

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院委托新疆中创信房地产资产评估有限公司对（2022）兵 0501 执恢 1 号案中位于博乐市福宁嘉禾城 A 区 A14 等 12 宗涉案房地产市场价格价值进行评估

估价委托人：新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院

房地产估价机构：新疆中创信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗炳章（注册号：6520040066）

王天津（注册号：6520200029）

估价报告出具日期：二〇二二年六月六日

估价报告编号：中创信估价字(2022)5-37 号

## 致估价委托人函

新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

### 一、估价目的

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

估价对象是位于博乐市福宁嘉禾城A区A14独栋等12幢整幢住宅(别墅)房地产(以下简称估价对象)，财产范围是房屋(建筑面积合计为3974.229平方米)和对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，满足房屋正常使用的给水、排水、配电、供暖、供气等不可分割的配套设施设备，不包含装饰物等动产，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产。房屋规划用途为住宅(别墅)，不确定估价对象是否存在抵押(担保)、查封、出租情况，估价对象权属状况详细分析详见房地产估价结果报告的估价对象部分。

### 三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇二二年五月十八日作为取价依据。

### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。市场价值是指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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 五、估价方法

本次评估采用比较法、成本法作为基本方法确定房地产市场价值。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象在2022年5月18日的市场价值为人民币14420433元，大写：人民币壹仟肆佰肆拾贰万零肆佰叁拾叁元整，单位价格详见评估明细表(表1)。

### 七、特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用

范围使用评估报告。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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解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。

新疆中创信房地产资产评估有限公司

法定代表人

二〇一一年六月六日



表 1 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院委托新疆中创信房地产资产评估有限公司  
对 (2022) 兵 0501 执恢 1 号案中位于博乐市福宁嘉禾城 A 区 A14 等的 12 宗涉案房地产市场价值进行评估的明细表

序号	房屋坐落	类型	规划用途	结构	建筑年代 (年)	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (元)
房地产 1	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A14	独栋	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	363.456	3718	1351329
房地产 2	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A27	独栋	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	365.281	3709	1354827
房地产 3	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A19-2	双拼	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003	3524	1050163
房地产 4	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A16	独栋	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	363.456	3680	1337518
房地产 5	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A6-2	双拼	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003	3572	1064467
房地产 6	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A17	独栋	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	363.456	3680	1337518
房地产 7	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A19-1	双拼	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003	3572	1064467
房地产 8	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A28-1	双拼	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003	3524	1050163
房地产 9	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A25	独栋	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	365.281	3678	1343504
房地产 10	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A26	独栋	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	365.281	3709	1354827
房地产 11	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A28-2	双拼	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003	3562	1061487
房地产 12	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A34-1	双拼	住宅 (别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003	3524	1050163
合计							3974.229		14420433

特殊说明: 上述房地产建筑面积以委托人提供的新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函 (回执) 及福宁嘉禾城 A 区抵押物清单记载建筑面积为准, 若与房地管理部门认定的建筑面积不同, 估价结果应做相应调整。

新疆中创信房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月六日

# 目 录

一、 估价师声明 .....	6
二、 估价的假设和限制条件 .....	7
(一) 一般假设 .....	7
(二) 未定事项假设 .....	8
(三) 背离事实假设 .....	8
(四) 不相一致假设 .....	9
(五) 依据不足假设 .....	9
(六) 估价报告使用限制条件 .....	9
三、 估价结果报告 .....	11
(一) 估价委托人 .....	11
(二) 房地产估价机构 .....	11
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	14
(六) 价值类型 .....	14
(七) 估价原则 .....	15
(八) 估价依据 .....	16
(九) 估价方法 .....	17
(十) 估价结果 .....	20
(十一) 注册房地产估价师 .....	20
(十二) 实地查勘期 .....	20
(十三) 估价作业期 .....	21
四、 附 件 .....	22
(一) 估价对象位置图 .....	23
(二) 估价对象实地查勘照片 .....	24
(三) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院委托书复印件 .....	28
(四) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函（回执）复印件 .....	29
(五) 福宁嘉禾城 A 区抵押物清单复印件 .....	30
(六) 福宁嘉禾城房屋分布图复印件 .....	31
(七) 建设用地规划许可证复印件 .....	32
(八) 房地产估价机构资质证书复印件 .....	34
(九) 房地产估价机构营业执照复印件 .....	35
(十) 注册房地产估价师资格证书复印件 .....	36
(十一) 准予变更登记通知书复印件 .....	37

