

涉执房地产处置司法 评估报告



馳遠天合
CHIYUAN TIANHE

评估报告编号：新驰天中房估字（2022）第 2-014 号

估价项目名称：乌鲁木齐市米东区龙河雅居 4 栋 1 单元 7 套住宅房地产
市场价格评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：马 波（注册号：6520200009）

杨立才（注册号：6520040067）

评估报告出具日期：2022 年 03 月 18 日

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002
电话：（0991）2823050 2823010



扫描全能王 创建



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

新疆德远天合中辰房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定评估对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、评估对象：

1、名称：乌鲁木齐市米东区龙河雅居 4-1-101、4-1-102、4-1-103、4-1-2101、4-1-2102、4-1-2103、4-1-2104 住宅房地产；

2、坐落：乌鲁木齐市米东区龙河雅居 4-1-101、4-1-102、4-1-103、4-1-2101、4-1-2102、4-1-2103、4-1-2104

3、财产范围：包括建筑物（不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

4、规模：总建筑面积为 722.34 平方米的住宅用房及其分摊的土地使用权（其中 101 室为 116.86 平方米、102 室为 101.50 平方米、103 室为 98.77 平方米、2101 室为 116.87 平方米、2102 室为 101.50 平方米、2103 室为 98.77 平方米、2104 室为 88.07 平方米）；

5、四至：东临龙河南路，南临住宅，西临住宅，北临住宅；

6、用途：房屋证载、实际用途均为住宅；

7、权属：房屋未取得房屋所有权。

三、价值时点：2022 年 3 月 1 日





四、价值类型：市场价格

五、估价方法：比较法、收益法

六、评估结果：

评估结果汇总表

评估结果		评估价值	
		评估对象 1-3	评估对象 4-7
评估价值	总价(元)	1635757	2135457
	单价(元/平方米)	5158	5270
合计(元)		3771214	

总价大写金额：人民币叁佰柒拾柒万壹仟贰佰壹拾肆元整

七、评估结果和使用评估报告有关的特别提示：

- 1、本次估价人员未能进入估价对象室内进行现场查勘，评估结果包不含建筑物室内二次装修价值，处置评估对象房地产时应关注室内二次装修对评估结果的影响。
- 2、评估结果未考虑评估对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 3、评估结果未扣除处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。
- 4、根据估价人员到小区物业调查，评估对象未欠缴物业费、水费、电费、暖气费等。
- 5、估价对象尚未完成不动产权登记手续，存在产权瑕疵情况，应予重点关注。
- 6、根据估价人员调查，评估对象未进行分摊土地使用权权属登记。
- 7、评估对象市场价格对应的交易税费负担应按照法律法规规定，由处置时转让人和买受人各自负担。
- 8、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。
- 9、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。

10、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会使用。

11、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会使用。

12、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。

13、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《评估结果报告》。



新疆驰远天合中辰房地产土地
资产评估有限公司

法定代表人



二〇二二年三月十日





估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在评估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. 评估报告中的分析、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，但受到评估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评估报告中的评估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，也对评估对象、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）、《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写本评估报告。
5. 没有人对本评估报告提供重要专业帮助。
6. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
马波	6520200009		2022年03月18日
杨立才	6520040067		2022年03月18日





估价假设和限制条件

一、一般假设

1、 评估对象未办理产权证书，本次估价假设估价对象可以依法办理产权证书并可在公开市场上自由转让。

2、 估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》及相关产权资料，本次评估以委托人提供的《建筑工程施工许可证》（复印件）、《建设工程规划许可证》（复印件）、《商品房预售许可证》（复印件）及《房产面积测量技术报告书》（复印件）为依据，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供资料合法、真实、准确、完整。

3、 估价委托人未提供评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用权情况，经调查未发现存在租赁权、掌握相关情况，本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用权情况。

4、 本次估价假设评估对象不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；在处置评估对象时应根据实际欠费情况进行处理。

5、 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无合理怀疑评估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，假定评估对象能正常安全使用。

6、 本报告中的房屋建筑面积、用途等均以《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》及《房产面积测量技术报告书》中记载内容为依据，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，评估对象房屋建筑面积与《房产面积测量技术报告书》记载建筑面积大体相当，总建筑面积为 722.34 平方米（其中 101 室为 116.86 平方米、102 室为 101.50 平方米、103 室为 98.77 平方米、2101 室为 116.87 平方米、2102 室为 101.50 平方米、2103 室为 98.77 平方米、2104 室为 88.07 平方米）。

7、 市场供应关系、市场结构保持平稳、未发生重大变化或实质性改变。

8、 评估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;

9、评估对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

10、本次估价假设评估对象不存在被迫转让或处置时被执行人不自愿配合交付

因素。

二、 未定事项假设

1、 估价委托人未提供评估对象《国有土地使用证》或土地权属相关资料，经估价人员调查，评估对象未进行分摊土地使用权权属登记，故假设评估对象依法取得分摊土地使用权权属登记，土地用途与房屋用途一致，均为住宅。

2、 本次估价未考虑未来处置风险，未考虑变现处置时产生相关费用及应按相关法律、法规、政策规定缴纳的处置时产生的税费。

三、 背离实际情况假设

1、 评估结果未考虑未来处置风险，未考虑变现处置时产生相关费用及应按相关法律、法规、政策规定缴纳的处置时产生的税费。

2、 本估价结论未考虑国家政策、经济环境、处置方式、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对评估对象价值的影响。

