

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：佳美评鉴字[2022]第 017 号

估价项目名称：马斌位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐铁路运输中级法院

房地产估价机构：新疆佳美房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：沈 波（注册号：6520100002）

李 刚（注册号：6520040077）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 15 日

## 致估价委托人函

乌鲁木齐铁路运输中级法院：

接受贵院（2022）新 71 执 40 号《评估委托书》的委托，新疆佳美房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”），依据《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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（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：估价对象属马斌单独所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室住宅房地产；小区名称为绿城广场，规划和实际用途为住宅，钢筋混凝土结构，本次评估对象范围为建筑面积 195.52 平方米的房屋所有权及所在宗地面积为 19.98 平方米的国有住宅用土地使用权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、通暖、绿化等）等地上附着物、室内装饰装修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象基本状况见下表：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号	不动产单元号	共有情况	建筑结构	所在层数/总层	规划用途	产权来源	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	马斌	乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室	新（2019）乌鲁木齐市不动产权第 0001541 号	650105005002GB00185F00050056	单独所有	钢筋混凝土结构	6 层/18（-1）层	住宅	购买	195.52
2	合计									195.52

（三）价值时点：2022 年 4 月 11 日。

（四）价值类型：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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（五）估价方法：比较法、收益法。

(六) 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, 在认真分析和测算, 并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上, 最终确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 11 日的房地产市场总价值为人民币 316.04 万元, 大写人民币叁佰壹拾陆万零肆佰元整, 评估结果详见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

序号	项目名称	不动产权证号	建筑结构	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	马斌位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室住宅	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第 0001541 号	钢筋混凝土结构	6 层/18 (-1) 层	195.52	16164.00	316.04
2	合计				195.52		316.04

## (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;

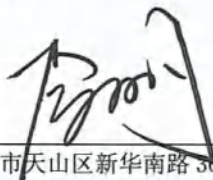
(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(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会使用;

(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会使用;

(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。

法定代表人签章:



新疆佳美房地产土地资产评估有限公司

2022年4月15日



## 目录

第一部分、估价师声明	4
第二部分、估价假设和限制条件	5
第三部分、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	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 特备提示	17
(十二) 注册房地产估价师	17
(十三) 实地查勘期	18
(十四) 估价作业期	18
第四部分、附件	19
(一) 估价委托书复印件	19
(二) 估价对象位置图	19
(三) 估价对象实地查勘和相关照片	19
(四) 估价对象权属证明复印件	19
(五) 鉴定费用清单及票据复印件	19
(六) 估价所依据的其他文件资料	19
(七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	19
(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	19

## 第一部分 估价师声明

我们对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

一、我们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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

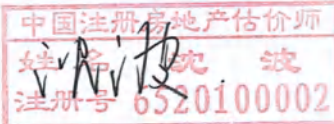
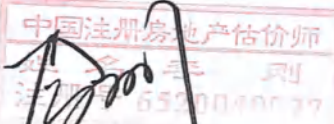
四、我们对估价报告中的估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是依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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、估价人员孙延殊于2022年4月11日进行了实地查勘并进行记录。估价人员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。

七、没有人对本报告提供重要专业帮助。

八、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2022年4月15日
李刚	6520040077		2022年4月15日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 估价假设条件:

#### 一、一般假设:

1、本次估价对象权属状况依据了委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件等资料,我们对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权益状况等资料进行了审慎检查,现场勘查进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的核查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下,假设估价委托人提供的估价对象权益状况资料及其它有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注,但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况,并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试,且也无专业机构进行鉴定、检测,故不能确定其有无内部缺陷,因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患,但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

4、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

5、本次估价以估价对象产权明晰无异议,手续齐全可在公开市场上自由转让,无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

6、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

7、本次估价无法确认估价对象是否存在有关税费的滞纳金及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳金及处置过程中评估对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

8、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

9、估价对象现自用,在现场勘查时在物业管理中心调查了解到,估价对象存在暖气费、物业管理费等相关费用的欠缴,但未取得证明资料,故在本次估价中未扣减拖欠暖气费、物业费等费用。

