

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：新国通房估字（2022）字第 03164 号

估价项目名称：乌鲁木齐市天山区三屯碑路 28 号（养路段家属院）2 栋 5 层 3 单元 502 室住宅房地产涉执处置司法评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨西安（注册号：6520210005）

汪 奎（注册号：6520200034）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 25 日





致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师杨西安(注册号:6520210005)、汪奎(注册号:6520200034)对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为乌鲁木齐市天山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：位于乌鲁木齐市天山区三屯碑路28号2栋5层3单元502室的住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)、公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，产权人为阿拉法特·居来提，房屋用途为住宅、实际用途为住宅，位于楼幢总层数6层的5层；房屋结构为混合结构；房屋建筑面积75.63平方米，产权证号为：乌房权证天山区字第2014333857号。

三、价值时点：2022年3月9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：见下表

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
市场价值	乌鲁木齐市天山区三屯碑路28号2栋5层3单元502室住宅	7,145	540,376
大写(人民币元)		伍拾肆万零叁佰柒拾陆元整	

特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象二次装修和家电家具等动产价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。

估价机构：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：2022年3月25日







估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。
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本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师杨西安和樊文字于 2022 年 3 月 9 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	杨西安	汪奎
注册号	6520210005	6520200034
签字		
签字日期	2022年3月25日	2022年3月25日



估价假设和限制条件

一、本次估价假设前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的房地产估价所必需的信息和资料是本次鉴定的重要依据，该信息和资料的真实性、合法性、完整性和有效性对估价结果构成影响，依据同一标的房地产的其他资料可能得出与本报告不一致的估价结果。
2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了一般性查勘并拍摄了影像，对房屋安全、环境污染等重大影响因素给予了关注，但仅限于其外观、实际使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。
3. 假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议和限制，并能够正常上市交易。
4. 本次以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电、气、通讯、道路等相关基础设施和公共配套的合法权益为假设前提。
5. 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，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，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；
 - (6) 此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者的集体观念和行为。
6. 估价结果未考虑当事人欠缴的各项费用，也未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

1. 本估价报告评估价值以估价对象不改变用途且能保持目前的使用环境和条件为前提。
2. 本次估价，《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象楼栋总层数，本评估报告中的楼栋总层数以估价人员实际现场查看调查为准，仅在本报告中披露使用，不作其他任何用途使用。

(三) 背离事实假设

1. 据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象存在查封和抵押状况。依据委托及估价目的，本次估价不考虑查封和抵押状况对估价结果的影响，以其未设立查封等他项权利为前提进行评估，提醒报告使用者注意。
2. 本次估价委托方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料—《土地使用权证》，注册房地产估



价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，本次设定的合理假定为估价对象已经办理《土地使用权证》，估价结果中已包含分摊土地使用权价值。

（四）不相一致假设

1.本次估价根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所载地址为乌鲁木齐市天山区三屯碑路 28 号 2 栋 5 层 3 单元 502 室，根据现场勘查房屋的楼栋号为 5 栋，与《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所载楼栋号不一致，估价报告表述以《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所载内容为准，提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

1. 被执行人未能配合现场勘查工作，无法入户查勘，注册房地产估价师对估价对象的外部状况和区位进行了实地查勘，未能进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估不包含室内二次装修价值。估价对象的户型是通过实地查勘估价对象楼下与之对应的房屋进行参照判断，本次评估以其户型与估价对象房屋户型一致为假设前提。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告和估价结果的用途仅适用于本次估价目的，使用者为本次估价的委托人。未经估价机构和估价委托人书面同意，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。凡因报告使用人不当使用估价报告而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

2. 当事人、利害关系人对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等有异议的，请于收到评估报告后五日内向人民法院提出书面异议。

3. 使用估价报告和估价结果的注意事项一：在现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，成交价格受处置方式、宣传力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场判断等因素有关，故提醒估价报告使用人正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于评估对象可实现价格，估价结果不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4.使用估价报告和估价结果的注意事项二：若改变估价目的、价值时点、估价假设前提及使用条件，估价结果亦会发生变化，需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。

5. 使用估价报告和估价结果的注意事项三：估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，估价中未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