3、 假设评估对象无所有权和使用权异议，未考虑司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权力或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止评估对象按本次评估目的使用的其他情形。

四、 不相一致假设

本次估价以《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》及《房产面积测量技术报告书》内容为依据，评估对象的实际用途、房屋登记用途为住宅，用途之间不存在不一致。

五、 依据不足假设

截止价值时点估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》及相关产权资料，估价人员前往乌鲁木齐市自然资源局也未调取到相关产权资料，委托人提供《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》及《房产面积测量技术报告书》。评估对象《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》及《房产面积测量技术报告书》等





信息，本次估价对房屋的土地取得方式、土地使用权类型做如下假设：

- 1) 土地取得方式：以出让方式取得；
- 2) 土地使用权类型：出让国有建设用地使用权；
- 3) 土地用途：按与房屋同一用途进行设定，土地用途为住宅用地；
- 4) 土地使用年期：假设与建筑物经济寿命同时终止，估价对象房屋修建于 2018 年，钢筋混凝土结构，钢筋混凝土结构经济寿命年限 60 年，至价值时点估价对象已使用 4 年，房屋剩余经济寿命为 56 年，故其土地使用权剩余年限为 56 年。
- 5) 该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权，未考虑其处置过程中是否补交土地价款。

若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

六、 本报告使用的限制条件

1、 本评估报告仅用于估价委托人、案件当事人涉执房地产处置司法财产处置参考价使用，不得用于其他用途。

2、 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价格，在使用评估结果时应关注评估报告特别提示，特别关注室内二次装修对评估结果的影响。

3、 本报告使用有效期为一年，自 2022 年 03 月 18 日至 2023 年 03 月 17 日；如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内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；超过一年，需重新进行估价。

4、 本评估报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和评估报告审核部门之外的单位和个人提供，本报告未经本公司同意，本评估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式公开发表。

5、 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员职业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

6、 估价委托方提供的法律文件是此次估价的重要依据，我们并未向政府部门核实，委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

7、 报告所称“市场价格”是指评估对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易





地位平等、充分了解评估对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

8、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2.1“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”。《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》第八条规定“拍卖应当确定保留价，拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”。《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价格，而非非拍卖保留价。

9、本评估报告由新疆驰远天合中天辰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

10、本评估报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本评估报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

11、本评估报告分为“评估结果报告”和“估价技术报告”两部分。“评估结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

12、本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。





房地产评估结果报告

一、 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：丁海涛

联系电话：18129496015

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店13楼

估价资质等级：国家一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定评估对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、 评估对象

1. 评估对象范围

评估对象为新疆龙河房地产开发有限责任公司单独所有位于乌鲁木齐市米东区龙河雅居4-1-101、4-1-102、4-1-103、4-1-2101、4-1-2102、4-1-2103、4-1-2104住宅房地产，房屋总建筑面积722.34平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 评估对象基本状况

- （1）权利人名称：新疆龙河房地产开发有限责任公司；
- （2）坐落：乌鲁木齐市米东区龙河雅居4栋1单元；
- （3）总层数及所在层数：总层数为21层，评估对象1-3所在层数为第1层，评估对象4-7所在层数为第21层；





(4) 规模：总建筑面积为 722.34 平方米（其中 101 室为 116.86 平方米、102 室为 101.50 平方米、103 室为 98.77 平方米、2101 室为 116.87 平方米、2102 室为 101.50 平方米、2103 室为 98.77 平方米、2104 室为 88.07 平方米）；

(5) 用途：住宅；

(6) 权属：依据委托人提供的《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》及《房产面积测量技术报告书》，权属人为新疆龙河房地开发有限责任公司所有，评估对象未办理《不动产权证书》。

3. 评估对象区位状况描述

3.1 位置状况描述：

(1) 坐落：位于乌鲁木齐市米东区龙河雅居 4 栋 1 单元。

(2) 方位：评估对象位于乌鲁木齐市乌鲁木齐米东区龙河雅居 4 栋 1 单元，地处乌鲁木齐市五级住宅地价区，四至：东临龙河南路，南临住宅，西临住宅，北临住宅。



评估对象位置示意图

(3) 与主要场所的距离：距离乌鲁木齐火车站（高铁站）约 21 公里，距离乌鲁木齐地窝堡国际机场约 26.2 公里。

(4) 临街（路）状况：评估对象所在小区主入口为龙河南路，临路状况较优。

(5) 楼层：评估对象建筑物为 21 层，评估对象 1-3 所在层数为第 1 层，评估对象 4-7 所在层数为第 21 层。

3.2 交通状况描述：

(1) 道路状况：小区主入口临龙河南路；主要由碱沟西路构成对外交通网。

(2) 出入可利用交通工具：评估对象所在小区入口约 220 米处设有“四平公司”公交站，有 6004 路、6005 路、6005 路区间、D012 路停靠。





(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便度：评估对象所在小区内自有地上临时停车位，车位数量一般，停车方便度较好。

3.3 外部配套设施状况描述：

(1) 基础设施：评估对象基础设施已达到“七通一平”（通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整），水、电供应保证率高，基础设施较完善。

(2) 公共配套设施：该区域内有中国工商银行（乌鲁木齐振兴路支行）、天山农商银行，乌鲁木齐东区人民医院、乌鲁木齐市 114 中学、乌鲁木齐市第一零八中学各银行营业点等配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务设施较完善。

3.4 周围环境状况：

(1) 自然环境：周边属于居住区，自然环境一般。

(2) 人文环境：所在区域为住宅集中区，周边居民素质较好，电子监控系统和人员进出智能系统完善、24 小时治安管理，治安状况好，人文环境较好。

(3) 景观：周围无人为景观；该小区为普通住宅区。

4. 评估对象实物状况描述

4.1 土地实物状况描述：

(1) 位置：乌鲁木齐市米东区龙河雅居 4 栋 1 单元。

(2) 四至：东临龙河南路，南临住宅，西临住宅，北临住宅。

(3) 面积：该小区为共有土地使用权面积，评估对象为分摊土地使用权面积（无具体分摊面积）。

(4) 用途：住宅用地。

(5) 形状：土地形状为多变形。

(6) 开发程度：宗地外达到“七通一平”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整，已建有多幢住宅楼，小区内道路已硬化。

4.2 房屋实物状况描述：

(1) 名称：乌鲁木齐市米东区龙河雅居 4-1-101、4-1-102、4-1-103、4-1-2101、4-1-2102、4-1-2103、4-1-2104。

(2) 规模：总建筑面积为 722.34 平方米（其中 101 室为 116.86 平方米、102 室为 101.50 平方米、103 室为 98.77 平方米、2101 室为 116.87 平方米、2102 室为

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010





101.50 平方米、2103 室为 98.77 平方米、2104 室为 88.07 平方米)。

(3) 房屋用途：住宅；

(4) 建筑结构：钢筋混凝土结构；

(5) 层数：评估对象建筑物为 21 层，评估对象 1-3 所在层数为第 1 层，评估对

象 4-7 所在层数为第 21 层。

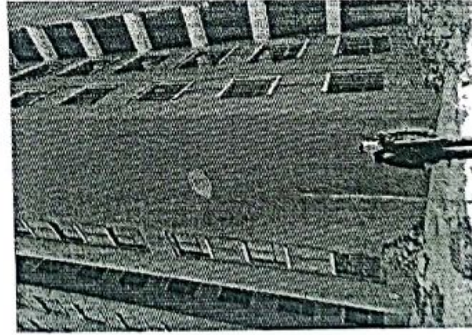
(6) 设施设备：单元门为双开玻璃门，暗装供水、供电，电话线路，消防通道；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(7) 装饰装修：

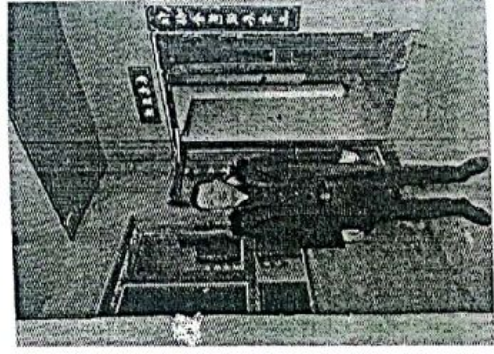
公共部位装饰装修：评估对象 1-7 所在建筑外墙为墙砖，单元门为双开玻璃门，进户门为防盗门，塑钢窗，室内 101 室为毛坏、102 室为毛坏、103 室为毛坏、2101 室为毛坏、2102 室为毛坏、2103 室为毛坏、2104 室为毛坏。委托房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。

(8) 竣工时间：2018 年

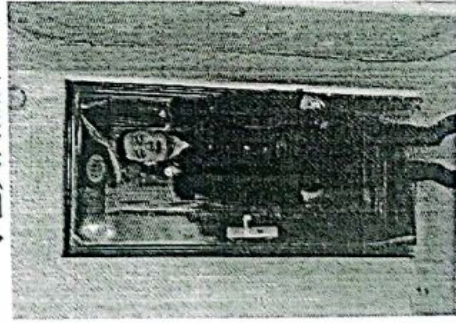
(9) 使用及维护状况：外观无明显损毁状况，使用正常，维护较好。



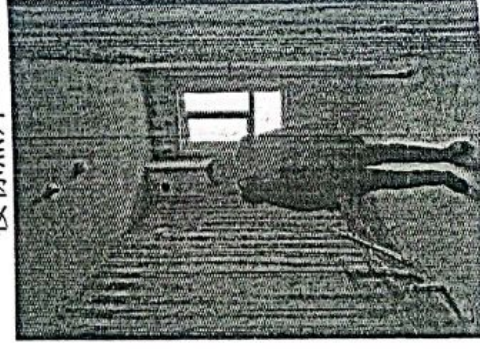
小区大门照片



楼栋照片



单元门照片



房门照片





5. 评估对象权益状况描述

根据委托人提供的《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》及《房产面积测量技术报告书》登记如下：

建筑工程施工许可证

编号	650106201806200101.0021	建设规模	39032.38 平方米
建设单位	新疆新龙河房地产开发有限公司	合同价格	4918.08 万元
工程名称	“龙河雅居”小区 3#、4#、6#楼	勘察单位	新疆建筑科学研究院（有限责任公司）
建设地址	乌鲁木齐米东区龙河南路	设计单位	乌鲁木齐建筑设计研究院有限责任公司
施工单位	四川省四源建筑安装有限公司	监理单位	新疆建工工程监理有限公司
勘察单位项目负责人	李军	设计单位项目负责人	胡斌
施工单位项目负责人	龚帅忠	总监理工程师	牛院生
合同工期	2017-05-18 至 2018-06-20		

建设工程规划许可证

证号	建字第 650108201700011 号	建设单位 (个人)	新疆新龙河房地产开发有限公司
建设项目名称	龙河雅居小区 3#、4#楼	建设位置	米东区龙河南路
建设规模	贰万肆仟玖佰贰拾陆点肆 (24926.4) 平方米		

商品房预售许可证

房地产开发企业	新疆新龙河房地产开发有限公司	法人代表	马柄华
证号	乌房预售字 2018080263 号	公司地址	乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号
项目名称	龙河雅居 4	栋号	4【共 1 单元】
层数	地上 21, 地下 1	结构	钢筋混凝土
项目坐落地址	米东区龙河南路 1095 号	总建筑面积	12334.57
住宅	104 套	共 10156.6m ²	
经济适用房	22 套	共 1679.54 m ²	
预售面积	12334.57 m ²		

房产面积测量技术报告书

报告编号	信永中和房测字： (2018-06-06-0065 号)	委托方名称：	新疆新龙河房地产开发有限公司
测量项目名称	龙河雅居小区 4#楼	测量方单位名称	新疆信永中和房地产测绘咨询有限公司
测量资格等级	丁级, 证书编号: 6531523	测量日期	2018 年 06 月 06 日
评估对象 1-7 测量面积			
房号	产权面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	设计用途
1-101	116.86	94.56	住宅
1-102	101.5	82.13	住宅

地址: 乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编: 830002

电话: (0991) 2823050 2823010





1-103	98.77	79.92	住宅
1-2101	116.87	94.57	住宅
1-2102	101.50	82.13	住宅
1-2103	98.77	79.92	住宅
1-2104	88.07	71.26	住宅

5.1 土地权益状况描述

- (1) 土地所有权状况：国家所有；
- (2) 土地使用权状况：国有土地使用权，为共有土地使用权，使用权人为新疆

龙河房地产开发有限公司；

- (3) 土地取得方式：出让；
- (4) 土地使用权类型：出让国有建设用地使用权；
- (5) 他项权利设立情况：根据相关资料，至价值时点评估对象未设定抵押权；
- (6) 土地使用权管制：住宅用地。

5.2 建筑物权益状况描述

- (1) 房屋所有权状况：房屋所有权人新疆龙河房地产开发有限公司；
- (2) 共有情况：单独所有；
- (3) 产权来源：新建；
- (4) 出租或占用情况：无出租或占用情况；
- (5) 其他特殊情况：截止价值时点估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国

有土地使用证》或《不动产权证书》及相关产权资料，估价人员前往乌鲁木齐市自然资源局也未调取到相关产权资料及其查封信息，本次估价设定估价对象无查封情况。

五、 价值时点

本报告以乌鲁木齐市米东区人民法院签发的委托书日期 2022 年 3 月 1 日，本次以委托书日期 2022 年 3 月 1 日作为本次评估的价值时点。

六、 价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即评估对象在市场上最可能形成的价值，其价值类型为市场价格。

(二) 价值定义

房地产市场价格：是经适当营销后，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在市面上的平均交易价格，是以类似房地产的成交价格为基础测算的，在成交价格平均之前剔除偶然的和不正常的因素造成





的价格偏差，消除与评估对象房地产状况不同造成的价格差异后形成的平均价格。

（三）价值内涵

价值内涵是评估对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包含首付及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通一平”。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与评估对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以评估对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以评估对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

评估结果应是评估对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

（一）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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：（0991）2823050 2823010





会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过)；

3、《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)；

4、《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第二十一次会议通过)；

5、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)

6、《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)

7、《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)

(二) 本次估价采用的技术规程

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)》

(三) 委托方提供的相关资料

1、乌鲁木齐市米东区人民法院委托书

2、《建设工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许

可证》及《房产面积测量技术报告书》

(四) 估价方收集的相关资料

1、估价人员现场实地勘察资料和估价机构掌握的其他相关资料

2、评估对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

3、其他相关资料

九、 估价方法

(一) 本次选用估价方法：比较法、收益法

(二) 估价方法选用分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本项目的估价目的等具体特点，对估价方法做如下选取：

1、评估对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010





- 2、评估对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3、评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4、评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

评估对象估价方法选择分析：

评估对象为住宅房地产，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价格，本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估，比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的修正，能客观、真实反映评估对象市场价格水平；收益法根据周边区域同类型物业的出租案例，较充分的考虑评估对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承接能力，从收益角度还原了评估对象的收益价格。

(三) 估价方法

1) 比较法：

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

2、运用比较法进行测算的基本公式：

比准价格=可比实例价格 X 交易情况修正 X 市场状况调整 X 区位状况调整 X 实物状况调整 X 权益状况调整

2) 收益法：

收益法估价主要区分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，根据估价对象用途、状况、所处区域房地产市场状况、估价目的等因素，确定本次评估选用持有加转售模式。

收益法进行房地产估价的步骤：

- ①选择具体估价方法
- ②测算收益期或持有期
- ③测算未来收益
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数





⑤计算收益价值

收益法（持有加转售）计算公式：

$$V = a/y - g \times [1 - 1 / (1 + g)^n] / (1 + y) + V_L / (1 + y)^n$$

十、 评估结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定评估对象在价值时点 2022 年 3 月 18 日的市场价值为：

评估结果汇总表

相关结果	估价方法	评估对象 1-3		评估对象 4-7	
		比较法	收益法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)	1635757	860056	2135457	1098930
	单价(元/平方米)	5158	2712	5270	2712
评估价值	总价(元)	1635757			
	单价(元/平方米)	5158			
合计(元)		3771214			

总价大写金额：人民币叁佰柒拾柒万壹仟贰佰壹拾肆元整

评估报告明细表

评估对象	房号	权利人	坐落	所在楼层	建筑面积 (m ²)	建造年代	用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价
1	4-1-101	新疆融创房地产开发有限公司	乌鲁木齐市沙依区沙依里路4栋1单元	第11层	116.86	2018	住宅	5188	612764
2	4-1-102	新疆融创房地产开发有限公司	乌鲁木齐市沙依区沙依里路4栋1单元	第11层	101.5	2018	住宅	5188	52837
3	4-1-103	新疆融创房地产开发有限公司	乌鲁木齐市沙依区沙依里路4栋1单元	第11层	98.77	2018	住宅	5188	50946
4	4-1-201	新疆融创房地产开发有限公司	乌鲁木齐市沙依区沙依里路4栋1单元	第21层	116.87	2018	住宅	5270	618206
5	4-1-202	新疆融创房地产开发有限公司	乌鲁木齐市沙依区沙依里路4栋1单元	第21层	101.50	2018	住宅	5270	534936
6	4-1-203	新疆融创房地产开发有限公司	乌鲁木齐市沙依区沙依里路4栋1单元	第21层	98.77	2018	住宅	5270	520618
7	4-1-204	新疆融创房地产开发有限公司	乌鲁木齐市沙依区沙依里路4栋1单元	第21层	88.07	2018	住宅	5270	464129
合计					722.34				3771214





十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
马波	6520200009		2022年03月18日
杨立才	6520040067		2022年03月18日

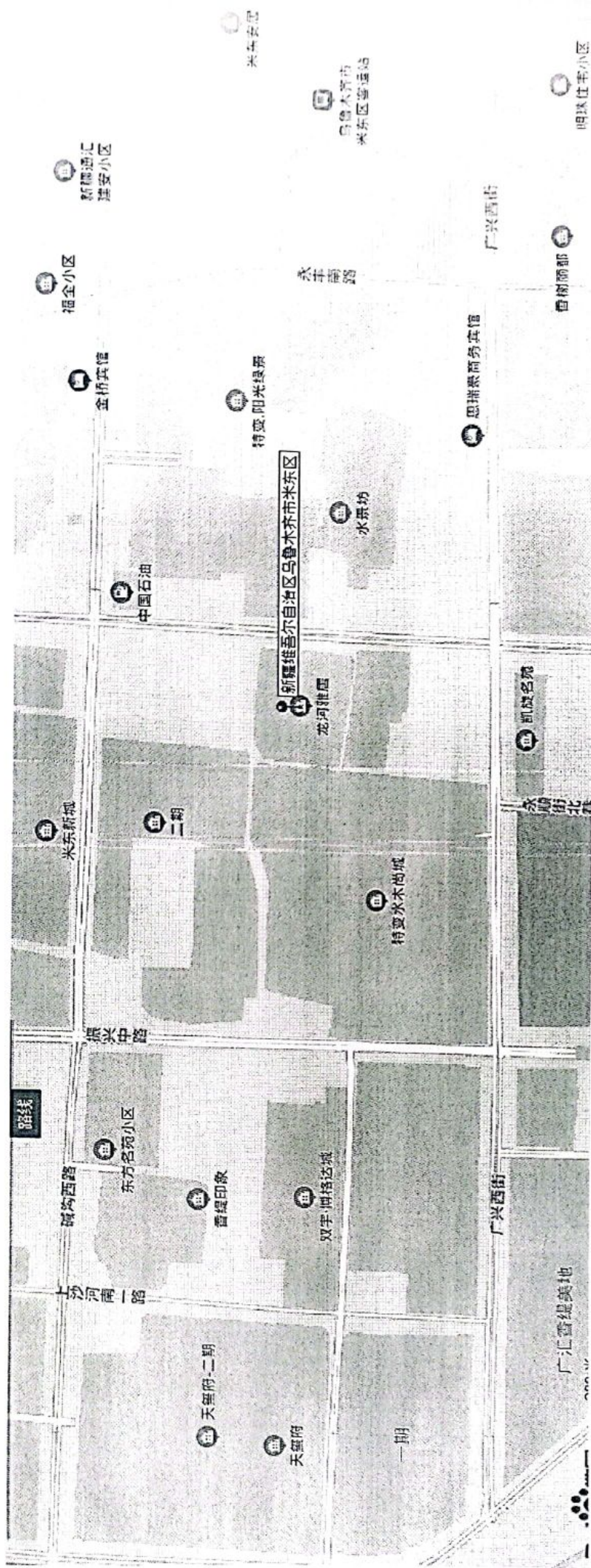
十二、 实地查勘期

二〇二二年三月一日完成现场查勘

十三、 估价作业期

二〇二二年三月一日至二〇二二年三月十八日





مۆختىار خەلق جۇمھۇرىيىتىمىزنىڭ

中华人民共和国

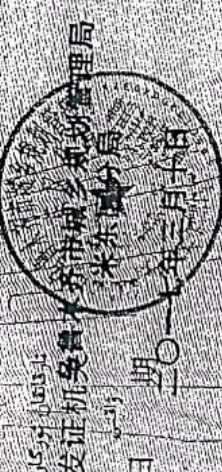
قۇرۇلۇش بىلاڭلامى ئىجارەتنامىسى
建设工程规划许可证

قۇرۇلۇش رايون نومۇرى 65010820170000111
بىنا نومۇرى

مۆختىار خەلق جۇمھۇرىيىتىمىزنىڭ شەھەر - يېزا بىرىك بىكەت قانۇنى، نىڭ 40 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا بىرىك بىكەت قانۇنىدىكى تەلپىمگە تەكشۈرۈلۈپ، ئىجارەتنامە 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。

批准权限于此



مەسئۇل رايون
بىنا قىلغۇچى
بىلاڭلامى ئىجارەتنامىسى
بىنا نومۇرى
قۇرۇلۇش رايون نومۇرى

بىنا نومۇرى (بىنا) بىنا نومۇرى (بىنا) بىنا نومۇرى (بىنا)	بىنا نومۇرى (بىنا) بىنا نومۇرى (بىنا) بىنا نومۇرى (بىنا)	بىنا نومۇرى (بىنا) بىنا نومۇرى (بىنا) بىنا نومۇرى (بىنا)
--	--	--

- قۇرۇلۇش رايون نومۇرى 65010820170000111
بىنا نومۇرى
- بىنا نومۇرى (بىنا)
بىنا نومۇرى (بىنا)
بىنا نومۇرى (بىنا)
- بىنا نومۇرى (بىنا)
بىنا نومۇرى (بىنا)
بىنا نومۇرى (بىنا)

遵守事项

1. 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。
2. 未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
3. 未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
4. 城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
5. 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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

650106201806200101.002

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，

本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

此件仅限于
使用，再次复印无效

乌鲁木齐市米东区建设局
行政审批专用章
650106039441
2018年06月06日



发证机关

发证日期

版

建设单位	新疆新地不动产有限责任公司		
工程名称	乌鲁木齐市米东区米东南路		
建设地址	乌鲁木齐市米东区米东南路		
建设规模	35032.138平方米	合同价格	4918.08万元
勘察单位	新疆建筑科学研究院(有限责任公司)		
设计单位	乌鲁木齐建筑设计研究院有限责任公司		
施工单位	四川省四源建筑装饰有限公司		
监理单位	新疆建设工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	李军	设计单位项目负责人	胡建
施工单位项目负责人	龚帅忠	总监理工程师	牛德生
合同工期	2017-05-18至2018-06-20		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

N: 0000316

ئۈرۈمچى
 乌鲁木齐
 ئاۋاز ئۆيلەرنى ئالدىن سېتىش ئىجازەتنامىسى
商品房预售许可证

نومۇرلۇق
 乌房预许字 2018080263 号

شېركەت ئادرېسى
 乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号

پۇرسىتى
 楼层数 地上: 91 层
 朝向 地下: 1 层
 结构 框架
 地基 湿土

قانۇنىي ۋەكىلى
 法人代表 马炳华

كۆرۈنىش كۆشۈكى
 预售许可证号 4 供 1 单元

ئورۇنلار سانى
 套数 共 104 套

ئورۇنلار سانى
 套数 共 104 套

ئورۇنلار سانى
 套数 共 104 套

ئورۇنلار سانى
 套数 共 104 套

ئورۇنلار سانى
 套数 共 104 套

ئورۇنلار سانى
 套数 共 104 套



قىزى - زېمىن تەرەققىيات كارخانىسى
 房地产开发企业

قىزى نامى
 项目名称

ئورۇنلار ئورۇن ئادرېسى
 项目坐落地地址

ئورۇنلار ئورۇن ئادرېسى
 项目坐落地地址

ئورۇنلار ئورۇن ئادرېسى
 项目坐落地地址

ئورۇنلار ئورۇن ئادرېسى
 项目坐落地地址

ئورۇنلار ئورۇن ئادرېسى
 项目坐落地地址

ئورۇنلار ئورۇن ئادرېسى
 项目坐落地地址

ئورۇنلار ئورۇن ئادرېسى
 项目坐落地地址

12334.57

1679.54 m²

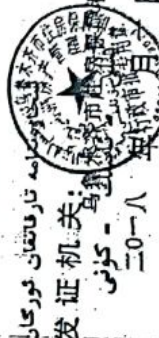
0.00 m²

0.00 m²

0.00 m²

0.00 m²

تېخنىكا: مۆلۈك ئورۇنلار پۈتۈپ، تاشقىرىپ
 ئورۇنلارنى سېتىش باشقا كارخانىدىن
 كېيىن، ئىجازەتنامە تۈزۈلمىدىن كۆچۈرۈپ
 ئورۇنلارنى سېتىش مەيدانىغا كېلىشىپ
 ئورۇنلارنى كېرىك.
 注: 该工程通过竣工验收后, 即进入现售
 阶段, 此证自行失效. 此证应当悬挂在销
 售场所



تارقاتقان ئورگان
 发证机关: 乌鲁木齐市住房和城乡建设局
 كۈنى
 2018-08-10 日

房产面积测量技术报告书

信永中和房测字：(2018-06-06-0065)号



新疆信永中和房测字：(2018-06-06-0065)号

综合单位：新疆信永中和房地产测绘咨询有限公司

电话：0991-8500056

地址：乌鲁木齐市东山区塔斯玛斯路政务大厅南侧

付艳辉网络
已审核通过
2021年8月20日
4#



新疆信永中和房地产测绘咨询有限公司

委托方名称:

新疆新龙河房地产开发有限公司

项目名称:

龙河雅居小区 3号楼

受托单位名称:

新疆信永中和房地产测绘咨询有限公司

法定代表人: 李晓刚

测量等级:

丁级, 证书编号: 丁测资字: 6531523

执行技术标准:

GB/T17986.1-2000 《房产测量规范第1单元: 房产测量规范》

GB/T17986.2-2000 《房产测量规范第2单元: 房产图图式》

参考资料:

- 1、委托方提供的建设工程规划许可证。
- 2、测量人员现场勘测的数据。

测量日期:

本次测量作业的日期为 2018年06月06日。

测量人员:

测量员: 马军 核算员: 刘慧 审核员: 张勇

测量仪器:

使用经过检测符合标准的测量仪器 (包括手持激光测距仪, 钢卷尺)

测量报告编号:

信永中和房测字: (2018-06-06-0065号)



分层分户面积明细表

建筑物名称:		乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区4#楼						
层次	房号	套内建筑面积m²	分摊系数	分摊面积m²	产权面积m²	阳台面积	所在功能	备注
-1	地下室01	11.90	1.044859	12.43	24.33	无	地下室	
-1	地下室02	10.64	1.044859	11.11	21.75	无	地下室	
-1	地下室03	10.37	1.044859	10.83	21.20	无	地下室	
-1	地下室04	4.30	1.044859	4.50	8.80	无	地下室	
-1	地下室05	11.90	1.044859	12.43	24.33	无	地下室	
-1	地下室06	7.69	1.044859	8.03	15.72	无	地下室	
-1	地下室07	9.12	1.044859	9.53	18.65	无	地下室	
-1	地下室08	9.50	1.044859	9.93	19.43	无	地下室	
-1	地下室09	8.15	1.044859	8.51	16.66	无	地下室	
-1	地下室10	10.07	1.044859	10.52	20.59	无	地下室	
-1	地下室11	11.49	1.044859	12.00	23.49	无	地下室	
-1	地下室12	6.57	1.044859	6.86	13.43	无	地下室	
-1	地下室13	4.38	1.044859	4.57	8.95	无	地下室	
-1	地下室14	3.94	1.044859	4.12	8.06	无	地下室	
-1	地下室15	6.78	1.044859	7.09	13.87	无	地下室	
-1	地下室16	4.99	1.044859	5.21	10.20	无	地下室	
-1	地下室17	5.27	1.044859	5.50	10.77	无	地下室	
-1	地下室18	6.39	1.044859	6.67	13.06	无	地下室	
-1	地下室19	14.33	1.044859	14.97	29.30	无	地下室	
-1	地下室20	15.24	1.044859	15.92	31.16	无	地下室	
-1	地下室21	4.82	1.044859	5.03	9.85	无	地下室	
-1	地下室22	7.29	1.044859	7.62	14.91	无	地下室	
-1	地下室23	7.29	1.044859	7.62	14.91	无	地下室	
-1	地下室24	6.82	1.044859	7.13	13.95	无	地下室	
-1	地下室25	4.59	1.044859	4.80	9.39	无	地下室	
-1	地下室26	11.87	1.044859	12.40	24.27	无	地下室	
-1	地下室27	10.56	1.044859	11.03	21.59	无	地下室	
-1	地下室28	6.45	1.044859	6.74	13.19	无	地下室	
-1	地下室29	5.51	1.044859	5.76	11.27	无	地下室	
-1	地下室30	5.55	1.044859	5.80	11.35	无	地下室	
本层合计		243.77		254.66	498.43			
1	1-101	94.56	0.235838	22.30	116.86	(封闭)7.0	住宅	
1	1-102	82.13	0.235838	19.37	101.50	无	住宅	
1	1-103	79.92	0.235838	18.85	98.77	(封闭)6.5	住宅	
1	1-104	71.26	0.235838	16.81	88.07	无	住宅	
1	1-105	62.05	0.235838	14.63	76.68	无	住宅	经济适用房
1	1-106	56.04	0.235838	13.22	69.26	无	住宅	经济适用房
本层合计		445.96		105.18	551.14			
2	1-201	94.57	0.235838	22.30	116.87	(封闭)7.0	住宅	
2	1-202	82.13	0.235838	19.37	101.50	无	住宅	
2	1-203	79.92	0.235838	18.85	98.77	(封闭)6.5	住宅	
2	1-204	71.26	0.235838	16.81	88.07	无	住宅	
2	1-205	62.05	0.235838	14.63	76.68	无	住宅	经济适用房

