

人民法院委托对被执行人新疆鑫亿房地产开发有限公司名下位于  
碧流河乡东戈壁村委会 1#、3#共两栋住宅楼财产处置参考价

## 评估报告正文

方夏评报字[2020]0423 号

奇台县人民法院：

新疆方夏资产评估事务所（有限公司）接受贵院的委托，对申请人奇台县兴农小额贷款有限公司与被执行人新疆鑫亿房地产开发有限公司民间借贷一案中所涉及被执行人新疆鑫亿房地产开发有限公司名下位于碧流河乡东戈壁村委会 1#、3#共两栋住宅楼的财产处置参考价评估工作已完成，现将情况报告如下：

### 一、评估标的

根据新疆维吾尔自治区奇台县人民法院（2020）新 2325 执恢 115 号《评估委托书》鉴定内容为：我院受理的申请人奇台县兴农小额贷款有限公司与被执行人新疆鑫亿房地产开发有限公司民间借贷一案，由于被执行人不履行法律文书中确定的义务，申请人奇台县兴农小额贷款有限公司申请对被执行人新疆鑫亿房地产开发有限公司名下房屋进行评估。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条、《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第四十六条和《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》第三条之规定，特委托你单位对被执行人新疆鑫亿房地产开发有限公司名下房屋进行评估进行评估：

1、对被执行人名下位于新疆鑫亿房地产开发有限公司位于东戈壁村委会 1#、3#住宅楼进行评估。（东戈壁村委会北侧）。

委托书落款日期：2020 年 04 月 23 日。

现场查勘：1#、3#住宅楼为建设在集体土地上，并 2014 年停建的在建工程，开发商为代建代售住宅，潜在购买人有局限性。

## 二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

实际成交价格由拍卖确定。根据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，如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十；按照处置参考价变卖不成的，可以降低价格变卖，但最低的变卖价不得低于处置参考价的二分之一。

## 三、评估对象与评估范围

### 1、评估对象：

(1) 委估对象位于碧流河乡东戈壁村委会 1#、3#共两栋住宅楼。

### 2、实物状况：

(1) 委托方提供资料：

根据新疆天骄建筑设计有限责任公司提供的设计图纸所载内容：建设单位：碧流河乡东戈壁村民委员会；项目名称：中心村居民新民建设项目 21 号多层住宅楼；工程号 2013-091；耐久年限：50 年；层数：地上四层，地下一层；总建筑面积 2765.39 m<sup>2</sup>，其中地下 533.39 m<sup>2</sup>，地上 2232 m<sup>2</sup>；结构类型：砖混；抗震设防：7.0 度；防水等级：二级；完成日期：2013.01。

(2) 估价人员现场勘查资料

2020 年 04 月 23 日经法院工作人员组织，估价人员及双方当事人（已通知被执行人，但未到场）对委估不动产进行实地察勘。

该委估对象分别位于东戈壁村委会北侧并排两栋，现为在建工程。现场勘查委估不动产主体已完工，内外墙面已抹灰未刷涂料；室内外水、电、暖等管线已铺设完毕，楼道内暖气片已安装；室内门框、窗框已安装完毕，未安玻璃；单元门未安装；地面水泥砂浆抹面，未找平。

对本次委估房屋不动产的建筑面积，经双方当事人确认以新疆天骄建筑设计有限责任公司提供的《设计图纸》所载数据为准。

按照不含一般不作为销售面积的地下室的地上的建筑面积计算：

$$265.77*10000 / (2232*2) = 595.36 \text{ 元/m}^2$$

## 十、评估结论

(一) 经鉴定，位于碧流河乡东戈壁村委会 1#、3#共两栋住宅楼市场处置价合计为 265.77 万元，大写人民币为贰佰陆拾伍万柒仟柒佰元整（其中 1#和 3#住宅楼每栋分别是 132.885 万元）。

(二) 案件专有事项说明：

1、本次委估对象地处奇台县碧流河乡东戈壁村，属开发商代建代售房屋，故在计算过程中未考虑土地取得费用；

2、本次评估房屋建筑面积经双方当事人确认，按新疆天骄建筑设计有限责任公司提供的《设计图纸》所载数据为准；

3、由于本次委估对象是未完工工程，因此采用成本法获取其价值，故评估总价中包含地下室的造价，如面向市场销售应将地下室所占价值分摊到楼面单价中。

## 十一、特别事项说明

1、根据最高人民法院法释〔2018〕15号《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二十二条：“当事人、利害关系人认为网络询价报告或者评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。”第二十三条：“当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。”

2、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

3、本次评估，基于委托方提供的有关资料是真实有效的前提下作出的专业判断，本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责。

## 十二、评估报告书使用限制说明

- 1、鉴定报告只能用于鉴定报告载明的鉴定目的和用途；
- 2、鉴定报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需鉴定机构审阅相关内容，法律、法规另有规定的除外；
- 3、对本评估报告鉴定结论有异议，最高人民法院法释关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定。
- 4、在评估基准日后有效期以内，评估标的数量发生的变化，应根据原评估方法对数量进行相应调整；若价格标准发生变化、并对财产处置参考价评估结果产生明显影响，委托方应及时通知评估机构重新确定评估值；
- 5、本评估报告有效期为一年，自评估基准日起计算。

## 十三、评估报告提出日期

本报告的完成日期为2020年04月29日，评估工作日6天，申请人按照规定垫付评估费后提交评估报告。

## 十四、评估专业人员签名和评估机构印章

新疆方夏资产评估事务所（有限公司）

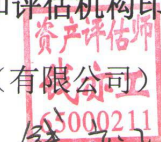
法定代表人：钱亦工

资产评估师：钱亦工

中国资产评估协会登记编号：65000211

资产评估师：张建国

中国资产评估协会登记编号：65060022



2020年04月29日