为。

4. 委托人提供了从福海县不动产登记中心调取的估价对象的登记资料
以及估价对象的《抵押权证》（福房建字第 000050 号）、《抵押权证》（福
房建字第 000052 号）和《抵押清单》，鉴于估价委托人的性质和估价目的，
在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料
合法、真实、准确。

5. 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。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据委托方提供的《抵押权证》（福房建字第 000050 号）和《抵押权
证》（福房建字第 000052 号）载明，估价对象存在抵押状况，其中根据《抵
押权证》（福房建字第 000050 号），估价对象抵押状况如下：抵押权人：
魏殿成，抵押人：新疆太和天宇房地产开发有限公司，在建工程坐落：福

海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 101 室、1 单元 102 室、1 单元 202 室、1 单元 302 室、1 单元 402 室，债权数额：1600000 元，登记时间：2015-01-13；

根据《抵押权证》（福房建字第 000052 号），估价对象抵押状况如下：抵押权人：魏殿成，抵押人：新疆太和天宇房地产开发有限公司，在建工程坐落：福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 502 室、1 单元 602 室，债权数额：600000 元，登记时间：2015-02-02，目前是否解押不详。

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查封、出典、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对房地产估价的影响。除另有说明外，我们假定该估价对象未附带可能影响其价值的他项权利和限制。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《抵押权证》（福房建字第 000050 和 000052 号）载明估价对象位于福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢，委托方提供的《抵押清单》记载估价对象 101 和 102 室位于福海县阳光花苑小区 8 号楼，经现场查勘和委托方指认，估价对象四套住宅所处实际楼栋号为 8 栋，本次以实际现场查勘所确定的估价对象所在楼栋 8 号与 14 幢为同一楼栋真实有效为前提进行估价。

（五）依据不足假设

1. 经与委托方确认，估价对象建筑已办理《商品房预销售许可证》，但暂未办理《不动产权证书》，根据委托方提供的资料中载明估价对象用途为住宅，我们假设估价对象房产和土地的登记状况、面积的确认等有关估价对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规，且无权属纠纷，可以合法转让办理权属证书为估价前提。

2. 通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前不存在长期租赁，本次以估价对象不存在租约限制为估价前提。

3. 委托方所提供的资料中均未载明估价对象的建设年代，经现场查勘，估价对象建筑的建设年代为 2016 年，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

4.转让方、受让方对转让对象状况、转让税费负担、转让价格支付方式等转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确，本次评估以在价值时点的转让对象状况、转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

二、估价报告使用的限制条件

(一) 评估报告中所载的数据均以委托方提供的权属资料、证明资料数据及相关调查的资料为准。

(二) 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(三) 本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价格，估价结果包含室内装修和不可移动设施的价值。

(四) 本次估价根据委托方提供的资料及案件当事人现场指认的资产确定估价对象房地产的范围，限于我们的能力范围，我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认，不对其真实性负责。

(五) 本报告提供的估价结果，仅在本报告估价目的下使用，使用者为委托人。

(六) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(七) 本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(八) 本次估价结果为核实估价对象在价值时点、现状条件下的市场价格，仅供委托方司法拍卖(变卖)估价对象作为价值参考依据，不是定价。

(九) 委托方将本报告用于了解估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

(十) 现场查勘发现，估价对象 102 室、502 室和 602 室有人居住并经过中档以上装修，本次估价按照委托方的要求单独对装修的现状价值进行评估并单独列示；装修部分的所有权以及估价对象的权属是否有争议不是本报告的研究内容，本报告仅对评估结果负责。

三、估价报告及估价结果使用说明

(一) 未经估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

(二) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇二〇年一月五日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区福海县人民法院

地址：福海县人民东路3号

法定代表人(院长)：达吾列·托列吾

联系人：郑福洋

联系电话：0906-3662910

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2588号202/203栋21层办公4号房

估价资质等级：国家二级

证书编号：乌房估证2-004

法定代表人：王蔚鸿

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托方提供《新疆维吾尔自治区福海县人民法院委托书》【(2019)新4323执恢27号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人魏殿成与新疆太和天宇房地产开发有限公司、杨金翠、刘海燕、魏勇公证债权文书一案中被执行人新疆太和天宇房地产开发有限公司名下位于福海县（十一区）光明路150号14幢1单元101室、102室、502室和602室共四套住宅房屋）在现状状况下的房地产市场价格，为委托方拍卖（变卖）估价对象提供价值参考依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