## 二、未定事项假设：

1、承办人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中未记载建筑总楼层，估价对象的建筑总楼层经注册房地产估价师实地调查，估价对象为地上 18 层，地下 1 层。如有不同以实际调查为准。

## 三、背离事实假设：

1、本次对估价对象市场价值进行评估，根据委托方提供的《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信息登记及抵押信息登记。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。考虑到本次估价目的，本次评估价值不考虑房屋原有担保物权、其他优先受偿权及查封等因素的影响。故本次估价以估价对象无上述查封为假设前提。

## 四、不相一致假设：

1、本次评估根据不动产权局出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室，现场勘查时，了解到估价对象实际位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场三期 6 栋 1 单元 601，本次评估报告中位置的描述以不动产权局出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载为准，提醒报告使用方予以关注。

2、由于本次评估范围内的住宅有人居住，且当时任不配合，评估工作人员无法进入评估对象内部查勘，经征询人民法院的意见，进入同小区同户型的房屋进行查勘，评估工作人员了解到估价对象为开发商交房时统一装修，且评估工作人员在物业管家处了解到估价对象对装修情况现状为开发商提供的精装修，故估价对象室内装修参照同小区同户型的房屋进行评估。

五、依据不足假设：《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未登记估价对象土地使用权用途及使用年限等信息，估价对象土地使用权用途及使用年限，以不动产权局出具的相应信息为准。本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。

## 估价限制条件：

1、本次估价以价值时点我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，上述因素发生重大变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应做相应调整。

2、本报告估价结果仅为本次估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”之用，不得用于其他估价目的，超出该目的及范围，本报告无效。

3、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上，本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4、本报告必须完整使用方为有效，仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5、本报告估价结果的有效期自报告出具日起为一年(2022年4月15日至2023年4月14日)。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人、案件当事人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

7、本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

需提醒委托方注意的是，估价对象规划用途为住宅，根据乌鲁木齐市现行有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加 $(\text{合同价}-\text{购入价})\times 5.33\%$ 、个人所得税 $(\text{合同价}-\text{购入价}-\text{此次交易发生的增值税及附加}-\text{购入时的契税}-\text{印花税})\times 20\%$ 等，对于住宅，其税费负担比例一般，具体数额应由当地税务部门核定数额确定。该部分税费属于估价对象司法处置(或公开拍卖)时应当由转让方缴纳的税费，属于公开市场价值的有机组成部分。本次估价目的为司法鉴定，根据最高人民法院规定，估价对象价值类型为公开市场价值，因此该部分税费不属于公开市场价值应扣除税费项。需特别提醒委托方注意的是，估价对象司法处置(或公开拍卖)后存在转让方不按照规定缴纳上述税费的可能性，导致有受让方代为转让方缴纳上述税费情形，因此报告使用人在确定拍卖底价时应当充分考虑估价对象处置时税费转嫁的影响，也应当提醒参拍人尤其受让人要充分考虑估价对象处置时税费转嫁的负担。



### 第三部分 估价结果报告

#### 一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐铁路运输中级法院；

位置：乌鲁木齐市头屯河区祥云中街 1426 号；

承办人：荣飞，电话：09918261185；

申请执行人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，马建峰，电话 13565988929；

被执行人：马斌，电话：13999862603。

#### 二、房地产估价机构

新疆佳美房地产土地资产评估有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 7 层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：乌房估证 2-012 号。联系电话：0991-4543993。

#### 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

##### （一）估价对象范围

估价对象属马斌单独所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室住宅房地产，小区名称为绿城广场，用途为住宅，钢筋混凝土结构，本次评估对象范围为建筑面积 195.52 平方米的房屋所有权及所在宗地面积为 19.98 平方米的国有住宅用土地使用权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、通暖、绿化等）等地上附着物、室内装饰装修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

##### （二）土地基本状况

1、名称：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室。

2、宗地四至：根据现场勘查，宗地东至会盛巷，南至绿城广场一期小区，西至金正大厦，北至红光山路。

3、土地面积：根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象分摊的土地

使用权面积为 19.98 平方米。

4、用途：《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未登记估价对象土地使用权用途，估价对象土地使用权用途，以不动产局出具的土地使用权信息为准。

