

# 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 022 号

估价项目名称：          位于乌鲁木齐县板房沟乡合胜村住宅房产、集  
                                  体土地使用权及地上附着物司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐县人民法院

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 5 月 10 日

致估价委托人函

乌鲁木齐县人民法院：

接受贵院（2021）新 0121 执 810 号《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：估价对象属所有，位于乌鲁木齐县板房沟乡合胜村房产、土地及地上附着物。
- 《私有房屋所有权证存根》记载 1 栋建筑物，规划用途为住宅，实际用途为住宅，砖混结构，建筑面积为 364.00 平方米。

估价对象所在土地为集体用地，土地取得方式为划拨，用途为住宅，土地使用权面积为 400.00 平方米。

本次评估对象范围为建筑面积 364.00 平方米的房屋所有权、面积 400.00 平方米的集体用地土地使用权以及附着物，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、通路、通电、通讯、通气、绿化等）。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：

（1）房屋基本状况：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	权证号	建筑结构	所在层数/总层	规划用途	产权来源	建筑面积（㎡）
1		乌鲁木齐县板房沟乡合胜村	乌县房权 2016 字第 0010640 号	砖混	第 1 至 2 层 /2（-1）层	住宅	自建	364.00
合计								364.00

（2）土地基本状况：

序号	用地单位名称	土地面积（㎡）	性质	用途	取得方式
1	董红星	400.00	集体用地	住宅	划拨

(3) 根据现场勘查测量，地上附着物基本状况详见下表：

序号	项目名称	结构类型及规格	计量单位	实测数量
1	住宅地下室	砖混	m <sup>2</sup>	188.28
2	一层平房	砖混彩钢顶	m <sup>2</sup>	23.21
3	一层平房	砖混彩钢顶	m <sup>2</sup>	39.86
4	简易棚	彩钢顶木板维护	m <sup>2</sup>	11.83
5	围墙	砖混（一面清水墙、一面水泥抹面）	m <sup>2</sup>	21.64
6	围墙	砖混（水泥抹面）	m <sup>2</sup>	13.84
7	门墩	砖混（水泥抹面）	m <sup>3</sup>	0.65
8	大门	方钢	个	1

(三) 价值时点：2022 年 4 月 26 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：房屋建筑物及其附属物评估采用成本法，土地采用成本逼近法。

(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 26 日的房地产及附着物市场总价值为人民币 69.89 万元，大写人民币陆拾玖万捌仟玖佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权利人	房屋坐落	权证号	建筑结构	产权来源	用途	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估值 (万元)
1		板房沟乡合胜村	乌县房权 2014 字第 0010640 号	砖混（实际为砖混彩钢顶）	自建	住宅	364.00	1109.00	40.37
小计							364.00		40.37
序号	权利人	坐落	项目名称	结构类型及规格		计量单位	实测数量	评估单价 (元/单位)	评估值 (万元)
1		板房沟乡合胜村	住宅地下室	砖混		㎡	188.28	1077.00	20.28
2			一层平房	砖混彩钢顶		㎡	23.21	535.00	1.24
3			一层平房	砖混彩钢顶		㎡	39.86	503.00	2.00
4			简易棚	彩钢顶木板维护		㎡	11.83	180.00	0.21
5			围墙	砖混（一面清水墙、一面水泥抹面）		㎡	21.64	120.00	0.26

6			围墙	砖混（水泥抹面）	m <sup>2</sup>	13.84	132.00	0.18
7			门墩	砖混（水泥抹面）	m <sup>3</sup>	0.65	540.00	0.04
8			大门	方钢	个	1	320.00	0.03
小计								24.24
序号	权利人	位置	用途	性质	使用权类型	土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1		板房沟乡合胜村	住宅	集体用地	划拨	400.00	132.00	5.28
小计						400.00		5.28
总计								69.89

### （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。

新疆佳美房地产土地资产评估有限公司

法定代表人签章：

2021年5月10日

## 目录

第一部分、估价师声明	5
第二部分、估价假设和限制条件	6
第三部分、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	19
(十四) 特别提示	19
第四部分、附件	67
(一) 估价委托书复印件	67
(二) 估价对象位置图	67
(三) 估价对象实地查勘和相关照片	67
(四) 估价对象权属证明复印件	67
(五) 鉴定费用清单及票据复印件	67
(六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	67
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	67