新疆太和天宇房地产开发有限公司名下位于福海县（十一区）光明路

150号14幢1单元101室、102室、502室和602室共四套住宅房屋，包含室内装修（其中101室为毛坯房）及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托人提供了从福海县不动产登记中心调取的估价对象的登记资料以及估价对象的《抵押权证》（福房建字第000050号）、《抵押权证》（福房建字第000052号）和《抵押清单》，未提供估价对象的《不动产权证书》。

经现场查勘，估价对象所处的福海县（十一区）光明路150号为位于光明路和S318省道（福民路）交汇处的阳光花苑小区，委托书中所载明的估价对象位于光明路150号14幢经现场查勘实际楼栋号为8栋，建设年代为2016年，估价对象所处8栋位于小区南部，由小区南门进入后右手侧的第一栋，为一栋地上八层、南北朝向建筑，建筑第一层为车库，第二层以上为住宅，建筑共有二个单元，一梯两户，配备一部电梯和一部消防楼梯，估价对象为位于8栋第二层的101室和102室、位于第六层的502室以及位于第七层的602室共四套住宅，共计建筑面积为：797.59平方米，根据委托方提供的福海县不动产登记中心出具的查询记录，估价对象财产情况如下表所示：

序号	位置	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	规划用途	使用用途	户型	朝向	结构
1	1单元101室	279.37	248.78	30.59	住宅	住宅	四室两厅	南北	框架结构
2	1单元102室	172.74	153.83	18.91	住宅	住宅	三室两厅	南北	框架结构
3	1单元502室	172.74	153.83	18.91	住宅	住宅	三室两厅	南北	框架结构
4	1单元602室	172.74	153.83	18.91	住宅	住宅	三室两厅	南北	钢结构
5	合计	797.59							

经现场查勘，估价对象4套住宅内水、电、暖齐全，其中101室为毛坯空置状态，102室、502室和602室目前已装修，有人正常居住，102室、502室和602室的室内装修情况如下：

福海县（十一区）光明路150号14幢1单元102室房屋装修情况详表

序号	名称		结构做法	计量单位	实测数量	备注
1	客厅	鞋柜、壁柜	颗粒板	m ²	8.06	宽度：0.3m
2		地砖	80*80	m ²	52.74	

3		石膏板吊顶	二级吊顶	m ²	40.23	
4		石膏板吊顶	木雕画	m ²	10.10	
5		壁纸	无纺布	m ²	24.48	
6		装饰电视背景墙		m ²	11.99	
7		地柜		m ²	1.20	宽度: 0.6m
8		地柜		m ²	3.12	宽度: 0.4m
9		集成吊顶		m ²	6.95	
10		墙砖		m ²	5.72	
11		门套		m	7.98	
12	餐厅	地砖	80*80	m ²	20.32	
13		石膏板吊顶	二级吊顶	m ²	20.32	
14		墙砖		m ²	29.58	
15		集成吊顶		m ²	5.38	
16		吊柜		m	1.00	宽度: 0.35
17		橱柜		m	6.43	琪美
18	书房	地砖	80*80	m ²	7.99	
19		壁纸		m ²	24.96	
20		石膏顶角线	石膏条	m	11.48	
21		书柜	颗粒板	m ²	3.04	宽度: 0.65
22		窗套		m	4.04	
23		窗台板		m ²	0.20	
24	次卧	地砖	80*80	m ²	13.14	
25		石膏顶角线		m	14.68	
26		壁纸		m ²	22.98	
27		衣柜	颗粒板	m ²	6.40	宽度: 0.6
28		榻榻米		m ²	6.91	高度: 0.42
29		窗台板		m ²	0.23	
30		窗套		m	4.33	
31	次卧	地砖	80*80	m ²	13.25	
32		石膏顶角线		m	19.28	
33		壁纸		m ²	26.46	
34		壁柜		m ²	8.26	宽度: 0.53
35		榻榻米		m ²	6.18	
36		窗台板		m ²	0.23	
37		窗套		m	4.33	
38	主卧	地砖	80*80	m ²	23.74	
39		壁纸		m ²	42.80	
40		石膏顶角线		m	19.66	
41		软包背景墙		m ²	8.00	
42		窗台板		m ²	0.94	
43		窗套		m	5.07	
44		地柜		m ²	0.78	宽度: 0.6
45		衣柜		m ²	7.69	宽度: 0.6
46	储物间	地砖	80*80	m ²	3.87	
47		集成吊顶		m ²	3.87	
48		墙砖		m ²	15.92	