## 一、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章（注册号：6520040066）、王天津（注册号：6520200029）对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告的分析、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估价报告中的估价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，也对估价对象、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《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师于2022年5月18日对本估价报告中的估价对象进行了必要的实地查勘，对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行查勘，并对勘察过程的客观性、真实性、公正性负责。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、房地产估价机构和注册房地产估价师严格保守在执业过程中知悉的商业秘密，妥善保管委托人及相关人员提供的资料，未经估价委托人书面同意，不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、具有一个公开的、比较活跃和发达的房地产市场。
- 2、注册房地产估价师实地查勘仅限于对外观、使用状况、区位状况的一般性查看，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，估价对象已进行产权登记，故假设估价对象按其建设年代适用的国家规范设计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的。
- 3、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，若有需要，希望估价报告的使用者聘请这方面的专家进行鉴定和检测。
- 4、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以委托人提供的新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函（回执）（案号：（2022）兵0501执恢1号）和福宁嘉禾城A区抵押物清单记载的建筑面积为准。
- 5、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 6、人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估估价对象市场价值对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
- 7、本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。
- 8、估价对象尚未办理不动产权证，相关当事人均不提供商品房预售许可证、竣工备案表及消防验收意见书，经注册房地产估价师实地查勘与估价对象位于同一小区的住宅已正常入住使用，故本次评估我们以估价对象能获得不动产权证书为前提评估。若存在无法竣工备案、消防验收等影响办理不动产权证的因素，最终评估值应有一定的减价。

9、估价对象在剩余使用年限内能持续使用和利用。

10、为达成合理成交价并使交易完成，需要有一个较充裕的推销和谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态都是相对不变的。

11、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

12、人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师实地查勘估价对象毛坯空置，且相关当事人未提供有关租赁书面资料，故按无租赁权及用益物权对估价对象进行评估，若估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，则估价对象价值发生变化，甚至重新估价，特提请报告使用人和意向购买者注意。

13、本次评估估价对象由相关当事人现场指认，若估价对象所在楼栋非实地查勘楼栋，则估价报告需重新出具。

14、评估价值包含房屋现状室内装修，满足房屋正常使用的设备设施，由于房屋的固定装修、固定附属设备设施均属于房屋范畴，如报告中未一一说明，均不影响房地产的组成，即包含了该部分组成。

## （二）未定事项假设

1、不确定估价对象在价值时点是否存在抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有的担保物权、其他法定优先受偿权因素，故本次评估假定估价对象无担保物权和其他优先受偿权。

2、不确定估价对象在价值时点是否存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，故本次评估假定估价对象无查封。

3、本次评估无其他未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1、本次评估无背离事实假设。

#### (四) 不相一致假设

1、本次评估无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

1、本次评估中无依据不足假设。

#### (六) 估价报告使用限制条件

1、本估价报告和估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、报告使用者是估价委托人即新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院。

3、自估价报告出具之日起，估价报告使用期限为一年（即从二〇二二年六月六日起至二〇二三年六月五日止），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，委托人应及时聘请评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本报告出具的价值是房地价值，即为建筑物及其占用范围内的土地价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

5、本报告出具的价值是单宗房地产价值，以一个房号计为一宗房地产。

6、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

7、本报告估价结果未考虑未来市场风险及短期强制处分和短期变现等特殊因素对房地产价值的不良影响。

8、本报告中所附的俯瞰图、位置图等图件仅为本次评估确定估价对象位置、户型提供参考依据；报告中所列尺寸为现场测量，可能存在误差但不影响评估结果。上述图件及数据不能作为权属确认依据也不能作为法定测量成果挪作他用，亦不能与本估价报告分开来单独使用。

9、本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

10、估价报告中所使用的货币币种为人民币，所有房屋面积无特殊说明情况下均为建筑面积。

11、本次评估房地产单价、房地产总价的单位均为元，采用四舍五入保留至元。

12、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性。

13、估价时没有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。

14、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果需做相应调整。

15、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

单位：新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院

### （二）房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产资产评估有限公司

机构住所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区鸿泰路 66 号大都会小区办公楼 9 幢  
14 层 1404 号

统一社会信用代码号：91650102761109932L

证书编号：乌房估证 2-010

备案等级：二级

法定代表人：罗炳章

### （三）估价目的

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、估价对象概况

估价对象是位于博乐市福宁嘉禾城 A 区 A14 独栋等 12 幢整幢住宅(别墅) 房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积合计为 3974.229 平方米）和对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，满足房屋正常使用的给水、排水、配电、供暖、供气等不可分割的配套设施设备，不包含装饰物等动产，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产。房屋规划用途为住宅（别墅），不确定估价对象是否存在抵押（担保）、查封、出租情况，权属状况详细分析详见下文权益状况分析。

