

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 02228 号

估价项目名称：新疆天山宏基房地产开发有限公司位于焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元1302室、2单元1703室、4单元402室、8单元2202室住宅
房地产涉执处置司法评估

估价委托人：焉耆回族自治县人民法院

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：郭威（注册号：6520210028）

汪奎（注册号：6520200034）

估价报告出具日期：2022年3月8日



致估价委托人函

焉耆回族自治县人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师郭 威（注册号：6520210028）、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：为焉耆回族自治县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元1302室、2单元1703室、4单元402室、8单元2202室住宅房地产，财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，产权人为新疆天山宏基房地产开发有限公司，法定用途为住宅、实际用途为住宅，位于楼幢总层数22层的第4、13、17、22层；建筑结构为钢筋混凝土（框架）；房屋建筑面积合计423.35平方米（详细情况如下所示）。

估价对象详细状况明细表

序号	房屋所有权人	权属证号	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建筑面积	建筑年代	所在层数/总层数	登记原因
1	新疆天山宏基房地产开发有限公司	焉耆县房权证字第20156826号	新华路【2-1-244】 1幢2单元1302室	住宅	钢筋混 凝土	115.73	2013	13/23	有偿使用土地
2			新华路【2-1-244】 1幢2单元1703室	住宅	钢筋混 凝土	85.81	2013	17/23	有偿使用土地
3			新华路【2-1-244】 1幢4单元402室	住宅	钢筋混 凝土	84.07	2013	4/23	有偿使用土地
4			新华路【2-1-244】 1幢8单元2202室	住宅	钢筋混 凝土	137.74	2013	22/23	有偿使用土地
	合计					423.35			

三、价值时点：2022年2月22日（现场实地勘察日）。

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	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元 1302室	2,920	337,932
	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元 1703室	2,996	257,087
	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢4单元 402室	2,990	251,369
	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢8单元 2202室	3,067	422,449
合计:		1,268,837	
大写 (人民币元)		壹佰贰拾陆万捌仟捌佰叁拾柒元整	

特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象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8日





目 录



估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15



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. 注册房地产估价师郭威于2022年2月22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	郭威	汪奎
注册号	6520210028	6520200034
签字		
签字日期	2022年3月8日	2022年3月8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. 估价委托人提供的估价对象所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性和有效性，未向政府有关部门核实和查证，故以估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整为假设前提。
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，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和行为。
 - (7) 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. 估价对象存在尚未明确或不够明确的土地用途等事项，本次评估设定土地用途与房屋用途一致。
3. 委托方提供的资料未显示估价对象楼栋修建年代，本评估报告中的建筑年代以估价人员实际现场查勘调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用，提醒报告使用者注意。



(三) 背离事实假设

1. 截止价值时点，依据委托方提供的《新疆维吾尔自治区焉耆回族自治县人民法院查封公告》[(2022)新 2826 执恢 3 号]显示，估价对象存在查封状况，查封期限自 2021 年 9 月 15 日起至 2024 年 9 月 14 日止，依据委托及本次估价目的，本次估价不考虑查封状况对估价结果的影响。

2. 根据估价人员对估价对象的现场实地查勘发现，估价对象 3 新华路【2-1-244】1 幢 4 单元 402 室，估价对象 4 新华路【2-1-244】1 幢 8 单元 2202 室于价值时点存在租赁状况，具体租赁期限未知，依据委托本次估价不考虑租赁状况对估价结果的影响。

2. 委托方未提供估价对象所属的《中华人民共和国国有土地使用证》或《中华人民共和国不动产权证》，因房地一并处置原则，本次背离事实假设为估价对象房屋已办理对应分摊的《中华人民共和国国有土地使用证》或《中华人民共和国不动产权证》，估价结果包含估价对象对应分摊的土地使用权价值。

(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. 截至价值时点，委托方未能提供估价对象所属的《中华人民共和国国有土地使用证》、《中华人民共和国房屋所有权证》或《中华人民共和国不动产权证》，本次评估估价对象信息，依据委托方从焉耆回族自治县自然资源局调取的《房屋登记卡（所有权）》记载不动产权力及其他事项登记信息为准，在此提醒报告使用者注意。