49		地柜		m ²	1.77	宽度: 0.6
50		吊柜		m	1.30	琪美
51		橱柜		m	2.60	琪美
52	卫生间	地砖	80*80	m ²	7.78	
53		集成吊顶		m ²	7.78	
54		墙砖		m ²	21.86	
55		三扇玻璃推拉门		m ²	5.8563	
56		镜柜、洗漱柜		套	1.00	
57		马桶		个	1	
58	其他	装饰内门		个	5	
59		吊灯		个	2	客厅、餐厅
60		吸顶灯		个	4	卧室

502 室室内装修情况如下:

福海县(十一区)光明路150号14幢1单元502室房屋装修情况详表

序号	名称	结构做法	计量单位	实测数量	备注	
1	客厅	鞋柜、壁柜	实木	m ²	7.92	宽度: 0.5m
2		地砖	80*80	m ²	49.83	
3		石膏板吊顶	雕画腰线	m ²	49.83	
4		壁纸	无纺布	m ²	74.84	
5		阳台门套		m	7.92	
6		窗台板		m ²	1.45	宽度: 0.6
7		窗台板		m ²	1.74	宽度: 0.3
8		地柜		m ²	1.45	宽度: 0.6
9	餐厅	地砖	80*80	m ²	21.14	
10		石膏板吊顶	木雕画	m ²	15.46	
11		墙砖		m ²	66.82	
12		集成吊顶		m ²	4.70	
13		橱柜		m ²	3.93	宽度: 0.77
14		吊柜		m ²	2.26	宽度: 0.44
15		玻璃推拉门	四扇	m ²	8.56	
16	书房	地砖	80*80	m ²	7.81	
17		壁纸		m ²	19.18	
18		木质顶角线		m	11.36	
19		书柜		m ²	5.69	宽度: 0.3
20		窗套		m	4.06	
21		窗台板	大理石	m ²	0.19	
22	次卧	地砖	80*80	m ²	13.24	
23		石膏板吊顶	实木线雕	m ²	13.24	
24		壁纸		m ²	30.02	
25		衣柜	实木,半圆边柜	m ²	5.65	宽度: 0.6
26		地柜		m ²	0.99	高度: 0.42
27		窗台板		m ²	0.50	

28		窗套		m	4.06	
29	次卧	地砖	80*80	m ²	11.35	
30		木质顶角线		m	13.52	
31		壁纸		m ²	26.72	
32		壁柜		m ²	8.40	宽度: 0.6
33		窗台板		m ²	0.23	
34		窗套		m	4.50	
35	主卧	地砖	80*80	m ²	24.82	
36		壁纸		m ²	40.81	
37		石膏板吊顶	实木线雕	m ²	24.82	
38		窗台板		m ²	0.97	
39		窗套		m	5.14	
40		地柜		m ²	0.75	宽度: 0.6
41	衣柜	实木、三扇对开门	m ²	7.71	宽度: 0.6	
42	储物间	地砖		m ²	3.81	
43		集成吊顶		m ²	3.81	
44		墙砖		m ²	11.13	
45		窗套		m	5.64	
46		吊柜		m ²	1.78	宽度: 0.5
47	卫生间	地砖	30*30	m ²	7.27	
48		集成吊顶		m ²	7.27	
49		墙砖		m ²	21.90	
50		三扇玻璃推拉门		m ²	6.0652	
51		镜柜、洗漱柜		套	1.00	
52		马桶		个	1	
53	其他	内门	实木	个	5	
54		灯具	客餐厅、主卧、儿童房	个	4	
		灯具	卧室	个	2	