5、土地形状：宗地形状为长方形形状，较规则。

6、地势，该宗地与相邻土地、道路地势起伏较小（南高北低）。

7、土壤：宗地周边均为建设用地，地质条件较好，土壤没有受过污染。

8、地形：地形较平坦，坡度较小，有利于宗地内排水。

9、土地使用期限：《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未登记土地使用起止日期，至价值时点土地使用权剩余使用年期以不动产局出具的土地使用权信息为准。

10、土地开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯），该宗地红线内基础设施达到“七通一平”（即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯）及红线内“场地平整”。

### （三）建筑物基本状况

1、名称、规模、用途、层数、建成年份、建筑结构、面积、层高等

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号，其所在建筑物幢号为绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼，总层数 18（-1）层，总层高约 55 米。建成于 2016 年 01 月 22 日，钢筋混凝土结构，建筑面积：195.52m，用途：住宅，建筑物外立面刷真石漆。

2、装饰装修

估价对象为居住用房，估价对象装修情况如下：户型为三室两厅一厨三卫，房间室内客厅、餐厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，做木质边框壁纸背景墙，顶面悬挂水晶灯，做吊顶；卧室和书房地面铺木地板，墙面贴壁纸；衣帽间装有木制衣橱，地面铺地板砖；厨房、卫生间地面铺白色地板砖，墙面贴白色瓷砖到顶，安装大理石台木质橱柜、洗漱柜；房间装有中央空调，安装木质门及门套、塑钢窗和防盗门。

3、设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象所在建筑物具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足房屋居住使用。

4、空间布局

估价对象南北朝向。房屋布局能够保持合理的间距及走向，利于获得充足的日照和良好的通风或防风条件，并能有效地防止噪声污染，布局合理。

#### 5、新旧程度、工程质量

估价对象建成于 2016 年 01 月 22 日，成新度较高；估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

#### 6、物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

### （四）估价对象权益状况

#### 1、不动产权属状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室，权利人(房屋所有权和土地使用权)为马斌，房屋总层数 18（-1）层，钢筋混凝土结构，建成年份为 2016 年 01 月 22 日，国有出让土地使用权，用途住宅用地，估价对象权益状况具体情况如下：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号	不动产单元号	共有情况	建筑结构	所在层数/总层	规划用途	产权来源	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	马斌	乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第 0001541 号	650105005002GB00185F00050056	单独所有	钢筋混凝土结构	6 层/18 (-1) 层	住宅	购买	195.52
2	合计									195.52

#### 2、有无法定优先受偿款等情况确定

根据委托方提供的资料，以及估价师对房地产权属了解，估价对象房屋根据已取得资料显示有抵押权登记，也可能存在估价人员无法知悉的担保权等情况。抵押权人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押人：马斌，不动产权证明号：乌房预水字第 16555647 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：2430000 元，债券履行起止时间：2016-06-16~2048-06-15，登记时间：2016-06-20

估价对象房屋根据已取得资料显示有查封信息登记，查封信息如下：

查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2019）新 0102 执保 444 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-09-20~2022-09-19，登记时间：2019-09-23。

查封机关：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2020）新 0105 财保 278 号之二，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2020-12-29~2023-12-28，登记时间：2020-12-29。

查封机关：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2021）新 0105 执 593 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2021-03-19~2024-03-18，登记时间：2021-03-19。

租赁或占用情况等其他权利限制情况：估价对象现自用，无租赁或占用情况等其他权利限制情况。

## （五）估价对象区位状况

### 1. 位置状况

（1）坐落、方位：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室，位于乌鲁木齐水磨沟区西部。

（2）距离：距离新疆国际会展中心约 0.8km。

（3）临街（路）状况：两面临街，东至会盛巷，北至红光山路。

（4）朝向：绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室南北朝向。

（5）楼层：总层数 18（-1）层，估价对象位于 6 层。

（6）楼栋：绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼。

### 2. 交通状况

（1）道路状况：区域内有红光山路、会盛巷、吐乌大高速、米东南路等城市主次干道构成交通路网，道路通达度良好。

（2）出入可利用交通工具：附近有绿城广场公交车站，有 4001 路、3401 路、1 路、78 路、508 路、613 路、BRT6 号线等多路公交车通过；距公共交通便利。周边路网密集，自驾出行便利。