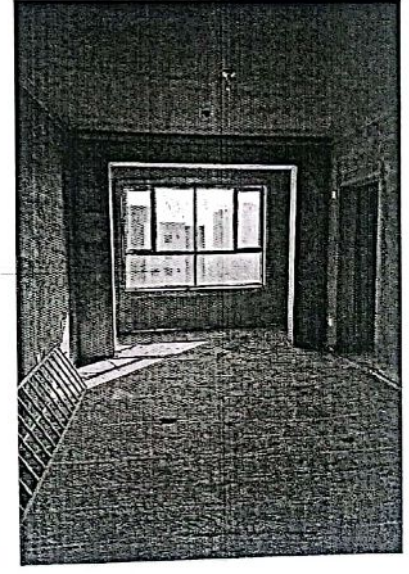
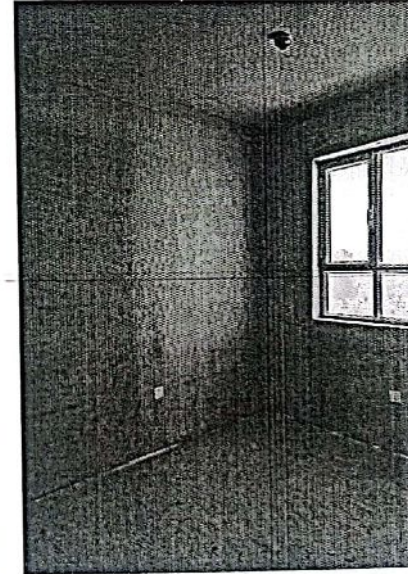
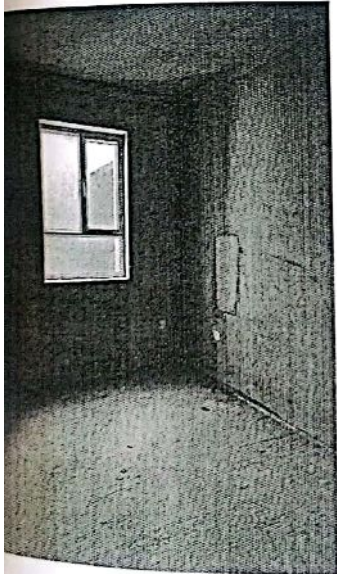
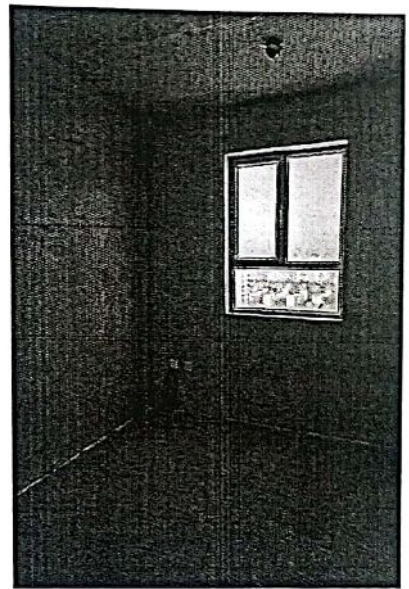
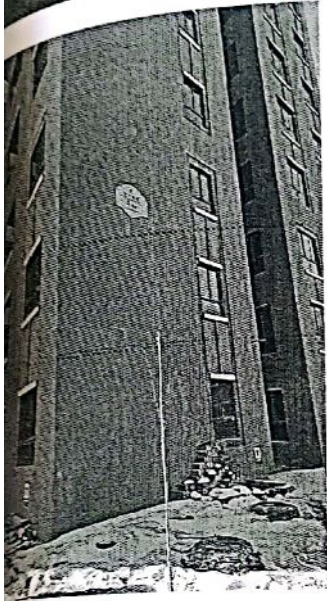
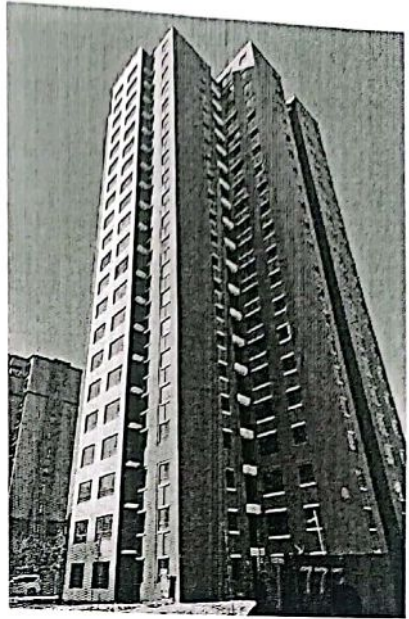
A35、1、1、1、1



分层分户面积明细表

建筑物名称:		乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区4#楼						
层次	房号	套内建筑面积m ²	分摊系数	分摊面积m ²	产权面积m ²	阳台面积	所在功能	备注
19	1-1905	62.05	0.235838	14.63	76.68	无	住宅	经济适用房
19	1-1906	66.64	0.235838	15.72	82.36	无	住宅	
19层合计		456.57		107.68	564.25			
20	1-2001	94.57	0.235838	22.30	116.87	(封闭)7.0	住宅	
20	1-2002	82.13	0.235838	19.37	101.50	无	住宅	
20	1-2003	79.92	0.235838	18.85	98.77	(封闭)6.5	住宅	
20	1-2004	71.26	0.235838	16.81	88.07	无	住宅	
20	1-2005	62.05	0.235838	14.63	76.68	无	住宅	经济适用房
20	1-2006	66.64	0.235838	15.72	82.36	无	住宅	
20层合计		456.57		107.68	564.25			
21	1-2101	94.57	0.235838	22.30	116.87	(封闭)7.0	住宅	
21	1-2102	82.13	0.235838	19.37	101.50	无	住宅	
21	1-2103	79.92	0.235838	18.85	98.77	(封闭)6.5	住宅	
21	1-2104	71.26	0.235838	16.81	88.07	无	住宅	
21	1-2105	62.05	0.235838	14.63	76.68	无	住宅	经济适用房
21	1-2106	66.64	0.235838	15.72	82.36	无	住宅	
21层合计		456.57		107.68	564.25			
合计		9821.13		2513.44	12334.57			





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

新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)

杨立才

住所：乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店13楼

统一社会信用代码：

91650102748660850C

备案等级：

壹级

证书编号：

乌房估证 1-001

有效期限：

2019年09月27日至2022年09月27日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建