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估价委托人。未经本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为对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. 本估价报告一式陆份，估价委托人伍份，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 8 日至 2023 年 3 月 7 日。
8. 本估价报告经本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：焉耆回族自治县人民法院

地址：巴音郭楞蒙古自治州焉耆回族自治县解放西路

承办人：哈希巴托

联系电话：15739881292

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

为焉耆回族自治县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、二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括动产、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分别坐落于焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1 幢 2 单元 1302 室、2 单元 1703 室、4 单元 402 室、8 单元 2202 室；所在楼幢为钢筋混凝土（框架），建筑物为板楼，总层数为地上 22 层，地下 1 层；估价对象位于第 4、13、17、22 层，建筑年代为 2013 年；建筑面积合计为 423.35 平方米，法定用途为住宅、实际用途为住宅，权利人均新疆天山宏基房地产开发有限公司。

(三) 土地基本情况

1. 小区四至：东至新华路，南至解放路，西至中国工商银行（焉耆县支行），北至焉耆县妇幼保健计划生育服务中心。周边有焉耆回族自治县人民政府、焉耆回族自治县慈善协会、人社合作服务网点（中国银行股份有限公司焉耆县支行社保卡）、中国银行（焉耆县支行）、焉耆农村信用合作联社三号桥信用社、中国工商银行（焉耆县支行）、中国邮政储蓄银行（解放路支行）、农村信用联社、中国农业银行（焉耆县支行）、阿尔曼超市（建设路店）、亿家汇好超市（焉耆店）、乐购超市（政府路店）、每一天超市（新城



路店)、慈善协会爱心超市、安达商场、焉耆县妇幼保健计划生育服务中心、焉耆镇卫生院、博爱综合门诊部、中山门诊、焉耆回族自治县人民医院-120 急救中心、育苗托幼园、焉耆县玛丽艳幼儿园、河北乐童幼儿园、焉耆县第二中学、焉耆回族自治县回民中学、焉耆回族自治县第一中学、焉耆县第一小学、焉耆回族自治县第二小学、焉耆体育馆、焉耆人民广场等公共服务设施。

2. 开发程度：房屋 2013 已开发完成，土地开发程度为“七通”。

(五) 建筑物基本情况

估价对象 1:

房屋状况			
产权人	新疆天山宏基房地产开发有限公司	房屋坐落	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元1302室
不动产权证号	焉耆县房权证字第 20156826 号	证载面积	115.73 (平方米)
所在楼层	13	总楼层	地上 22 层、地下 1 层
建筑结构	钢筋混凝土 (框架)	产权来源	--
户型	三室两厅	建成年代	2013
物业公司	巴州骏腾物业服务有限公司	朝向	东
公共装饰装修状况			
建筑物外墙使用保温隔热、防水阻燃材料；步梯等公共部位地面为水泥地；内墙面为乳胶漆；顶面为乳胶漆；铁质楼梯扶手。			
门	防盗门		窗
设施设备状况	电梯数量	1 部电梯	供暖方式
	消防设施	消防栓	使用及维护状况
室内二次装修描述			
于价值时点，估价对象 1 室内二次装修情况为毛坯			

估价对象 2

房屋状况			
产权人	新疆天山宏基房地产开发有限公司	房屋坐落	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元1703室
不动产权证号	焉耆县房权证字第 20156826 号	证载面积	85.81 (平方米)
所在楼层	17	总楼层	地上 22 层、地下 1 层
建筑结构	钢筋混凝土 (框架)	产权来源	--
户型	两室两厅	建成年代	2013
物业公司	巴州骏腾物业服务有限公司	朝向	东
公共装饰装修状况			
建筑物外墙使用保温隔热、防水阻燃材料；步梯等公共部位地面为水泥地；内墙面为乳胶漆；顶面为乳胶漆；铁质楼梯扶手。			



门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	1 部电梯	供暖方式	集中供暖
	消防设施	消防栓	使用及维护状况	一般
室内二次装修描述				
于价值时点, 估价对象 2 室内二次装修情况为毛坯				