（3）交通管制：除车速外，无其他限制。

(4) 停车便利度:自配车位较充足, 停车较便利。

### 3、环境状况

(1) 自然环境:北距红光山景区约 600m, 自然环境好。

(2) 人文环境:位于水磨沟区内, 人文环境好。

(3) 景观: 可见红光山景区。

### 4、外部配套设施状况

#### (1) 基础设施

估价对象地处水磨沟区区域, 交通、通信、电力、供水、通暖、排污、网络、通气“七通”条件, 基础设施配套齐全, 保障度良好。

#### (2) 公共配套设施

该区域属水磨沟区区域, 区域内有乌鲁木齐第七十六小学(新校区)、红光壹号公寓、新疆财富中心大厦、中央广播电视台新疆总台、新华通讯社新疆分社等物业配套设施, 周边有新疆国际会展中心、绿城广场、希尔顿酒店等商业物业, 繁华度较优。

## 五、价值时点

2022 年 4 月 11 日(实地查勘之日)

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘之日, 估价委托人未对价值时点提出特别要求, 故本次估价根据实地查勘之日确定本次价值时点为 2022 年 4 月 11 日。

## 六、价值类型

本次估价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, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

我们估价时遵循下列原则:

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上, 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委

托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照国家事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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，即必须以估价对象的合法使用、合法交易、或合法处分为前提进行。

## 3、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某宗物业的价格受其他具有相同使用价值的物业，即同类型具有替代可能的物业价格所牵制，主要包括：

- ①物业价值由具有相同性质的替代性物业的价格所决定。
- ②物业价值是由最了解市场行情的买卖双方按市场交易案例相互比较后所决定的价格。
- ③物业价值可通过比较物业的条件及使用价值来决定。

## 4、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。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，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佳。

## 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

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、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最大价值的使用方式。

## 八、估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策等

- (1) 《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》
- (2) 《中华人民共和国拍卖法》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》
- (6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (7) 《中华人民共和国土地管理法》
- (8) 《中华人民共和国民法典》
- (9) 《中华人民共和国印花税法》
- (10) 《中华人民共和国印花税法施行细则》
- (11) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (12) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》
- (13) 《中华人民共和国城市维护建设税法》
- (14) 《征收教育费附加的暂行规定》
- (15) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》
- (16) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》
- (17) 《关于调整全区代开发票个人所得税征收率的通知》
- (18) 《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》
- (19) 新疆维吾尔自治区城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》

### 2、技术标准、规程、规范

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价

规程》（GB/T18508-2014）

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 乌鲁木齐铁路运输中级法院（2022）新 71 执 40 号《评估委托书》；

(2) 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件；

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 乌鲁木齐市土地、房地产市场信息；

(3) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。根据实地查勘以及对周边房地产市场进行调查，估价对象同一供求圈内近期类似物业交易案例较多，比较法为首选估价方法；同时估价对象类似房地产出租市场也比较活跃，租赁资料易于搜集，收益法可作为另一种估价方法；但估价对象作为一整体物业中一部分，各项成本资料难以搜集，故成本法不宜采用；且估价对象为正在合法使用的建成物业，本次估价以保持现状使用为前提，故无重新改造或重新开发必要，即假设开发法不宜采用。

综上所述，本次评估采用比较法及收益法进行测算，再依据《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，选用合理的权重，从而得到估价对象较为客观、合理的估价结果。

### （二）估价技术路线

本次估价对象的住宅体量较普遍，具有可比的比较实例市场上较多。另外估价对象现自用，无租约限制，本次评估总体思路为估价对象处于具有区域代表性的无租约的住宅，运用比较法、收益法计算其价值，最终得到估价对象的市场价值。具体如下：