602 室室内装修情况如下:

福海县（十一区）光明路 150 号 14 幢 1 单元 602 室房屋装修情况详表

序号	名称	结构做法	计量单位	实测数量	备注	
1	客厅	鞋柜、壁柜	实木	m ²	5.20	宽度: 0.33m
2		木地板	实木	m ²	60.33	
3		木质吊顶		m ²	50.30	
4		壁纸	无纺布	m ²	35.34	
5		阳台集成吊顶	铝塑	m ²	6.53	
6		墙砖	瓷砖	m ²	9.08	
7		地柜		m ²	1.44	宽度: 0.6
8		门套	实木	m	17.88	
9	餐厅、厨房	木地板	实木	m ²	10.11	
10		木质吊顶		m ²	10.11	

11		壁纸	无纺布	m ²	13.42	
12		集成吊顶	铝塑	m ²	12.42	
13		地砖	80*80cm	m ²	7.73	
14		橱柜		m ²	4.02	宽度: 0.6
15		吊柜		m ²	1.83	宽度: 0.44
16		装饰酒柜、推拉门		m ²	8.66	
17	次卧	木地板	实木	m ²	11.40	
18		石膏顶角线	石膏条	m	12.26	
19		壁纸	无纺布	m ²	37.15	
20		衣柜	实木	m ²	8.44	宽度: 0.6
21		窗台板		m ²	0.30	
22		窗套		m	5.00	
23	次卧	木地板	实木	m ²	11.32	
24		石膏顶角线	石膏条	m	12.20	
25		壁纸	无纺布	m ²	36.94	
26		书柜、书桌		m ²	1.65	宽度: 0.67
27		衣柜	实木	m ²	8.38	宽度: 0.64
28		窗台板		m ²	0.30	
29	窗套		m	4.50		
30	主卧	木地板	实木	m ²	24.94	
31		壁纸	无纺布	m ²	26.47	
32		木质吊顶		m ²	22.23	
33		窗台板		m ²	0.98	
34		窗套		m	5.20	
35		地柜		m ²	0.85	宽度: 0.6
36		衣柜	实木	m ²	11.01	宽度: 0.6
37	储物间	地砖	80*80cm	m ²	3.78	
38		集成吊顶	铝塑	m ²	3.78	
39		墙砖	30*60cm	m ²	11.05	
40		壁柜	纤维板	m ²	3.05	宽度: 0.5
41		铝塑平开门		个	1.00	
42	卫生间	地砖	20*50cm	m ²	4.28	
43		集成吊顶	铝塑	m ²	7.78	
44		墙砖	20*50cm	m ²	14.34	
45		玻璃推拉门	两扇推拉	m ²	5.832	
46		镜柜洗漱柜		套	1.00	宽度: 0.46
47		马桶		个	1.00	
48	其他	内门	实木	个	3.00	
49		中式顶灯	客餐厅	个	2.00	
50		中式			3.00	

(二) 土地基本状况说明

根据现场查勘，估价对象所处福海县（十一区）光明路 150 号（阳光花苑小区）所处地段为福海县一级住宅用地，大宗地四至为：东临新疆福海县第一小学，西临 S318 省道（福民路），南临光明路，北临齐干吉迭西路；

宗地形状较不规则，宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通气、通暖，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

（三）建筑物基本状况

经现场查勘，阳光花苑小区西南侧建有一加油站，东侧紧邻新疆福海县第一小学，小区内建有十余栋多层住宅楼，部分住宅楼1层为私人车库，小区内另还设有地上停车位，小区内绿化状况一般，卫生状况较好，安保状况较好。

经现场查勘，估价对象所处8栋建设年代为2016年，建筑外立面为橘黄色喷石漆，外观较新，建筑内配备一部电梯，楼梯地面及墙面贴磁，屋顶刷白，维护状况良好。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2019年12月11日。

六、价值类型

本次估价的类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4. 价值时点原则：要求房地产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。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上的允许、技术上的可能、财务上的可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

（一）估价依据的法律、法规及政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》的会议通过，2020年1月1日开始实施）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布；根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》的会议通过，2020年1月1日开始实施)