估价对象 3

房屋状况				
产权人	新疆天山宏基房地产开发有限公司	房屋坐落	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1 幢 4 单元 402 室	
不动产权证号	焉耆县房权证字第 20156826 号	证载面积	84.07 (平方米)	
所在楼层	4	总楼层	地上 22 层、地下 1 层	
建筑结构	钢筋混凝土 (框架)	产权来源	--	
户型	两室两厅	建成年代	2013	
物业公司	巴州骏腾物业服务有限公司	朝向	东	
公共装饰装修状况				
建筑物外墙使用保温隔热、防水阻燃材料; 步梯等公共部位地面为水泥地; 内墙面为乳胶漆; 顶面为乳胶漆; 铁质楼梯扶手。				
门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	1 部电梯	供暖方式	集中供暖
	消防设施	消防栓	使用及维护状况	一般
室内二次装修描述				
客厅: 地面 地砖 墙面: 乳胶漆 顶面: 乳胶漆 其他: 踢脚线 卧室: 地面 地砖 墙面: 乳胶漆 顶面: 乳胶漆 其他: 踢脚线 卫生间: 地面 地砖 墙面: 墙 砖 顶面: 乳胶漆 其他: 洗手池、马桶 厨房: 地面 地砖 墙面: 墙 砖 顶面: 扣板吊顶 其他:				

估价对象 4

房屋状况			
产权人	新疆天山宏基房地产开发有限公司	房屋坐落	焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1 幢 8 单元 2202 室
不动产权证号	焉耆县房权证字第 20156826 号	证载面积	137.74 (平方米)
所在楼层	22	总楼层	地上 22 层、地下 1 层
建筑结构	钢筋混凝土 (框架)	产权来源	--
户型	三室两厅	建成年代	2013
物业公司	巴州骏腾物业服务有限公司	朝向	南北
公共装饰装修状况			



建筑物外墙使用保温隔热、防水阻燃材料；步梯等公共部位地面为水泥地；内墙面为乳胶漆；顶面为乳胶漆；铁质楼梯扶手。

门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	1部电梯	供暖方式	集中供暖
	消防设施	消防栓	使用及维护状况	一般
室内二次装修描述				
客厅：	地面 地砖	墙面：墙 纸	顶面：乳 胶 漆	其他：电视背景墙、局部吊顶、暖气罩、踢脚线
卧室：	地面 地砖	墙面：墙 纸	顶面：乳 胶 漆	其他：暖气罩、顶角线、踢脚线
卫生间：	地面 地砖	墙面：墙 砖	顶面：集成吊顶	其他：洗手柜、马桶
厨房：	地面 地砖	墙面：墙 砖	顶面：集成吊顶	其他：橱柜

五、价值时点

依据现场实地查勘时间，确定本次估价的价值时点为2022年2月22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、二次装修、分摊的土地使用权、公共配套设施，不包括动产、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”。

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，十三届全国人大三次会议表决通过）
2. 《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. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
9. 《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）
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）
11. 《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）
12. 《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）
13. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日发布部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行。）

(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. 《中国资产评估协会关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协〔2019〕14号。）



4. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 《焉耆回族自治县人民法院委托书》〔（2022）新2826执恢3号〕；
2. 《房屋登记卡》（不动产权利及其他事项等级信息）复印件；
3. 《新疆维吾尔自治区焉耆县回族自治县人民法院查封公告》〔（2022）新2826执恢3号〕；
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。	估价对象未提供土地证，土地分摊及登记状况未知，本次估价未选用成本法。	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

项目名称	测算结果					
	方法	权重	结果 (元/平方米)	评估单价 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	评估总价 (元)
新华路【2-1-244】 1幢2单元1302室	比较法	50%	2,991	2,920	115.73	337,932
	收益法	50%	2,848			
新华路【2-1-244】 1幢2单元1703室	比较法	50%	3,077	2,996	85.81	257,087
	收益法	50%	2,914			
新华路【2-1-244】 1幢4单元402室	比较法	50%	3,066	2,990	84.07	251,369
	收益法	50%	2,914			
新华路【2-1-244】 1幢8单元2202室	比较法	50%	3,152	3,067	137.74	422,449
	收益法	50%	2,981			
评估总价值(元)	1,268,837					
	壹佰贰拾陆万捌仟捌佰叁拾柒元整					