1、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。

比较法的估价技术路线:(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。计算公式为:

比较价值=可比实例标准化处理后价格×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

2、收益法:收益法是在运用适当的资本化率,将估价对象房地产预期未来各项(通常为年)的正常纯收益折算到估价时点上的现值,求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。根据估价对象特点和《房地产估价规范》4.3.2条,当收益期较长,难以预测该期限内各年净收益时,宜选用持有加转售模式。故本次收益法采用持有加转售模式进行估价,测算房地产价值的公式:

$$V = \sum_{i=1}^t a_i / (1+r_i)^i + V_t / (1+r_t)^t$$

其中:V为收益价值; $a_i$ 为期间收益; $V_t$ 为期末转售收益; $r_i$ 为未来第i年的报酬率(%); $r_t$ 为期末报酬率(%);t为持有期(年)。

3、综上所述,本次评估选用比较法及收益法进行测算,再根据《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,选用合理的权重,从而得到估价对象较为客观、合理的估价结果。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循公正、公平、公开的估价原则,按照估价工作程序,运用科学、合理的估价方法,通过实地查勘,并在认真分析现有材料和估价对象状况的基础上,结合估价人员的经验和影响房地产价值的因素的分析、测算,分别采用比较法和收益法对估价对象价值进行了评估,两种方法的测算结果相差不大,测算过程完全符合《房地产估价规范》的要求,得到的结果真实可靠。故注册房地产估价师认为:采用两种评估方法测算结果的算术平均值作为估价对象的最终价值更适宜。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币316.04万元,大写人民币叁佰壹拾陆万零肆佰元整。评估结果详见下表:

评估结果汇总表

币种:人民币

序号	项目名称	不动产权证号	建筑结构	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值(万元)
1	马斌位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城广场5号、6号底商住宅楼1单元601室住宅	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0001541号	钢筋混凝土结构	6层/18(-1)层	195.52	16164.00	316.04
2	合计				195.52		316.04

### 十一、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会使用；

(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会使用；

(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。

### 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2022年4月15日
李刚	6520040077		2022年4月15日

### 十三、实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、估价人员孙延殊于 2022 年 4 月 11 日 16:00 至 19:35 对估价对象房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等工作。

### 十四、估价作业期

2022 年 3 月 29 日至 2022 年 4 月 15 日。

## 第四部分、附 件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 鉴定费用清单及票据复印件
- (六) 估价所依据的其他文件资料
- (七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 估价委托书

# 乌鲁木齐铁路运输中级法院 委托书

(2022)新71执40号

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与马斌，新疆俊发绿城房地产开发有限公司 公证债权文书一案中，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：

乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5 号、6 号底商住宅楼 1 单元 601 室。



承办人：荣飞 联系电话：09918261185

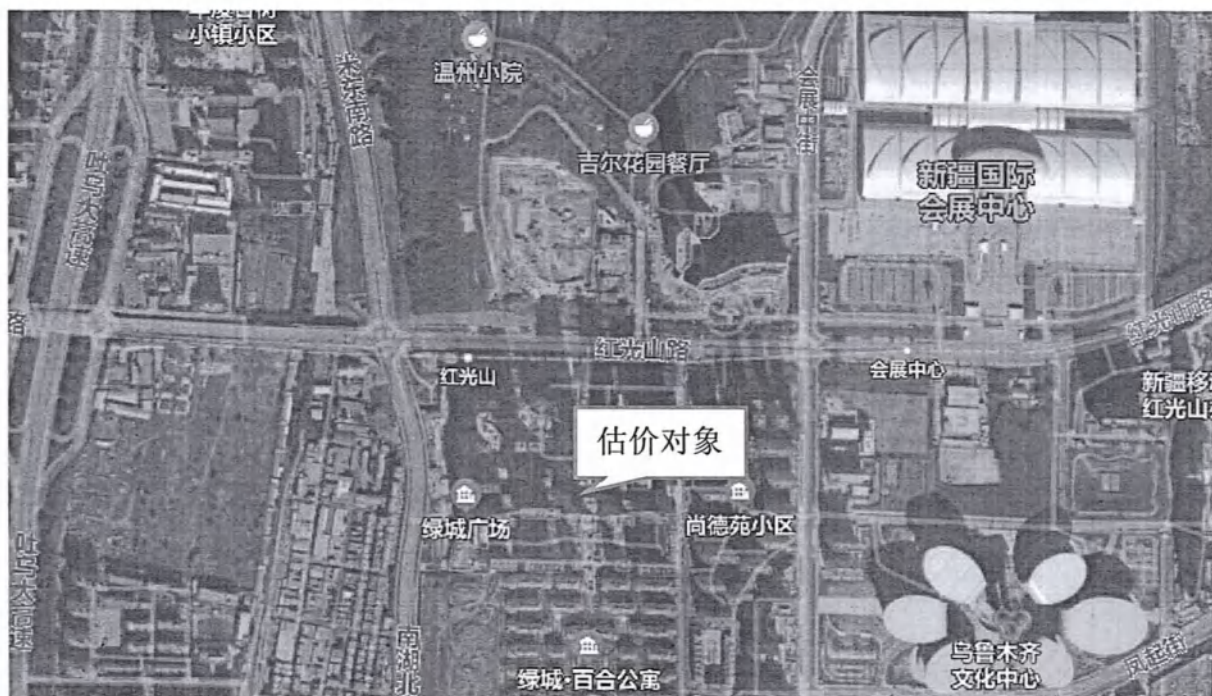
联系人：荣飞 联系电话：09918261185

本院地址：乌鲁木齐市头屯河区祥润街1426号

申请人：马建峰：13565988909



被申请人：马斌：13999862603

### 估价对象位置图

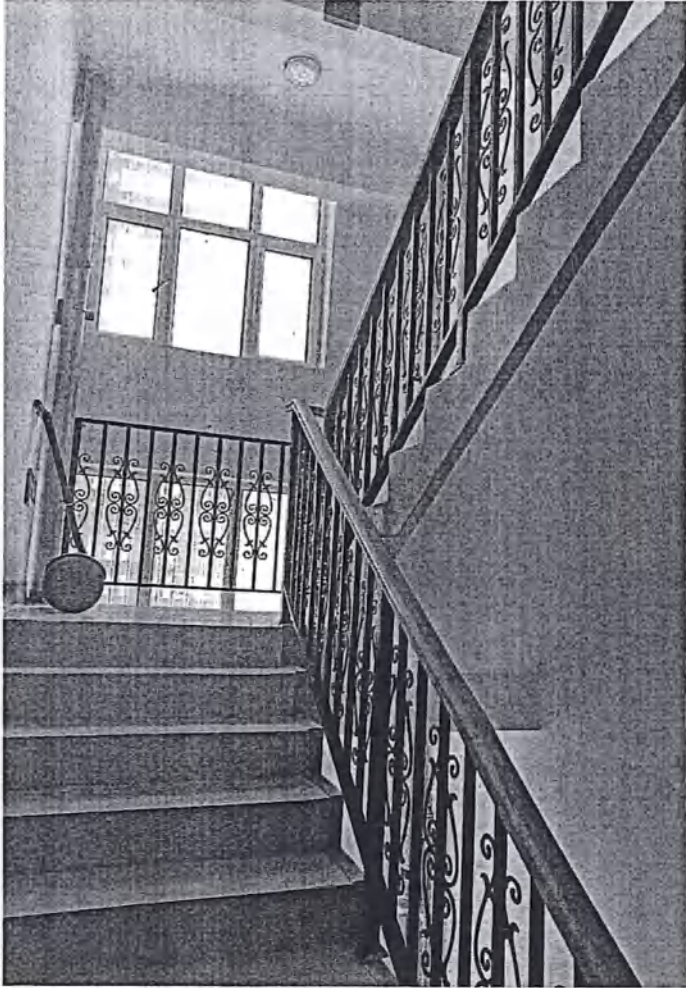


## 不动产调查结果表

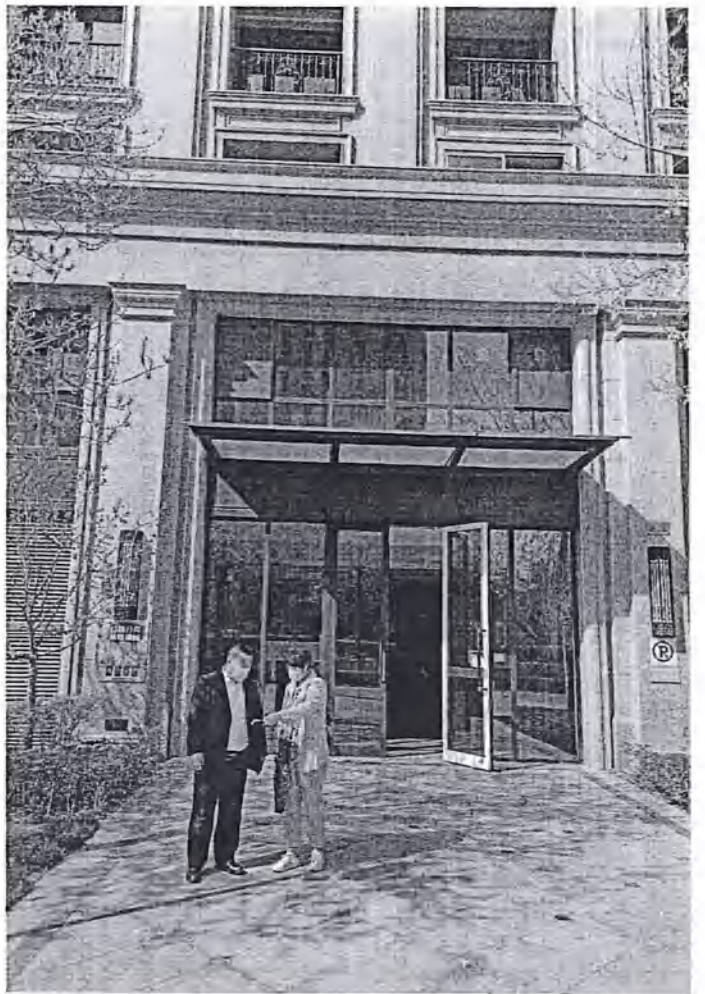
乌鲁木齐市不动产登记信息  
查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐铁路运输中级法院—荣飞 阿不都艾内江·买买提		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65160036 65160009		
查询结果	不动产单元号	650105005002GB00185F00050056		
	不动产权证号	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0001541号		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城广场5号、6号底商住宅楼1单元601室		
	权利人名称	马斌		
	证件号	650105197805180011		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	购买	建筑面积	195.52m <sup>2</sup>
	宗地面积	66213.28m <sup>2</sup>	土地分摊面积	19.98m <sup>2</sup>
	房屋用途	住宅	权利性质	出让
	竣工时间	2016年01月22日	登记时间	2019年1月4日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	商品房	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2019)新0102执保444号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-09-20~2022-09-19, 登记时间:2019-09-23			
	查封机关:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2020)新0105财保278号之二, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-12-29~2023-12-28, 登记时间:2020-12-29			
	查封机关:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新0105执593号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-03-19~2024-03-18, 登记时间:2021-03-19			
抵押信息	第1轮 抵押权人:招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行, 抵押人:马斌, 不动产权证明号:乌房预水字第16555647号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:2430000元, 债权履行起止时间:2016-06-16~2048-06-15, 登记时间:2016-06-20			
备注	<ol style="list-style-type: none"> <li>根据不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</li> <li>申请人当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。</li> <li>对涉及国家机密, 个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人。</li> <li>查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</li> <li>复印无效。</li> </ol>			
 <p>登记机构盖章: 乌鲁木齐市不动产登记中心 查档人: 杨军兰 查档日期: 2022-01-12 12:33:47 第1页, 共2页</p>				









Handwritten text, possibly a signature or name, located in the center of the page.