## 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、估价人员常瑞敏于2022年4月26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 5 月 10 日
李 刚	6520040077		2022 年 5 月 10 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《私有房屋所有权证存根》、《房屋所有权证审批表》、《乌鲁木齐县房屋及初始登记申请表》、《建设用地批准书》、《乡村建设规划许可证》等复印件等资料，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《私有房屋所有权证存根》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，且估价对象为农村宅基地及其自建房，根据《中华人民共和国民法典》的规定，宅基地的取得应坚持“一户一宅”原则，根据《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》第二条规定：“农民集体土地使用权不得出让、转让或出租用于非农业建设；对符合规划并依法取得建设用地使用权的乡镇企业，因发生破产、兼并等致使土地使用权必须转移的，应当严格依法办理审批手续。农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。……”，故宅基地需根据国家相关法律法规的规定进行转让为假设前提。

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情况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情况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、报告以委托人领勘准确性为假设前提。

9、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、估价对象现空置，在现场勘查时了解到，估价对象为毛坯，暖气为壁挂炉，无物业费，不存在费用欠缴。

**二、未定事项假设：**无。

**三、背离事实假设：**

本次对估价对象市场价值进行评估，根据委托方提供的资料显示估价对象存在查封信息登记。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：**估价对象住宅证载结构为砖混，经注册房地产估价师现场实际勘查结构为砖混彩钢顶结构，本次评估以实际勘查为准。

**五、依据不足假设：**1、估价对象涉及的其他地上附着物，经注册房地产估价师现场实际测量，并由双方当事人签字确认，经人民法院同意，本次对其他地上附着物采用经双方当事人确认的数据作为本次评估的依据。

2、现场勘查时，被执行人告知实际土地面积大于证载土地面积，经与经人民法院同意，本次评估土地使用权面积按照证载面积进行评估，提醒报告使用者注意。

**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5月10日至2023年5月9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。

### 第三部分 估价结果报告

#### 一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐县人民法院；

承办人电话：；

申请执行人：，电话：；

被执行人，电话。

#### 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

估价对象属所有，位于乌鲁木齐县板房沟乡合胜村房产、土地及地上附着物。

《私有房屋所有权证存根》记载1栋建筑物，规划用途为住宅，实际用途为住宅，砖混结构，建筑面积为364.00平方米。

估价对象所在土地为集体用地，土地取得方式为划拨，用途为住宅，土地使用权面积为400.00平方米。

本次评估对象范围为建筑面积364.00平方米的房屋所有权、面积400.00平方米的集体用地土地使用权以及附着物，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、通路、通电、通讯、通气、绿化等）。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：乌鲁木齐县板房沟乡合胜村。
- 2、宗地四至：根据现场勘查，宗地东至私宅，南至道路，西至道路，北至私宅。
- 3、土地面积：根据《房屋所有权证审批表》，用地面积400 m<sup>2</sup>。
- 4、用途：根据《建设用地批准书》，用途为住宅。

- 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、道路有地势差。
- 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:地形平坦,无明显的坡度,有利于宗地内排水。
- 9、土地使用期限:根据《建设用地批准书》,土地取得方式为划拨,无使用期限。
- 10、土地开发程度:至价值时点,该宗地红线外基础设施达到“五通”(即通路、供电、供水、通气、通讯),该宗地红线内基础设施达到“五通一平”(即通路、供电、供水、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、面积等

估价对象位于乌鲁木齐县板房沟乡合胜村,其中住宅地上2层、地下1层。建成于2013年,砖混彩钢顶结构,1至2层证载建筑面积364.00 m<sup>2</sup>,用途:住宅,第1层层高约3.1米,第2层层高约3.1米。由于地势差,负1层在建筑物背面为第1层,砖混结构,测量建筑面积188.28 m<sup>2</sup>,负1层层高约3.4米;一层平房,建成于2014年,砖混彩钢顶结构,测量建筑面积23.21 m<sup>2</sup>,层高约2.7米;一层平房,建成于2014年,砖混彩钢顶结构,测量建筑面积39.86 m<sup>2</sup>,层高约2.3米。