#### 2、估价对象基本状况

##### 1) 土地基本状况

根据当事人提供的《建设用地规划许可证》（证号：地字第 2012-052 号，

发证机关：农五师建设局，日期二〇一二年五月二十二日）记载，用地单位为新疆福宁房地产开发有限公司，用地项目名称为福宁嘉禾城商住楼（一）项目，用地位置为八十四团二连，用地性质为挂牌出让，用地面积为 46952.63 m<sup>2</sup>，建设规模为 47058.56 m<sup>2</sup>。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。估价对象为分摊土地，无具体的四至，估价对象所在小区（福宁嘉禾城）四至为东至：乌香公路；南至：福宁嘉禾城 B 区；西至：空地；北至：乌香公路，具体界限以宗地图界址点为准。所在宗地工程地质条件稳定，能满足房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响。

## 2) 建筑物基本状况

估价对象是位于博乐市福宁嘉禾城 A 区 A14 独栋等 12 幢整幢住宅（别墅）房地产，福宁嘉禾城 A 区位于乌香公路西侧、福宁嘉禾城 B 区北侧，具体位置详见图 1。根据委托人提供的新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函（回执）（案号：（2022）兵 0501 执恢 1 号）和福宁嘉禾城 A 区抵押物清单记载，估价对象房屋规划用途为住宅（别墅），结构为框架，建筑面积合计为 3974.229 平方米，具体详见表 2。根据注册房地产估价师实地 A14、A27、A16、A17、A25、A26 为独栋别墅，A19-2、A6-2、A19-1、A28-1、A28-2、A34-1 为双拼别墅。于价值时点，估价对象空置，室内为毛坯，房屋外墙面刷仿石漆，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗。估价对象房屋总层数为地下 1 层（层高约为 2.4 米），地上 3 层（层高均约为 2.8 米），其中地下 1 层可作为车库使用，可通过室内楼梯或室外坡道进入，地上 3 层可作为住宅使用，房屋空间布局合理。估价对象的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光日照等建筑功能可以满足作为住宅房地产的需要。

**表 2 估价对象基本状况表**

序号	房屋坐落	类型	规划用途	结构	建筑年代 (年)	所在层数 /总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
房地产 1	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A14	独栋	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	363.456

房地产 2	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A27	独栋	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	365.281
房地产 3	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A19-2	双拼	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003
房地产 4	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A16	独栋	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	363.456
房地产 5	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A6-2	双拼	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003
房地产 6	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A17	独栋	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	363.456
房地产 7	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A19-1	双拼	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003
房地产 8	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A28-1	双拼	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003
房地产 9	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A25	独栋	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	365.281
房地产 10	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A26	独栋	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	365.281
房地产 11	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A28-2	双拼	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003
房地产 12	博乐市福宁嘉禾城 A 区 A34-1	双拼	住宅(别墅)	框架	2012	1-3/3	298.003
<b>合计</b>							<b>3974.229</b>



图 1 估价对象俯瞰图

### 3、估价对象权属状况

根据委托人提供的新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函（回执）（案号：（2022）兵 0501 执恢 1 号）和福宁嘉禾城 A 区抵押物清单记载，估价对象房屋规划用途为住宅(别墅)，结构为框架，建筑面积合计为 3974.229 平方米，具体详见表 2。人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占

有使用情况，注册房地产估价师实地查勘估价对象毛坯空置，且相关当事人未提供有关租赁书面资料，故按无租赁权及用益物权对估价对象进行评估，若估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，则估价对象价值发生变化，甚至重新估价，特提请报告使用人和意向购买者注意。不确定估价对象在价值时点是否存在抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有的担保物权、其他法定优先受偿权因素，故本次评估假定估价对象无担保物权和其他优先受偿权。不确定估价对象在价值时点是否存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，故本次评估假定估价对象无查封。估价对象其他权益状况详见估价假设和限制条件。