6. 本估价报告一式肆份，估价委托人叁份，本机构存档壹份。

7. 本估价报告的使用期限自估价报告出具之日起为一年。自 2022 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 24 日。

8. 本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。由新疆国通房地产土地资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

承办人：娄俊伟

联系电话：0991-8559348

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：薛山

统一社会信用代码：916501000655032908

房产资质级别：贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

联系电话：0991-8834067

办公地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

三、估价目的

为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

估价对象住宅房地产坐落于新疆乌鲁木齐市天山区三屯碑路 28 号 2 栋 5 层 3 单元 502 室住宅；房屋结构为混合结构，建筑物为板楼，总层数为 6 层；估价对象位于 5 层，建筑面积为 75.63 平方米，房屋用途为住宅、实际用途为住宅，权利人为阿拉法特·居来提。

（三）土地基本情况

1. 小区四至：新辰小区以东，住宅小区以南，巷道以西，大湾南路以北。周边有新疆大学、乌鲁木齐市第七十四小学、新疆科信学院、皇塔干果批发市场、天山万科广场、水上乐园、新疆艺术剧院、新疆维吾尔自治区维吾尔医医院、三屯碑永康医院等公共服务设施。宗地面积共计 16610.41 平方米，土地等级属于乌鲁木齐市住宅三级地价区。

2. 开发程度：房于 1999 年已开发完成，土地开发程度为“七通”。

（五）建筑物基本情况



房屋状况			
产权人	阿拉法特·居来提	房屋坐落	乌鲁木齐市天山区三屯碑路 28 号 2 栋 5 层 3 单元 502 室
产权证号	乌房权证天山区字第 2014333857 号	证载面积	75.63 (平方米)
所在楼层	5 层	总楼层	6 层
建筑结构	混合结构	产权来源	其他
户型	两室两厅一厨一卫	建成年代	1999
物业公司	/	朝向	南北
公共装饰装修状况			
建筑物外墙为涂料；公共部位地面为水泥地面、内墙面及顶面刷涂料。			
门	防盗门		窗
设施设备状况	电梯数量	无	24 小时热水
	消防设施	无	使用及维护状况
塑钢窗			
无			
较好			
室内二次装修描述			
/			

五、价值时点

依据估价人员现场查勘日期，确定本次估价的价值时点为 2022 年 3 月 9 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的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

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产权或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则



要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。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。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策依据

1. 《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）
2. 《中华人民共和国城市土地管理法》（全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定（第三次修正），2019年8月26日）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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。2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。自2020年1月1日起施行）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，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〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）
6. 《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）
7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
8. 《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号发布）
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
10. 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）
11. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）
12. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号）



13. 《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局 2019 年第 4 号公告）

(二) 有关估价标准和指导意见依据

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）》（中房学〔2021〕37号）

(三) 估价委托人提供的资料依据

1. 乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书（（2022）新 0102 执 32 号）；
2. 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果
3. 其他相关资料

(四) 估价机构、估价师掌握和搜集的有关材料依据。

1. 估价对象实地查勘记录及影像
2. 当地市场调查和搜集的有关资料等

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次估价方法适用性分析如下：

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	比较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，根据其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。	所在区域内同类房地产有较多交易，本次估价选用比较法。	是
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	所在区域内同类房地产有租金等经济收入，本次估价选用收益法。	是
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，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。	虽估价对象房地产理论上使用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映房地产的现时市场价值，本次估价住宅房地产评估未采用成本法	否
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现状条件下不具有开发或再开发潜力，本次估价未选用假设开发法。	否



十、估价结果

我们实施了估价所必须的各项程序，按照国家关于房地产估价的有关规定，评估得到估价对象于价值时点，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果汇总表			
项目	方法	权重	结果
测算结果	比较法	0.5	7,296 元/平方米
	收益法	0.5	6,993 元/平方米
评估价值	单价：7,145 元/平方米		
	总价：540,376 元		
	大写人民币：伍拾肆万零叁佰柒拾陆元整		

估价结果内涵是在满足本估价假设和限制条件下，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括二次装修、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；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	杨西安	汪奎
注册号	6520210005	6520200034
签字		
签字日期	2022年3月25日	2022年3月25日