3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行)

4. 《资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行)

5. 《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》(1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行)

6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)

7. 《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)

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)

9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

(二) 估价标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，于2015年12月1日实施)

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布，于2014年2月1日起实施)

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

5. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB

50137-2011)

6. 中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》
(TD/T1009-2007)

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《新疆维吾尔自治区福海县人民法院委托书》【(2019)新 4323 执恢 27 号】

2. 从福海县不动产登记中心调取的估价对象的登记资料

3. 《抵押权证》(福房建字第 000050 号)

4. 《抵押权证》(福房建字第 000052 号)

5. 《抵押清单》

6. 《商品房预销售许可证》

(四) 房地产估价人员现场搜集、调查取得的资料

1. 现场查勘记录

2. 现场影像资料

3. 受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得北屯市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

4. 《司法鉴定(评估)风险告知书》

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点,结合估价人员掌握的各种资料,本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定选用比较法测算房地产价格,选用成本法测算估价对象室内装修价格。

(一) 选用估价方法的说明:

1. 比较法:估价对象为住宅用途,周围近期有交易案例,可以调查取得资料,可以选用比较法。

2. 成本法: 测算估价对象房屋的室内装修时,选用成本法进行测算估价。

(二) 选用估价方法的定义:

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比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。

2. 成本法：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。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和成本法对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2019 年 12 月 11 日的客观市场价格为：

评估总价：¥2951504 元

大写：人民币贰佰玖拾伍万壹仟伍佰零肆元整

其中：

房地产总价：¥2415132 元

大写：人民币贰佰肆拾壹万伍仟壹佰叁拾贰元整

室内装修评估总价：¥536372 元

大写：人民币伍拾叁万陆仟叁佰柒拾贰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法及结果	比较法（房地产）	成本法（室内装修）
测算结果	1 单元 101 室	总价（元）	848726	0
		建筑面积单价（元/m ² ）	3038	0
	1 单元 102 室	总价（元）	514247	154682
		建筑面积单价（元/m ² ）	2977	895
	1 单元 502 室	总价（元）	524784	193961
		建筑面积单价（元/m ² ）	3038	1123
	1 单元 602 室	总价（元）	527375	187729
		建筑面积单价（元/m ² ）	3053	1087
估价结果		房地产评估总价（元）	2415132	

室内装修评估总价(元)	536372
合计	2951504

特别提示: 1. 本次估价结果为新疆太和天宇房地产开发有限公司名下位于福海县(十一区)光明路150号14幢1单元101室、102室、502室和602室共四套住宅房屋的房地产市场价值,包含估价对象室内装修及室内不可搬移的设备,应委托方要求,本次估价中将估价对象房屋的室内装修价格单独列示。

2. 委托方没有提供估价对象的不动产权属证书,根据调查,尚未办理,本次估价考虑了现状没有权属证书对估价结果的影响,但**处置后**办理过户和权属证书还存在的因素影响因素不在本报告研究范围内,提请注意。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值,仅供法院执行估价对象作为价值参考依据,不是定价。

5. 现场查勘发现,估价对象102室、502室和602室有人居住并经过中档以上装修,本次估价按照委托方的要求单独对装修的现状价值进行评估并单独列示;装修部分的所有权以及估价对象的权属是否有争议不是本报告的研究内容,本报告仅对评估结果负责。

十一、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	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2020年1月5日
吐雅	6519980023		2020年1月5日

十二、实地查勘期

2019年12月11日至2019年12月12日

十三、估价作业期

2019年12月11日至2020年1月5日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇二〇年一月五日

附 件

- 一、《新疆维吾尔自治区福海县人民法院委托书》【（2019）新 4323 执恢 27 号】
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况及照片
- 四、可比实例位置图及外观照片
- 五、委托方从福海县不动产登记中心调取的估价对象的登记资料
- 六、《抵押权证》（福房建字第 000050 号）
- 七、《抵押权证》（福房建字第 000052 号）
- 八、《抵押清单》
- 九、《商品房预销售许可证》
- 十、《司法鉴定（评估）风险告知书》
- 十一、专业帮助情况和相关意见
- 十二、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 十三、注册房地产估价师估价资格证书复印件