#### 2、装饰装修

住宅建筑物外墙刷白色涂料,安装塑钢窗和防盗门,室内为毛坯,其中住宅的入户门,上下均未封闭,门框部分为清水墙。一直空置。地下室安装卷帘门、塑钢窗,室内毛坯。一层平房建筑物外墙均为水泥墙面,安装塑钢窗和防盗门,室内均为毛坯。

#### 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、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

估价对象住宅南北朝向。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2013年、2014年,估价对象建筑结构为砖混彩钢顶,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

估价对象自行维护管理；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县板房沟乡合胜村，权利人（房屋所有权和土地使用权）为，建筑物层数地上 2 层、地下 1 层，砖混彩钢顶结构，建成年份为 2013 年，国有划拨土地使用权，用途住宅用地，性质集体用地。估价对象权益状况具体情况如下：

估价对象《私有房屋所有权证存根》登记，其证号为乌县房权 2014 字第 0010640 号，权利人：董红星，房屋坐落：乌鲁木齐县板房沟乡合胜村，证载建筑结构：砖混，建筑面积：364.00 m<sup>2</sup>，产权来源：自建。

#### 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查封信息登记，乌鲁木齐县人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2020）新 0121 执保 70 号，查封期限：叁年。

租赁或占用情况等其他权利限制情况：估价对象现空置，无承租人权利限制。

### （五）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

（1）坐落、方位：乌鲁木齐县板房沟乡合胜村位于乌鲁木齐县西北部。

（2）距离：距离合胜村村委会约 0.9km；距离乌鲁木齐县政府约 3.7km；距离乌鲁木齐县人民医院约 4.7km。

（3）临街（路）状况：两面临街，南临道路、西临道路。

（4）朝向：住宅为南北朝向。

（5）楼层：住宅总层数地上 2 层、地下 1 层，平房层数地上 1 层。

#### 2、交通状况

（1）道路状况：区域内有南庄大道、南旅西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:附近有乡村区间车通过;交通较便利,周边路网较密集,自驾出行较便利。

(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,停车便利。

### 3、环境状况

(1) 自然环境:自然环境较优。

(2) 人文环境:人文环境较优。

(3) 景观:景观较优。

### 4、外部配套设施状况

#### (1) 基础设施

估价对象地处合胜村区域,交通、电力、供水、网络、通气“五通”条件,基础设施配套较齐全,保障度良好。

#### (2) 公共配套设施

该区域属合胜村,区域内有等印象南山、小院民宿、乌鲁木齐县中心敬老院、自由之山民宿、美丽乡村客栈、静林幽居名宿、合胜村村委会等物业配套设施,周边有商店、民宿等商业物业,满足周边居民的生产生活的需要。

## 五、价值时点

2022 年 4 月 26 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 26 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者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) 《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》
- (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) 《中华人民共和国土地管理法》
- (7) 《中华人民共和国民法典》
- (8) 《中华人民共和国印花税法》
- (9) 《中华人民共和国印花税法施行细则》
- (10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (11) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》
- (12) 《征收教育费附加的暂行规定》
- (13) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》
- (14) 《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》
- (15) 《关于调整全区代开发票个人所得税征收率的通知》
- (16) 《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》
- (17) 《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）》
- (5) 《农村集体土地价格评估技术指引》中估协发[2020]16 号
- (6) 《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；
- (7) 《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）；
- (8) 《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；
- (9) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- (10) 《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

### 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 乌鲁木齐县人民法院（2021）新 0121 执 810 号《委托书》；
- (2) 《私有房屋所有权证存根》、《房屋所有权证审批表》、《乌鲁木齐县房屋及初始登记申请表》、《建设用地批准书》、《乡村建设规划许可证》等复印件；

### 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) 乌鲁木齐县土地、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

#### 1、房产评估方法的选用

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少，估价对象类似房地产出租市场也不活跃，故比较法和收益法不宜采用；估价对象作为农村集体用地上一个整

体，包含农村自建房屋及附属物，故成本法适用；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。

## 2、土地评估方法的选用

土地估价方法：考虑近期无类似土地交易案例，故不宜采用市场比较法；2016年3月28日乌鲁木齐县自然资源局发布《关于公布乌鲁木齐县城镇土地基准地价的公告》，由于基准地价已超过六年未更新，故不宜采用基准地价系数修正法；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，且开发完成后的不动产总价可通过比较法或收益法测算，但估价对象所在供需圈内无类似整体成交案例，未形成稳定公开的类似房地产交易、租赁市场，无法准确估算类似房地产建造完成后的价格，故不宜选用剩余法进行评估；待估宗地所在区域内类似土地纯收益案例很少，市场收益不能准确预测，不确定因素较多，可操作性差，故本次评估未选择收益还原法。乌鲁木齐县土地取得各项费用明确，易取得，故采用成本逼近法。

综上所述，本次评估房产采用成本法、土地采用成本逼近法进行测算，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，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

本次估价对象位于乌鲁木齐县板房沟乡合胜村房屋建筑物、集体用地及附属物，具有可比的比较实例市场上较少。另外估价对象现空置，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，运用成本法计算其地上房屋价值，土地采用成本逼近法进行评估，然后将房产估价结果和土地估价结果相加，得出房地产估价结果。具体如下：

本次估价范围为建筑面积 364.00 平方米的房屋所有权、面积 400.00 平方米的集体用地以及附属物，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能，故维持现状，不需模拟房地产开发建设过程，且估价对象地上建有住宅及各类附属物，不适用采用房地合估路径。故本次估价采取“房地分估”路径。经过估价人员实地查勘，结合估价对象现状，由于成本、费用、税金、

利润、基础设施建设费、公共配套设施建设费较容易在土地与建筑物之间进行分配，故选择房地分估路径进行估价。采用成本法是由于估价对象为已建设完成项目，项目开发过程中所发生的各项土地费用及建设费用可作较精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。即房与地分估，然后累加的方法。

成本法计算基本公式为：

房产价值=建筑物重置成本-建筑物折旧

本次测算建筑物折旧采用年龄寿命法中的直线法，计算公式为：

$$V = C - (C - S) \cdot \frac{t}{N}$$

式中：V---建筑物折旧后价值（元或/元/m<sup>2</sup>）

C---建筑物重置成本或重建成本（元或/元/m<sup>2</sup>）

S--- 建筑物预计净残值（元或/元/m<sup>2</sup>）

t---建筑物有效年龄（年）

N---建筑物经济寿命（年）

成本逼近法测算地价基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

综上所述,本次评估房产采用成本法、土地采用成本逼近法进行测算，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，房产采用成本法、土地采用成本逼近法对估价对象价值进行了评估，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：房产采用成本法、土地采用成本逼近法测算结果的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及附着物市场价值为人民币 69.89 万元，大写人民币陆拾玖万捌仟玖佰元整。评估结果详见下表：

## 评估结果汇总表

币种：人民币

序号	权利人	房屋坐落	权证号	建筑结构	产权来源	用途	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估值 (万元)
1		板房沟乡合胜村	乌县房权 2014 字第 0010640 号	砖混（实际为砖混彩钢顶）	自建	住宅	364.00	1109.00	40.37
小计							364.00		40.37
序号	权利人	坐落	项目名称	结构类型及规格		计量单位	实测数量	评估单价 (元/单位)	评估值 (万元)
1	板房沟乡合胜村		住宅地下室	砖混		㎡	188.28	1077.00	20.28
2			一层平房	砖混彩钢顶		㎡	23.21	535.00	1.24
3			一层平房	砖混彩钢顶		㎡	39.86	503.00	2.00
4			简易棚	彩钢顶木板维护		㎡	11.83	180.00	0.21
5			围墙	砖混（一面清水墙、一面水泥抹面）		㎡	21.64	120.00	0.26
6			围墙	砖混（水泥抹面）		㎡	13.84	132.00	0.18
7			门墩	砖混（水泥抹面）		㎡	0.65	540.00	0.04
8			大门	方钢		个	1	320.00	0.03
小计									24.24
序号	权利人	位置	用途	性质		使用权类型	土地面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估值 (万元)
1		板房沟乡合胜村	住宅	集体用地		划拨	400.00	132.00	5.28
小计							400.00		5.28
总计									69.89

## 十一、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 5 月 10 日
李 刚	6520040077		2022 年 5 月 10 日

## 十二、实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、估价人员常瑞敏于 2022 年 4 月 26 日 11:30 至 14:30 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。

### 十三、估价作业期

2022 年 4 月 13 日至 2022 年 5 月 10 日。

### 十四、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。

## 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) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件