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	郭威	汪奎
注册号	6520210028	6520200034
签字		
签字日期	2022年3月8日	2022年3月8日

十二、实地查勘期

2022年2月22日(当日)

十三、估价作业期

2022年2月16日至2022年3月8日

新疆国通房地产土地资产评估有限公司

2022年3月8日



附件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、《房屋登记卡（所有权）》（不动产权利及其他事项等级信息）复印件
- 五、《焉耆回族自治县人民法院查封公告》复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件

新疆维吾尔自治区焉耆回族自治县人民法院

价格评估委托书

(2022)新 2826 执恢 3 号

新疆国通房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人新疆中京建设集团有限公司与被执行人新疆天山宏基房地产开发有限公司、赵金星、陈国成建设工程施工合同纠纷一案中，本院依法查封被执行人新疆天山宏基房地产开发有限公司位于焉耆县新华路【2-1-244】三号桥商厦一幢 2 单元 1302 室、一幢 2 单元 1703 室、一幢 8 单元 2202 室、1 幢 4 单元 402 室房产，现因案件执行需要，需对上述财产进行价格评估。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，应当在期限届满三日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过五日。



關於個人是常負向國語教學的意見

許世英書中附頁

中華民國二十一年一月一日

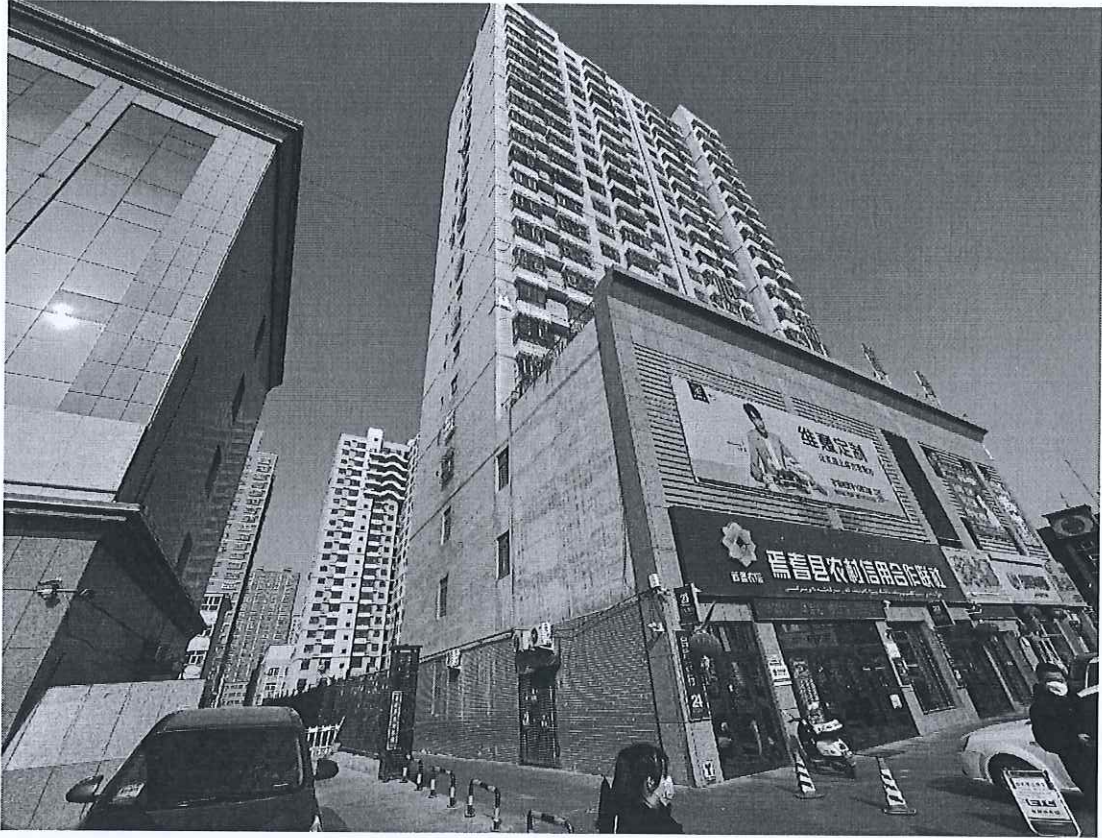
（此處為書中附頁內容，文字極其模糊，難以辨識具體字句，僅能辨認出部分詞彙如“國語”、“教學”等）

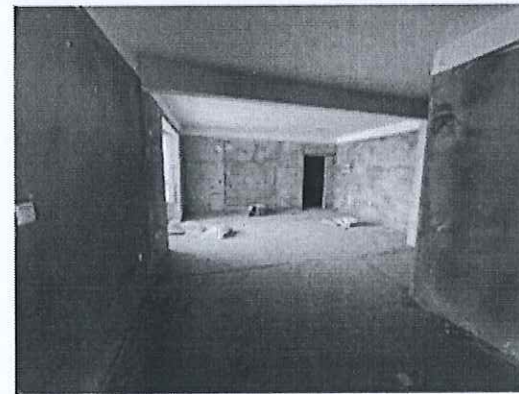
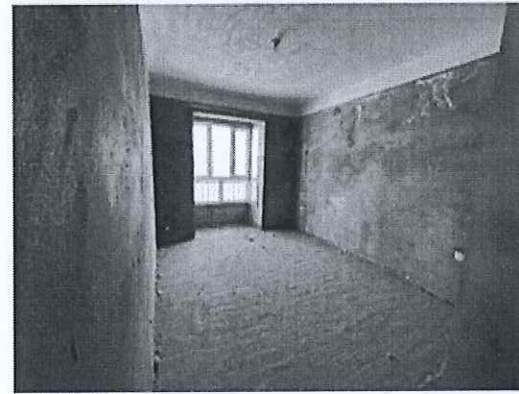
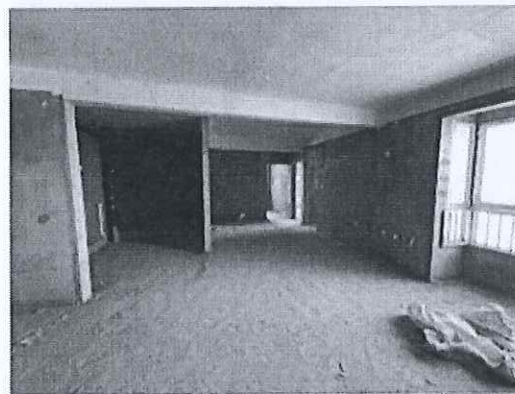
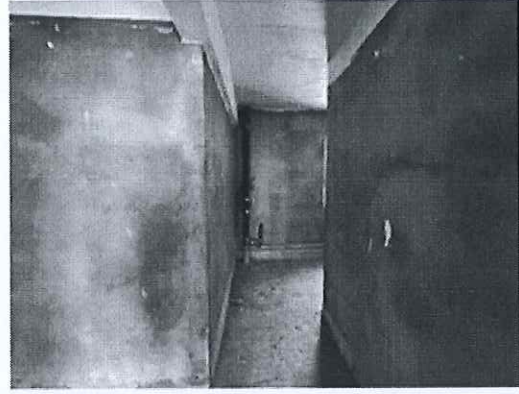


100-100-100

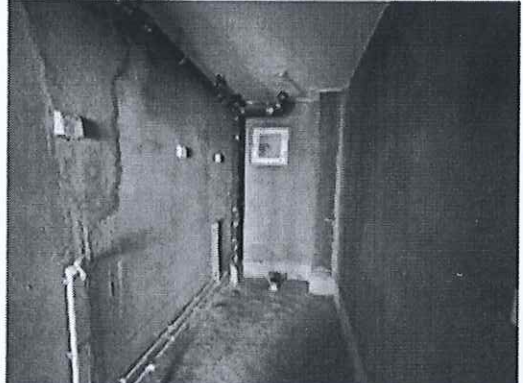




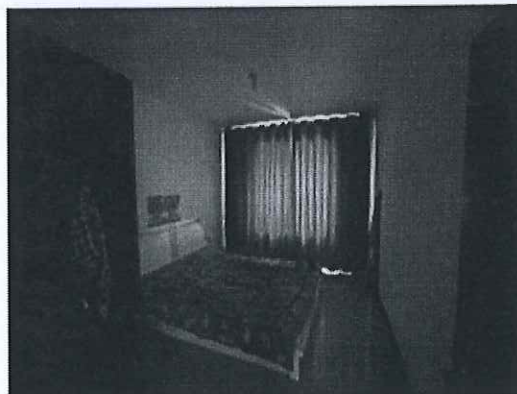




焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元1302室



焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢2单元1703室



焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢4单元402室

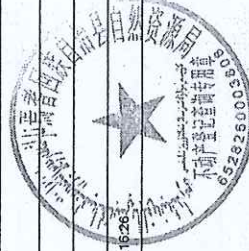


焉耆回族自治县新华路【2-1-244】1幢8单元2202室

房屋登记卡 (所有权)

不动产权利及其他事项登记信息

不动产单元号	5229	
房屋编号	房地坐落	新华路【2-1-244】1幢2单元1302室
房屋所有权人	新疆天山宏基房地产开发有限公司	企业
证件种类	组织机构代码	69343283-3
权利类型	1	
房屋共有情况	1	
登记类型	首次登记	
登记原因	有价使用土地	
土地使用权利人		
独用土地面积	分摊土地面积	
土地使用期限起	土地使用期限止	
房地产交易价格 (万元)	房屋性质	住宅
房屋结构	规划用途	住宅
所在层/总层数	建筑面积 (m²)	115.73
专有建筑面积 (m²)	分摊建筑面积 (m²)	19.68
不动产权证号	昌吉县房权证字第20156826号	
登簿人	登记时间	2015-11-19 17:16:26
附记	【1幢四层至二十二层-住宅】	
备注		



房屋登记卡 (所有权)

不动产权利及其他事项登记信息

不动产单元号	5229	
房屋编号	业务号	新华路【2-1-244】1幢2单元1703室
房屋所有权人	房地坐落	企业
证件种类	权利人类型	68343283-3
权利类型	证件号	
房屋共有情况		
登记类型	首次登记	
登记原因	有偿使用土地	
土地使用权人		
独用土地面积	分摊土地面积	
土地使用期限起	土地使用期限止	
房地产交易价格(万元)	房屋性质	住宅
房屋结构	规划用途	住宅
所在层/总层数	建筑面积(m²)	85.81
专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	14.59
不动产权证号	商品房预售证字第20156826号	
登簿人	石晓丽	2015-11-19 17:16:26
附记	【1幢四单元至二十二层-住宅】	



房屋登记卡 (所有权)

不动产权利及其他事项登记信息

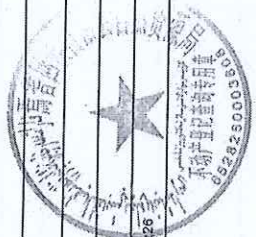
不动产单元号	5229	
房屋编号	业务号	新华路 [2-1-244] 1幢4单元402室
房屋所有权人	房地坐落	企业
证件类型	权利人类型	69343283-3
权利类型	证件号	
房屋共有情况		
登记类型	首次登记	
登记原因	有偿使用土地	
土地使用权人		
独用土地面积	分摊土地面积	
土地使用期限起	土地使用期限止	
房地产交易价格 (万元)	房屋性质	住宅
房屋结构	规划用途	住宅
所在层/总层数	建筑面积 (m²)	84.07
专有建筑面积 (m²)	分摊建筑面积 (m²)	14.29
不动产权证号	房屋坐落权证字第20156826号	
登簿人	石晓丽	2015-11-19 17:16:26
附记	【1幢四层至二十二层-住宅】	



房屋登记卡 (所有权)

不动产权利及其他事项登记信息

不动产单元号	FW21293		业务号	5229
房屋编号	新华路【2-1-244】1幢8单元2202室			
房屋所有权人	新疆天山宏基房地产开发有限公司			
证件类型	组织机构代码	证件类型	企业	69343283-3
权利类型				
房屋共有情况				
登记类型	首次登记 存量使用土地			
登记原因				
土地使用权人				
独用土地面积	分摊土地面积			
土地使用期限	土地使用期限止			
房地产交易价格(万元)	房屋性质			
房屋结构	规划用途			
所在层/总层数	22	/	23	住宅
专有建筑面积(m²)	114.32	建筑面积(m²)		137.74
不动产证号	焉耆县房权证字第2019626号		分摊建筑面积(m²)	
登记人	石晓强		登记时间	
附记	【4楼四层至二十二层-住宅】			
备注				



新疆维吾尔自治区焉耆回族自治县人民法院

查封公告

(2022)新2826执恢3号

本院依据(2017)新2826执410号执行裁定书,于2021年9月15日续查封了如下财产:

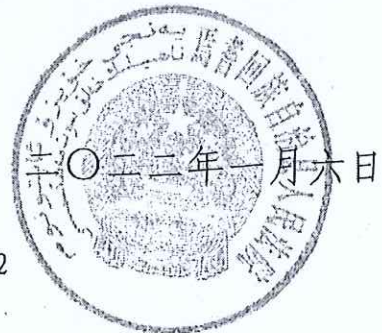
编号	财产名称	地址、证号及其他	数量
1	三号桥商厦1幢2单元1302室房产	焉耆县新华路【2-1-244】三号桥商厦	一套
2	三号桥商厦1幢2单元1703室房产	焉耆县新华路【2-1-244】三号桥商厦	一套
3	三号桥商厦1幢8单元2202室房产	焉耆县新华路【2-1-244】三号桥商厦	一套
4	三号桥商厦1幢4单元402室房产	焉耆县新华路【2-1-244】三号桥商厦	一套

上述财产已由有关部门协助本院登记查封,查封期限自2021年9月15日起至2024年9月14日止。在上述期限内,任何人不得对被查封的财产转移、设定权利负担或者其他有障碍执行的行为,否则,本院将依法追究其法律责任。

特此公告。

执行员: 哈希巴托

联系方式: 15739881292



關於個人及團體之選舉權與罷免權之行使

台 北 市 選 民 名 冊

中華民國三十三年(1944)

本冊係根據中華民國憲法及地方自治條例之規定，由本局調查編製，其內容包括：姓名、性別、年齡、職業、教育程度、戶籍、選舉權、罷免權等事項。凡具有中華民國國籍，年滿二十歲，在中華民國領土內居住，且無法律上之禁權者，均得參加選舉及罷免。

序號	姓名	性別	年齡	職業	教育程度	戶籍	選舉權	罷免權
1	張三	男	25	公務員	大學	台北市	有	有
2	李四	女	30	家庭主婦	小學	台北市	有	有
3	王五	男	18	學生	中學	台北市	無	無
4	趙六	男	45	商人	小學	台北市	有	有
5	陳七	女	55	退休	小學	台北市	有	有
6	林八	男	60	無業	小學	台北市	有	有
7	孫九	男	20	公務員	大學	台北市	有	有
8	周十	女	22	家庭主婦	小學	台北市	有	有
9	吳十一	男	28	公務員	大學	台北市	有	有
10	鄭十二	女	35	家庭主婦	小學	台北市	有	有

本冊之編製，旨在保障選民之知情權與參與權，確保選舉之公正與透明。凡選民對本冊內容有異議者，請於規定期限內向本局提出異議，以便核實更正。





تجارت كىشىسى

营业执照

(副本)-1

统一社会信用代码

916501000655032908

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)

法定代表人 薛山

经营范围

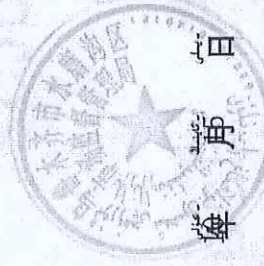
一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；房地产经纪；规划设计管理；不动产登记代理服务；信息咨询（不含许可类信息咨询）；社会经济咨询服务；财务咨询；工程管理服务；市场调查（不含涉外调查）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2013年03月14日

营业期限 长期

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

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>

国家市场监督管理总局监制

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：2019年04月14日至2022年04月14日



发证机关(公章)

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.



发证机关

No. 00242175

姓名 / Full name

郭威

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

659001198712025719

注册号 / Registration No.

6520210028

执业机构 / Employer

新疆国通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

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.



发证机关

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