十二、实地查勘期

2022年3月9日至2022年3月9日止

十三、估价作业期

2022年3月3日至2022年3月25日

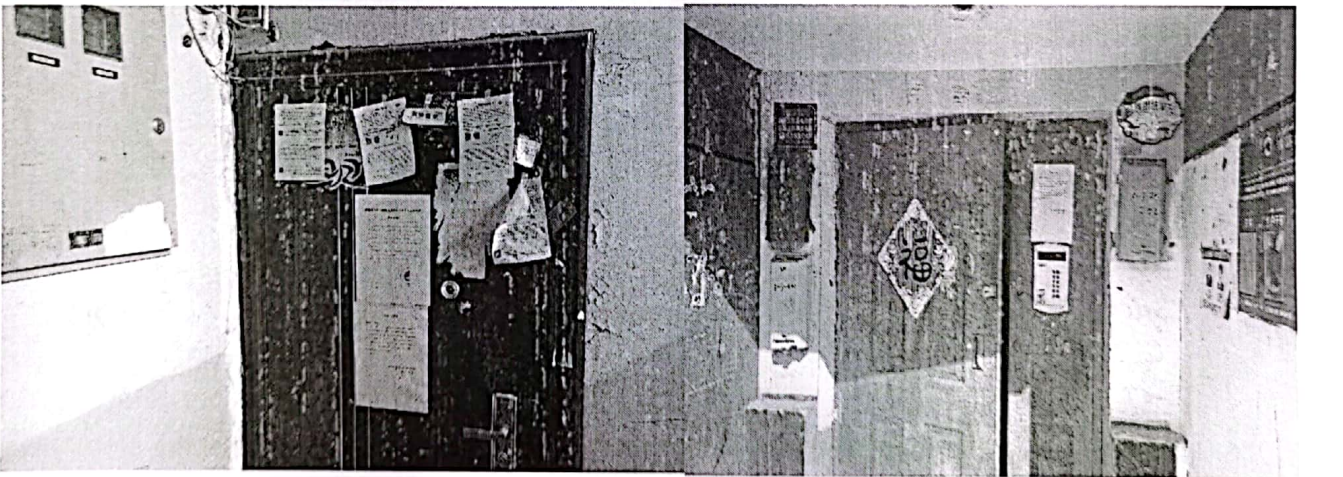
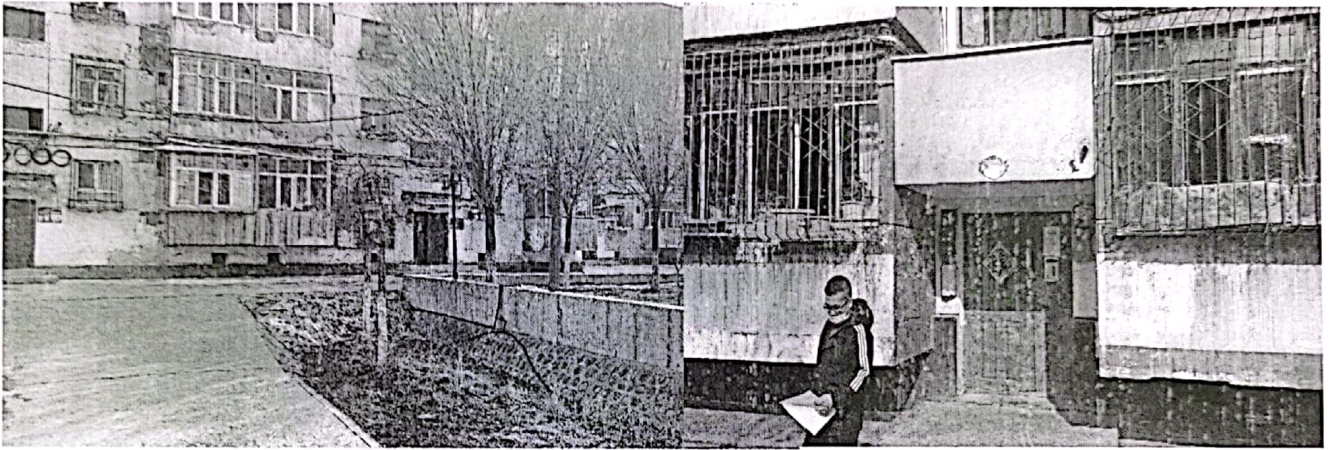
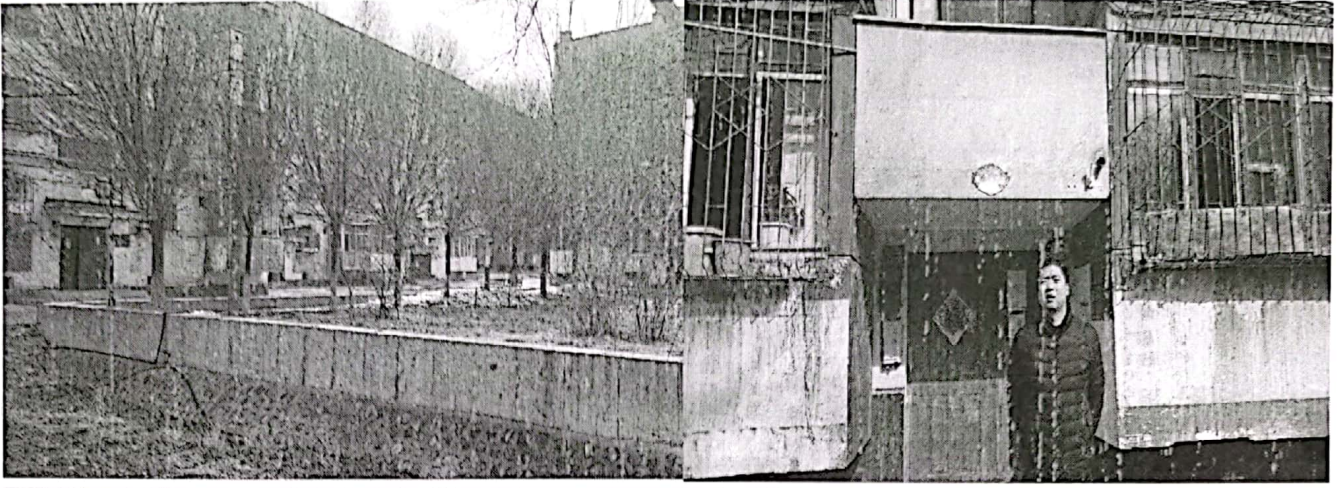
新疆国通房地产土地资产评估有限公司

2022年3月25日



估价对象示意图







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. 00265646

姓名 / Full name

汪奎

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

659001198807043418

注册号 / Registration No.

6520200034

执业机构 / Employer

新疆国通房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-09-07

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. 00265642

姓名 / Full name

杨西安

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

412726199311113856

注册号 / Registration No.

6520210005

执业机构 / Employer

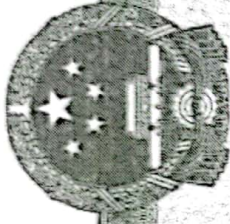
新疆国通房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

持证人签名 / Bearer's signature





تجارهت كىشىسى

统一社会信用代码
916501000655032908

营业执照

(副本)-1

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 新疆国通房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2013年03月14日

法定代表人 薛山

营业期限 长期

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；房地产经纪；规划设计管理；不动产登记代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；财务咨询；工程管理服务；市场调查（不含涉外调查）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

住所 新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2888号绿地中心202栋蓝海709室



登记机关

2021

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



扫描全能王 创建



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: 新疆国通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 薛山
(执行事务合伙人)

住所: 新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2888号绿地中心202栋蓝海709室

统一社会信用代码: 916501000655032908

备案等级: 二级

证书编号: 新建估证 2-030

有效期限: 2019年04月14日至2022年04月14日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



准予变更登记通知书

(乌水)登记变字[2021]第432号

新疆国通房地产评估有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称新疆国通房地产评估有限公司，变更后名称新疆国通房地产土地资产评估有限公司）登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。



章) 2021年10月15日

(本通知适用于公司、合伙企业、非公司企业、合伙企业、非公司企业分支机构、其他营业单

称变更登记名称变更登记通知办理有关手续，登记机关不再出具