#### 4、估价对象区位状况

估价对象位于博乐市福宁嘉禾城 A 区，福宁嘉禾城 A 区位于乌香公路西侧、福宁嘉禾城 B 区北侧，具体位置详见图 1。距乌香公路入口约 500 米（驾车距离，距博乐市中心约 7 公里（驾车距离），距博乐阿拉山口机场约 20 公里（驾车距离），距博乐火车站约 6 公里（驾车距离）。估价对象周边 3 公里内有双河市双塔人家农家乐、果香满院农家乐、聚缘山庄农家乐，无商场、办公楼、学校、医院、无其他物业，商服繁华程度一般；区域内有乌香公路、Y042、Z564 等道路，主干道、次干道较少，对外交通条件一般；区域内出租车通行数量少，无公交线路，主要通过私家车出行，公共交通便利度一般；所在区域人流量和车流量较少，商服繁华程度一般，对外交通便捷程度一般，区位状况总体一般。

#### （五）价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇二二年五月十八日作为取价依据。

#### （六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

价值定义：市场价值是指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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。即使估价对象存在原有担保物权、其他优先受偿权及查封因素，均会在拍卖成功后而消灭，故无需考虑上述因素对估价对象价值影响。

价值内涵：本次估价结果包括估价对象房屋（包含房屋现状室内装修、满足房屋正常使用的给水、排水、配电、供暖、供气等不可分割的配套设施设备）价值和对应的土地使用权价值，不包含装饰物等动产价值，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。

### （七）估价原则

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。房地产估价应当以估价对象在合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

3、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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场情况停止在某一时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、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的原则。要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

5、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；最高最佳利用是房地产在法律上允许、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。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产司法拍卖等房

地产处置估价，一般应从意向取得者角度进行估价。

6、供需原则：在完全的市场竞争中，一般商品的价格受需求与供给关系的影响。由于房地产与一般商品相比，具有特殊的人文和自然特征，其地理位置的固定性与差异性，决定了房地产市场的区域性。因此，供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，房地产价格不是在完全竞争的市场中形成，而是在不完全竞争的市场中形成。

## （八）估价依据

### 1、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》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改，〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由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》（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〉的决定》第三次修正）

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

（4）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号，2015年3月1日起施行）

（5）《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）

（6）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设与环境保护部 1985年颁布执行）

（7）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法释[2007]5号）

（8）《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》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）

（9）《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》

(法释[2004]16号)

(10) 《最高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)

(11) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》(法办[2018]273号)

(12) 《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》(2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

(13) 其他

## 2、本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)

## 3、委托人提供的有关资料

(1) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院委托书(2022)兵0501执恢1号

(2) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函(回执)(案号:2022兵0501执恢1号)

(3) 福宁嘉禾城A区抵押物清单

(4) 福宁嘉禾城房屋分布图

## 4、当事人提供的有关资料

(1) 建设用地规划许可证(地字第2012-052号)

## 5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

## 6、其他

# (九) 估价方法

## 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法。估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，依据《房地产估价规范》，估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选用成本法、比较法求取估价对象价值。主要基于以下几方面的考虑：

(1) 估价对象为整幢住宅（别墅）房地产，是可独立开发建设的整体房地产，对其进行开发建设的各项费用可以准确的测算，故选用成本法。

(2) 估价对象所处区域房地产整体交易的价格可作为直接和客观的反映估价对象市场价值，选取比较法也最具说服力；考虑到区域内有较多类似成交案例，故选用比较法。

(3) 估价对象规划用途为住宅，所在区域房地产租赁市场较为活跃，但是受房地产政策等因素影响，房地产未来收益风险难以准确预测，且因出租房屋装修、设备配套情况等个别因素带来的租金差异难以区分剥离，故不采用收益法。

(4) 估价对象属于住宅房地产，房屋已建成，且正常使用，办理了产权登记，从投入产出比以及建筑环保的角度，没有必要进行开发和再开发，因此不采用假设开发法。

## 2、估价技术思路

### (1) 比较法

1) 比较法的含义：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。

2) 比较法计算公式：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。

3) 比较法的具体步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

### (2) 成本法

1) 成本法的含义：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。本次评估选用房地产分估路径进行评估，基本计算公式：房地产价值=房产价值+土地价值。

2) 运用成本法进行房产估价时，应按下列步骤进行：

①选择具体的估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；④求出积算价格；

3) 本次评估选用房地分估路径进行评估：

①基本计算公式：房地产价值=房产价值+土地价值

②采用成本法测算估价对象房产价值：

根据实地查勘情况，结合评估人员对目前所掌握的同类工程的预算资料，考虑到房屋的结构、功能布局，依据全国统一建筑工程基础定额、全国统一安装工程预算定额、自治区补充预算定额、自治区建安工程费用定额、自治区建安工程定额解释、自治区建筑安装工程费用定额确定建设成本，通过查阅相关数据，对博乐市房地产行业的进行调查分析综合确定管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；通过年限法和观察法确定折旧率；最后扣除折旧求取成本价值。

③采用市场比较法测算估价对象土地价值。

市场比较法的含义：市场比较法是选取一定数量的比较实例，将他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的价值或价格的方法。

市场比较法计算公式为： $P=Pa \times A \times B \times C \times D \times E$

式中 P——待估宗地价格；

Pa——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易期日地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

市场比较法的具体步骤：a. 收集宗地交易实例；b. 确定比较实例；c. 建立价格可比基础；d. 进行交易情况修正；e. 进行估价期日修正；f. 进行区域因素修正；g. 进行个别因素修正；h. 进行使用年期等其他因素修正；i. 测算比准价格。

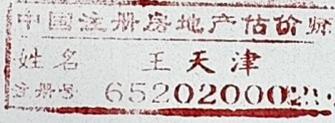
(3) 根据比较法、成本法结果综合确定估价对象价值。

### (十) 估价结果

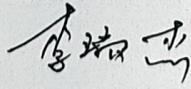
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象在2022年5月18日的市场价值为14420433元，大写：人民币壹仟肆佰肆拾贰万零肆佰叁拾叁元整，单位价格详见评估明细表（表1）。

### (十一) 注册房地产估价师

#### 1、注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签	日期
罗炳章	6520040066		2022年6月6日
王天津	6520200029		2022年6月6日

#### 2、参与估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
李瑞杰			2022年6月6日

### (十二) 实地查勘期

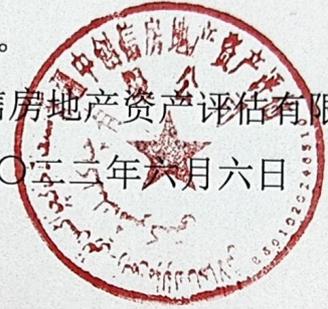
二〇二二年五月十七日至二〇二二年五月十八日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年五月十二日至二〇二二年六月六日。

新疆中创信房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月六日



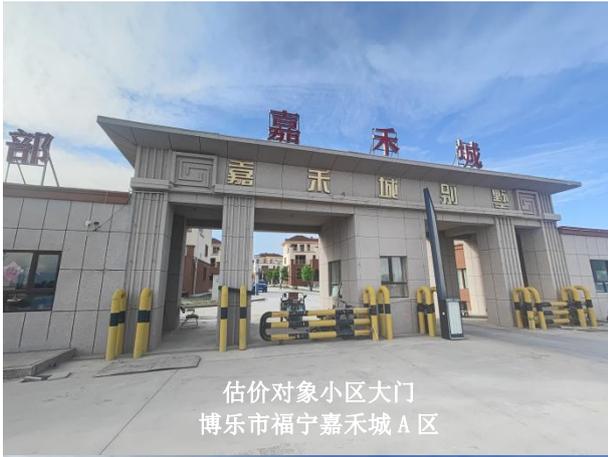
## 四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院评估委托书复印件
- (四) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函（回执）复印件
- (五) 福宁嘉禾城 A 区抵押物清单复印件
- (六) 福宁嘉禾城房屋分布图复印件
- (七) 建设规划用地许可证复印件
- (八) 房地产估价机构资质证书复印件
- (九) 房地产估价机构营业执照复印件
- (十) 注册房地产估价师资格证书复印件
- (十一) 准予变更登记通知书复印件

### (一) 估价对象位置图



## (二) 估价对象实地查勘照片









(三) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院委托书复印件

新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院  
委托书

(2022)兵 0501 执恢 1 号

新疆中创信房地产评估有限公司:

我院在执行 [REDACTED] 与 [REDACTED] 房屋买卖合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

博乐市福宁嘉禾城 A 区 A14、A27、A19-2、A16、A6-2、A17、A19-1、A28-1、A25、A26、A28-2、A34-1 共 12 套别墅



(四) 新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院协助查询函 (回执) 复印件

新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院  
协助查询函  
(回执)

(2022) 兵 0501 执恢 1 号

新疆生产建设兵团博乐垦区人民法院:

你院查询函收悉。现将的 福宁嘉禾城 情况提供如下:

区 A14 独栋	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑年代	结构	房产用途
A27 独栋	365.281	2012	框架	住宅(别墅)
A19-2 双拼	298.003	2012	框架	住宅(别墅)
A16 独栋	363.456	2012	框架	住宅(别墅)
A6-2 双拼	298.003	2012	框架	住宅(别墅)
A17 独栋	363.455	2012	框架	住宅(别墅)
A19-1 双拼	298.003	2012	框架	住宅(别墅)
A28-1 双拼	298.003	2012	框架	住宅(别墅)
A25 独栋	365.281	2012	框架	住宅(别墅)
A26 独栋	365.281	2012	框架	住宅(别墅)
A28-2 双拼	298.003	2012	框架	住宅(别墅)
A34-1 双拼	298.003	2012	框架	住宅(别墅)

联系人:



联系电话:

(五) 福宁嘉禾城 A 区抵押物清单复印件

福宁嘉禾城A区抵押物清单

序号	房号	类型	面积	单价	总房款
1	A14	独栋	363.456	4988	1812918.528
2	A27	独栋	365.281	4958	1811063.198
3	A19-2	双拼	298.003	4588	1367237.764
4	A16	独栋	363.456	4968	1805649.408
5	A6-2	双拼	298.003	4508	1343397.524
6	A17	独栋	363.456	4928	1791111.168

2051.655

9931377.59

7	A19-1	双拼	298.003	4538	1352337.614
8	A28-1	双拼	298.003	4598	1370217.794
9	A25	独栋	365.281	4998	1825674.438
10	<del>A26</del>	独栋	365.281	4968	1814716.008
11	A28-2	双拼	298.003	4648	1385117.944
12	A34-1	双拼	298.003	4558	1358297.674

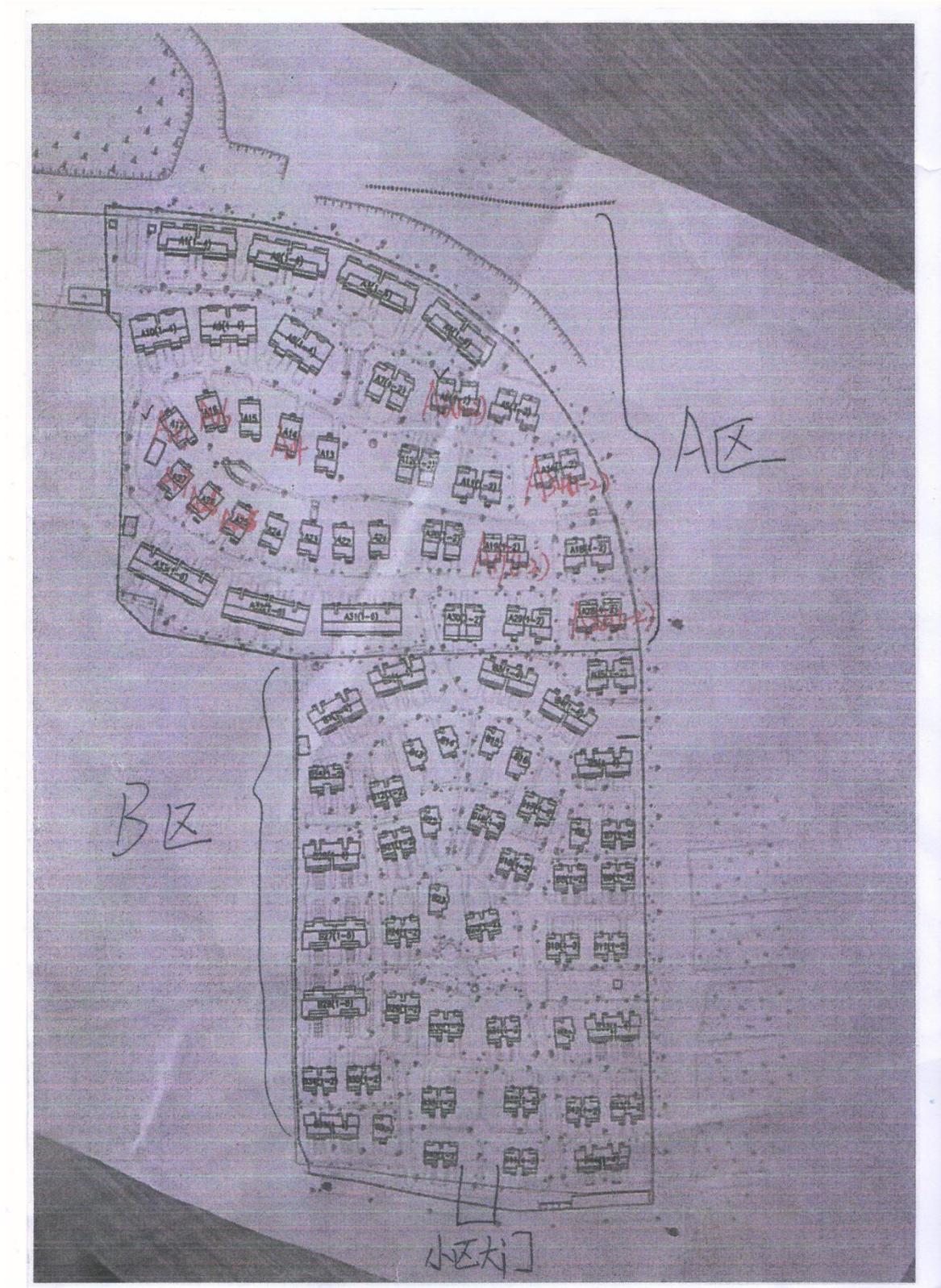
1922.574

9106361.472

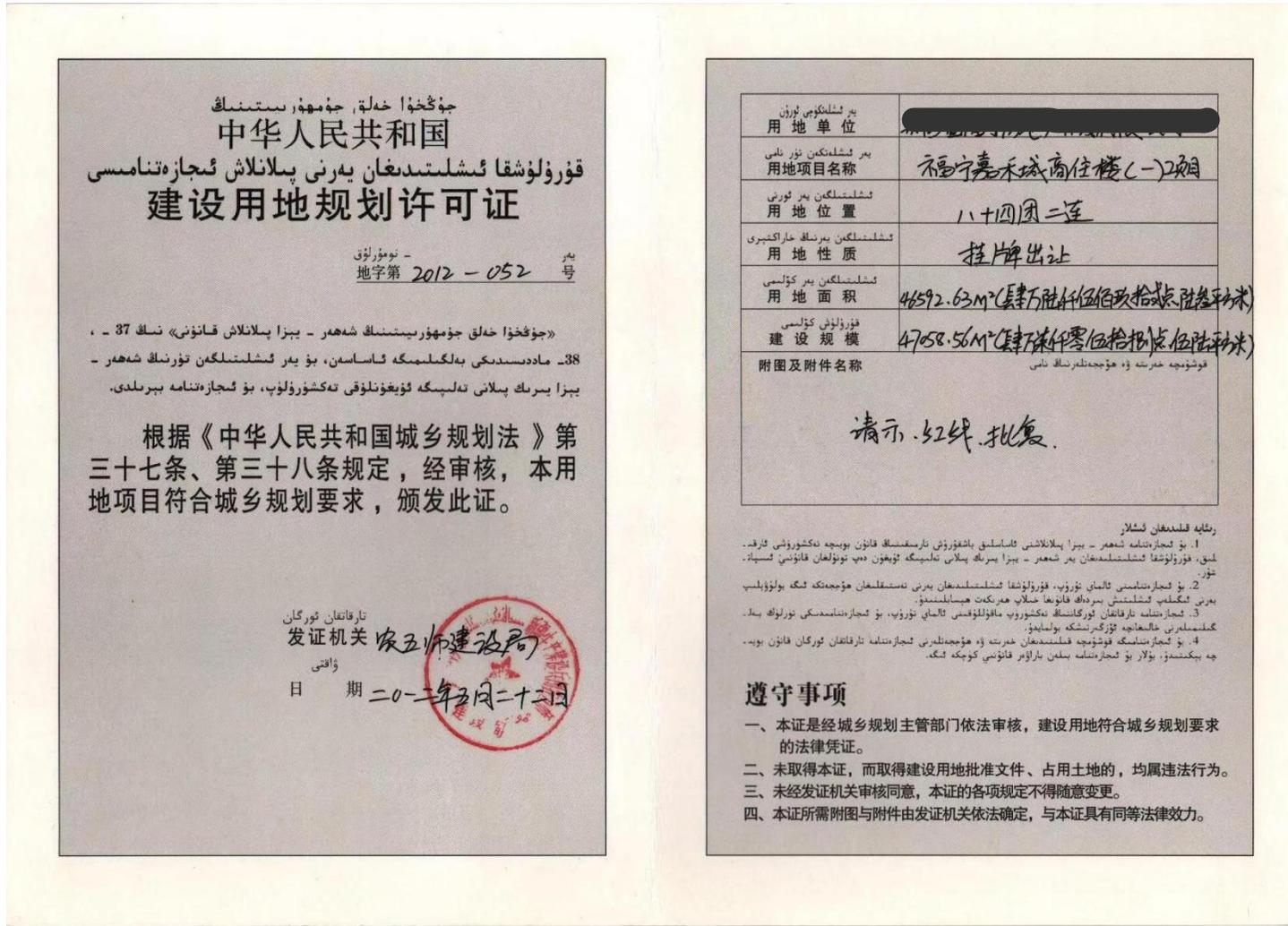
分两份抵押资料

A26 调整为 A34-2

(六) 福宁嘉禾城房屋分布图复印件



(七) 建设用地规划许可证复印件



جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ  
**中华人民共和国**  
 قۇرۇلۇش پىلانلاش ئىجازەتنامىسى  
**建设工程规划许可证**

قۇرۇلۇش ھۆججەت نومۇرى -  
 2012-052 ھۆججەت نومۇرى

«جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى قانۇنى» نىڭ 40-ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى تەلپىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، بۇ ئىجازەتنامە بېرىلدى.

**根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。**

تارقاتقان ئورگان  
 发证机关 **五师建设局**  
 ۋاقتى  
 日期 **二〇一二年七月九日**

قۇرۇلۇش ئىجازەت نامى  
 建设局

قۇرۇلۇش قىلمۇز ئورۇن نامى 建设单位 (个人)	[REDACTED]
قۇرۇلۇش تۈرى نامى 建设项目名称	福宁嘉禾城商住楼(-)项目
قۇرۇلۇش ئورنى 建设位置	八十四团二连
قۇرۇلۇش كۆلىمى 建设规模	47058.56M <sup>2</sup> (肆万柒仟零伍拾捌点伍陆平方米)
قۇرۇلۇش قاتلام نامى 附图及附件名称	قۇرۇلۇش خەرىتىسى ۋە ھۆججەتلەر نامى

请示.红线.批复.

رەتايە قىلىنغان ئىشلار

- بۇ ئىجازەتنامە شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى مەسئۇل ئارمىيىسىنىڭ قانۇن بويىچە تەكشۈرۈشى ئارقىلىق، قۇرۇلۇش شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى تەلپىگە ئۇيغۇن دەپ تونۇلغان قانۇنىي ئىمىناتتۇر.
- بۇ ئىجازەتنامىنى تەلپىگە ئۇيغۇن بۇ ئىجازەتنامىدىكى بەلگىلىمىلەر بويىچە قىلىپ بېرىلمىغان قۇرۇلۇشلار بىردەك قانۇنغا خىلاپ قۇرۇلۇش ھېسابلىنىدۇ.
- ئىجازەتنامە تارقىتىلغان ئورگاندا، رەخىستىنى ئالماي تۇرۇپ، بۇ ئىجازەتنامىدىكى تۈرلۈك بەلگىلىمىلەرنى ئالماي قۇرۇشقا ئۇرۇنۇشقا بولمايدۇ.
- شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى مەسئۇل ئارمىيىسىنىڭ قانۇن بويىچە بۇ ئىجازەتنامىنى تەكشۈرۈش ھوقۇقى بار. قۇرۇلۇش قىلمۇز ئورۇن نامى (ئىسمى) نىڭ تەكشۈرۈشكە ئايدۇرۇش مەسئۇلىيىتى بار.
- بۇ ئىجازەتنامىگە قوشۇمچە قىلىنمىغان خەرىتە ۋە ھۆججەتلەرنى ئىجازەتنامە تارقىتىلغان ئورگان قانۇن بويىچە بېكىتىدۇ، بۇلار بۇ ئىجازەتنامە بىلەن باراۋەر قانۇنىي كۈچكە ئىگە.

**遵守事项**

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

### (八) 房地产估价机构资质证书复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制

(九) 房地产估价机构营业执照复印件



http://4172.831110.247.130/Dis/CertTabPrintNew.do

国家市场监督管理总局监制  
2022/1/7

(十) 注册房地产估价师资格证书复印件



## (十一) 准予变更登记通知书复印件

页码, 1/1

### 准予变更登记通知书

(乌天) 登记变字 [2020] 第 401 号

新疆中创信房地产评估有限公司：

经审查, 提交的名称变更 (原名称 新疆中创信房地产评估有限公司, 变更后名称 新疆中创信房地产资产评估有限公司) 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。

(印章)  
2020年5月20日

(本通知适用于公司、非公司企业、个体工商户、非公司企业分支机构、其他营业单位名称变更登记事项, 变更登记前请办理有关手续, 登记机关不再出具