## 评估费用计算表

我公司接受乌鲁木齐铁路运输中级法院（2022）新71执40号《评估委托书》委托，对马斌位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城广场5号、6号底商住宅楼1单元601室房地产市场价值进行评估，评估费用按照一下标准执行：

房地产价格评估差额定率累进收费标准计算表  
《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》  
—计价格（1995）971号

档次	价格总额（万元）	累进计费率‰
1	100 以下（含 100）	5
2	101 以上至 1000 部分	2.5
3	1001 以上至 2000 部分	1.5
4	2001 以上至 5000 部分	0.8
5	5001 以上至 8000 部分	0.4
6	8001 以上至 10000 部分	0.2
7	10000 以上部分	0.1

本次委估标的房地产乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城广场5号、6号底商住宅楼1单元601室评估值为316.04万元，评估费按评估值的差额定率累进计算，即：

评估费： $1000000 \times 5\% = 5000.00$  元

$2160400 \times 2.5\% = 5401.00$  元

合计： $5000.00 + 5401.00 = 10401.00$  元





1.



6500213130

新疆增值税专用发票

No 00651091

6500213130

机器编号:

589917733323

00651091

开票日期:

2022年04月18日

名称: 招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行		密码区: 030>38><89-8>3--7/7>7-0<34>*		税额: 588.74	
纳税人识别号: 91650100731812731A		单价: 9812.2615094		税率: 6%	
地址、电话: 乌鲁木齐市黄河路2号 0991-5575087		数量: 1		金额: 9812.26	
开户行及账号: 招商银行乌鲁木齐分行营业部 755901700110704		单位: 次		税额: 588.74	
货物或应税劳务、服务名称: 无		规格型号: 无		税率: 6%	
*鉴证咨询服务*评估费		数量: 1		金额: 9812.26	
合 计		价税合计(大写)		¥9812.26	
名称: 新疆佳美房地产土地资产评估有限公司		备注: 壹万零肆佰零壹圆整		(小写) ¥10401.00	
纳税人识别号: 91650103663621836D		名称: 新疆佳美房地产土地资产评估有限公司		税额: 588.74	
地址、电话: 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百盛花园A栋708 (704, 706, 706, 707, 708)		纳税人识别号: 91650103663621836D		税率: 6%	
开户行及账号: 中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐友好南路支行30010401040004069		地址、电话: 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百盛花园A栋708 (704, 706, 706, 707, 708)		金额: 9812.26	
收款人: 王慧		复核: 田海珍		开票人: 刘占华	

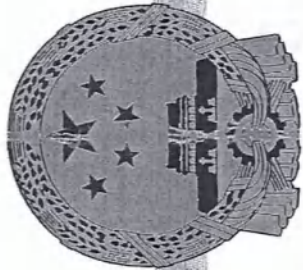
新疆维吾尔自治区[2021]150号西安印钞有限公司

第二联: 抵扣联 购买方扣税凭证









تجارهت كىنىشكىسى

# 营业执照

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。



统一社会信用代码  
91650103663621836D

名称	新疆佳美房地产土地资产评估有限公司	注册资本	壹佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2007年07月20日
法定代表人	李刚	营业期限	2007年07月20日至2027年07月19日
经营范围	新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百盛花苑A栋7层(704、705、706、707、708)		



تىزىملىغىمۇجى گورگان  
登记机关

2020年09月25日

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

新疆佳美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)  
住所：  
统一社会信用代码：  
备案等级：  
证书编号：  
有效期限：

李刚

新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百  
盛花苑A栋7层

(704、705、706、707、708)

91650103663621836D

贰级

乌房估证 2-012

2020年10月29日至2022年06月18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.



No. 00265768

姓名 / Full name

沈波

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

652402197311263721

注册号 / Registration No.

6520100002

执业机构 / Employer

新疆佳美房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

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. 00237743

姓名 / Full name

李刚

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

652301197211160854

注册号 / Registration No.

6520040077

执业机构 / Employer

新疆佳美房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature