



中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行 中估联行

—— 估价报告编号:

盛世联丰-法鉴评字[2022]第 03004 号

—— 估价项目名称:

伍志平所有的位于乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 21 栋 5 层 6 单元 501 室住宅房地产司法估价

—— 估价委托人:

乌鲁木齐市新市区人民法院

—— 房地产估价机构:

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

—— 注册房地产估价师:

黄倩 (注册号: 6520210010)

汪芸 (注册号: 6520210013)

—— 估价报告出具日期:

二〇二二年三月十一日



涉执房地
产处置司
法评估报
告



■ 地址: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区) 云台山街 499 号
盛达广场写字楼 1-1908 室
■ 联系电话/客服电话: 0991-3700578

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二二年二月十四日至二〇二二年三月十一日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据贵院提供的《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》【(2021)新 0104 执 5284 号】、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象为乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 21 栋 5 层 6 单元 501 室住宅房地产，坐落于乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号，估价对象权利人为伍志平，不动产权证号为【乌房权证高新字第 2015412511 号】，房屋建筑面积为 123.44 m²，建筑结构为砖混结构，用途为住宅，房屋性质为存量房产，朝向为南北，竣工时间为 2003 年 11 月 30 日，估价对象所在楼栋共地上 6 层，估价对象位于第 5 层，所在单元第 6 单元一梯两户。估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括室内不可移动的设施设备、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二〇二二年三月七日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用了比较法、收益法进行估价。

六、估价结果：根据国家标准《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】，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，测算得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年三月七日的估价结果如下：

估价结果汇总表 (币种: 人民币)

项目		估价结果
测算结果	评估总价 (元)	926294
	评估单价 (元/m ²)	7504
	大写: 玖拾贰万陆仟贰佰玖拾肆元整	

七、特别提示:

(1) 估价结果仅为公开市场价格, 不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

(2) 本估价报告不应作为价格实现的保证。

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年三月十一日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
一、《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》复印件	17
二、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书（回执）》复印件	18
三、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院执行裁定书》复印件	19
四、估价对象位置示意图	21
五、估价对象实地查勘记录表	22
六、估价对象实地查勘照片	24
七、可比实例位置图及其外观照片	26
八、乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果	27
九、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	28
十、《企业准予变更登记通知书》复印件	29
十一、房地产估价机构资质证书复印件	30
十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件	31
十三、垫付评估费付款凭证复印件	33

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、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。
- 二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、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，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。
- 四、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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 五、报告是以委托人提供的资料及评估人员现场查勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 六、注册房地产估价师黄倩已于二〇二二年三月七日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 七、本次出具报告没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 八、本估价报告仅对委托人负责，对任何第三方不承担责任。
- 九、本报告仅为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产的处置参考价提供价值参考依据。
- 十、本报告复印件无效。
- 十一、估价师签字：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄倩	6520210010		2022年3月11日
汪芸	6520210013		2022年3月11日

十二、估价人员签字：

姓名	签名	签名日期
包瑞娟		2022年3月11日

估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 本次估价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。
- (七) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理税收登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (八) 本次估价以估价委托人提供的权属证明为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (九) 房地产估价人员黄倩、包瑞娟于二〇二二年三月七日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其符合国家有关质量、技术、验收规范、安全使用标准等。

二、未定事项假设

本次委托估价对象经现场估价人员查勘，无未定事项假设。

三、背离事实假设

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。因此本次估价

不存在背离事实假设。

四、不相一致假设

本次委托估价对象经现场估价人员查勘，无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价委托人未提供《不动产权证书》及其复印件，仅提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，本次以《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》为准进行估价。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对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。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年三月十一日起至二〇二三年三月十日止为期壹年。若报告使用期限内，房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化，需委托估价机构重新评估。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括室内不可搬移的设备、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(六) 根据《房地产估价规范》的规定，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，“估价技术报告”仅供估价机构存档和行业主管部门查阅。

(七) 本次估价仅以委托方所提供的《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》【(2021)新 0104 执 5284 号】、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及其他相关资料为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托人不承担相应的责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院
住所：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号
联系人：刘涛
联系电话：0991-3662892

二、房地产估价机构

名称：新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司
住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908 室
法定代表人：张炜贤
统一社会信用代码：91650100MA783P9669A
资质等级：一级
房地产估价机构资质证书编号：乌房估证 1-002
资质证书有效期：2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 11 日
联系电话：0991-3700578
邮政编码：830022

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）估价对象范围及基本状况

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括室内不可搬移的设备、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

估价对象为乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号 21 栋 5 层 6 单元 501 室住宅房地产，坐落于乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号，估价对象所在小区东临株洲路、南临杭州东街、西临长沙路、北临喀什东路；估价对象权利人为伍志平，不动产权证号为【乌房权证高新字第 2015412511 号】，房屋建筑面积为 123.44 m²，房屋建筑结构为砖混结构，用途为住宅，房屋性质为存量房产，朝向为南北，竣工时间为 2003 年 11 月 30 日，估价对象所在楼栋地上共 6 层，估价对象位于第 5 层，所在单元第 6 单元一梯两户。

(二) 土地基本状况

估价对象宗地名称	四至	地类(用途)及等级	土地形状	土地开发程度	土地分摊面积(m ²)	总宗地面积(m ²)
乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号四季风情小区所在宗地	东临株洲路、西临杭州东街、西临长沙路、北临喀什东路	住宅三级用地	基本规则	宗地外“七通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通暖)、宗地内“场地平整”。	/	21628.52

(三) 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积(m ²)	实际用途	层高(m)	总层	所在层	平面布局	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号 21 栋 5 层 6 单元 501 室	123.44	住宅	净高 2.66	共 6 层	第 5 层	平层	三室两厅一厨两卫	维护保养良好
装饰装修		竣工时间	外墙	建筑结构		设施设备	成新率	房屋性质
室内客厅复合木地板；客厅、卧室墙面为乳胶漆；顶部石膏板吊顶；厨房、卫生间顶部、墙面为瓷砖，地面为地砖。		2003 年 11 月 30 日	涂料	砖混结构		估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备配置齐全，性能良好。有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统等。	72%	存量房产

(四) 估价对象权属基本状况

根据委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象不动产权证号为【乌房权证高新字第 2015412511 号】，房屋用途为住宅，权利人为伍志平，单独所有，权属清晰。

(五) 估价对象其他权利状况

根据委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在查封信息和抵押信息。

其中查封信息一：查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：(2021)新(0104)执保6487号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2021-08-26~2024-08-25，登记时间：2021-08-26；查封信息二：查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2021)新(0104)执保7307号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2021-09-30~2024-09-29，登记时间：2021-09-30。

其中抵押信息为：抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市水磨沟区支行，抵押人：伍志平，不动产权证明号：乌房他证高新字第2015353688号，抵押方式：一般抵押，债权数额：550000元，债权履行起止时间：2015-09-16~2037-09-16，登记时间：2015-09-18。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年三月七日为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二二年三月七日房地产公开市场价值。

(一) 公开市场价值，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。

(二) 本次评估估价对象为建筑面积123.44 m²的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

(三) 本报告价格货币均为人民币，单位为元。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 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。

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，应坚持公平正直地原则进行估价。

本次估价坚持独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

(三) 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时对不同案例的交易日期修正、收益法的租金水平都体现了价值时点原则。

(四) 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者

不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例，收益法的租金水平就遵循了替代原则。

(五) 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第46号公布，2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号、自1995年1月1日起施行、2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第41号、自1986年6月25日颁布、2019年8月26日第三次修正，自2021年9月1日起实施）；
4. 《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号公布、2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 256 号发布、2021 年 7 月 2 日第三次修订、自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
6. 《住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（2016 年 12 月 6 日、建房[2016]275 号）；
7. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 18 日第十届全国人民代表大会常务委员会第 14 次会议通过 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第 14 次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五步法律的决定》修正）；
8. 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过、自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
9. 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；
10. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国务院令 第 588 号，自 1985 年度起施行）；
11. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；
12. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号、自 1988 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；
13. 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》（财税(1988) 255 号、1988 年 10 月 1 日起施行）；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税（2016）36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
15. 《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、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

- 16.《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行) ;
- 17.《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98 号、2010 年 11 月 7 日起施行) ;
- 18.《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发[2005]89 号, 2005 年 5 月 27 日发布) ;
- 19.《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、自 2016 年 5 月 1 日起施行) ;
- 20.《印花税法管理规程(试行)》(国家税务总局公告 2016 年第 77 号, 2017 年 1 月 1 日起实施) ;
- 21.《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24 号、2008 年 3 月 1 日起施行) ;
- 22.《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20 号、2017 年 3 月 15 日起施行) ;
- 23.《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, 2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过, 2018 年 8 月 28 日公布, 自 2018 年 9 月 1 日起施行;
- 24.《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 (2004 年 10 月 26 日最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过, 根据 2020 年 12 月 26 日最高人民法院审判委员会第 1823 次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉第十八件执行类司法解释的决定》(法释[2020]21 号) 修正, 自 2021 年 1 月 1 日起施行) ;
- 25.《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, 2015 年 4 月 24 日修正, 自 2008 年 1 月 1 日起施行) ;

26.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协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会《关于印发人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号，自2018年12月10日执行）；

27.《最高人民法院关于审理涉执行司法赔偿案件适用法律若干问题的解释》（法释[2022]3号，2021年12月20日最高人民法院审判委员会第1857次会议通过，自2022年3月1日起施行）；

28.国家、省、市的其他有关法规和政策。

(二) 技术标准、规程、规范

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，住建部、国家质检总局2015年4月8日联合发布，自2015年12月1日起实施）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，住建部、国家质检总局2013年6月26日联合发布，自2014年2月1日起实施）；

3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，国家质检总局、国家标准委2014年7月24日发布，自2014年12月1日起实施）；

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，2021年8月18日发布，自2021年9月1日起执行）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1.《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》【（2021）新0104执5284号】；

2.《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；

3.《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书（回执）》及《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院执行裁定书》。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1.实地查勘、摄像和记录；

2. 乌鲁木齐市房地产市场信息、2020 年乌鲁木齐市基准地价成果及图件；
3. 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

估价对象为住宅房地产，本次估价采用了比较法、收益法。

1. 比较法的定义及公式

比较法是将估价对象房地产与价值时点近期已经发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的实际成交价格进行适当的处理，以此来求取估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。

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

2. 收益法的定义及公式

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。

选用持有加转售模式进行估价时，收益价值按下式计算：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V—收益价值
A—期间收益
Y—报酬率
g—净收益逐年递增的比例
t—持有期
Vt—期末转售收益

十、估价结果

根据国家标准《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】，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，测算得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年三月七日的估价结果如下：

估价结果汇总表（币种：人民币）

项目	估价结果	
测算结果	评估总价（元）	926294
	评估单价（元/m ² ）	7504
	大写：玖拾贰万陆仟贰佰玖拾肆元整	

十一、注册房地产估价师

本次参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄倩	6520210010		2022年3月11日
汪芸	6520210013		2022年3月11日

十二、实地查勘期

二〇二二年三月七日至二〇二二年三月七日。

十三、估价作业期

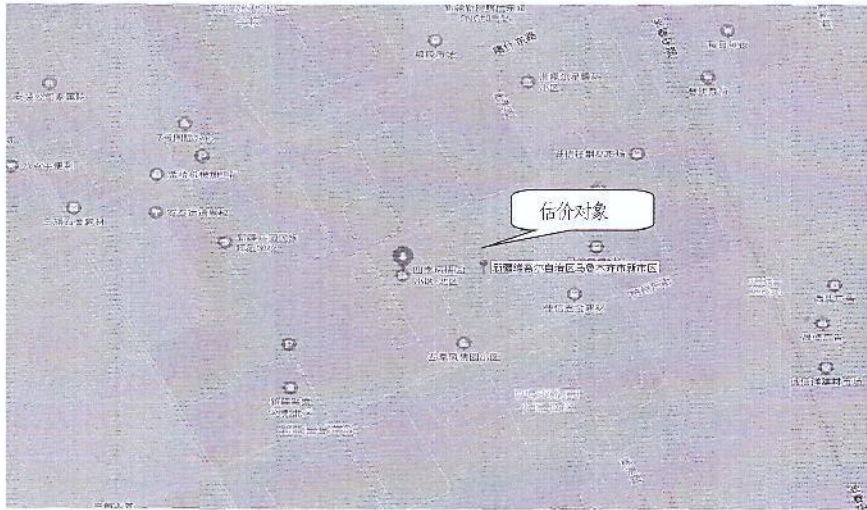
二〇二二年二月十四日至二〇二二年三月十一日。

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年三月十一日



四、估价对象位置示意图

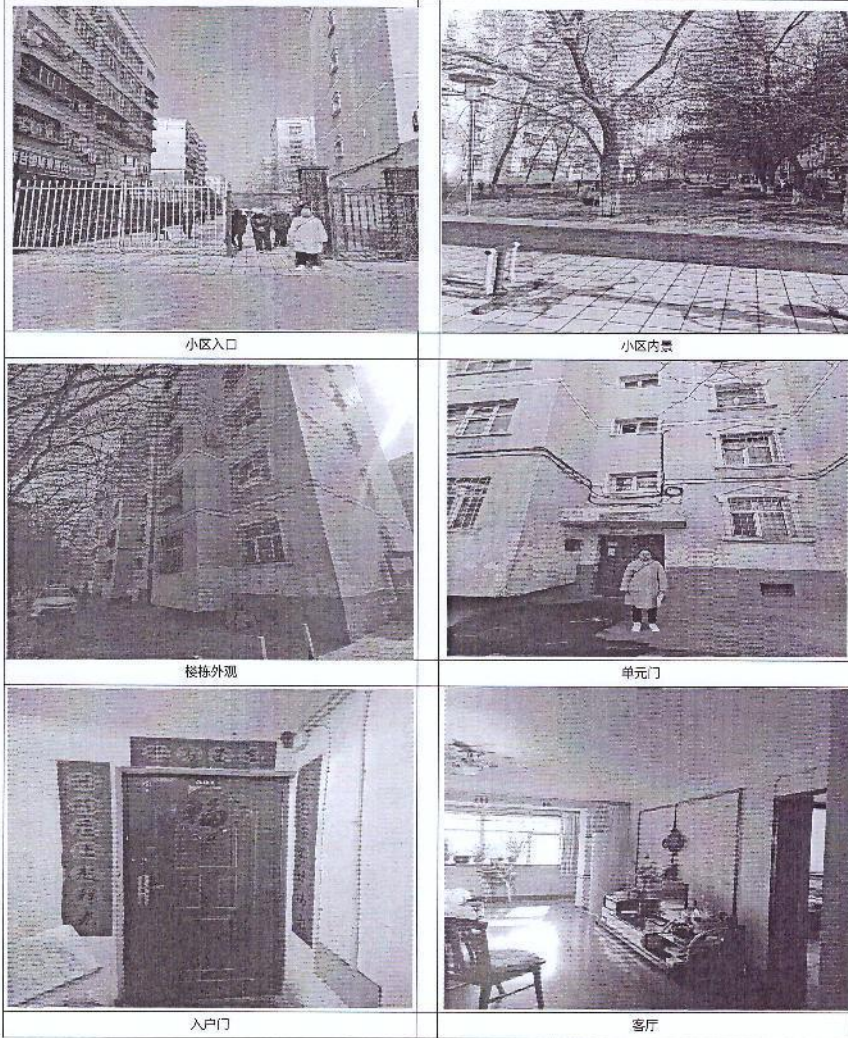


五、估价对象实地查勘记录表

住宅项目查勘记录表		房屋信息	
委托人	乌鲁木齐新嘉泰置业	产权人	任志平
地址	新疆乌鲁木齐经济技术开发区	小区名称	四季风情园小区
楼层	东单元 12层	南京	12层
竣工时间	2015年	北单元	12层
房屋状况	地上 12层 地下 0层	电梯	有
小区类型	普通住宅	物业管理	有
配套设施	24小时保安、有线电视、宽带、智能IC卡门禁、可视对讲系统、智能车场管理系统	消防设施	有
建筑质量	合格/良好/一般/较差/其他	小区总户数	126户
小区环境	好/一般/较差/很差	绿化率	有
周边配套	学校、幼儿园、便利店、小区健身、社区医院、运动场所、其他	其他设施	有
公共交通状况	周边公交线路：头屯河路、头屯河路	周边地铁站点	有
主要出行道路	道路名称：头屯河路、头屯河路	距离主干道	有
周边配套	银行：中国建设银行 47m, 工商银行 49m, 中国银行 47m, 乌鲁木齐经济技术开发区 37m	超市	广裕超市(头屯河分店) 1.4公里
		医院	新疆维吾尔自治区人民医院 2.4公里
		菜市场	头屯河菜市场 1.4公里
建筑结构	砖混	总层数	地上 12层 地下 0层
走向	东西	单元总数	7个
楼座位置	位于 12层 1层 2层 3层 4层 5层 6层 7层 8层 9层 10层 11层 12层	外墙	石材 涂料 瓷砖 木饰面 其他
房屋信息			
产权登记情况	在办/有/无	产权人	任志平
		产权证号	乌房权证新字第2015412011号

证载房号	101	实际房号	101	所在层	5/5	
登记用途	住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 商住 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	实际用途				住宅
层高	2.6m	建筑面积	123.04 m ²	户型	(3)室(2)厅(1)厨(2)卫	
空间布局	平面 <input checked="" type="checkbox"/> 复式 <input type="checkbox"/> 跃式 <input type="checkbox"/> 错层 <input type="checkbox"/> LOFT <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>					
朝向	南向 <input checked="" type="checkbox"/> 附加值 <input type="checkbox"/> 西晒 <input type="checkbox"/> 地下室 <input type="checkbox"/> 花园 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 电梯 <input type="checkbox"/> 车位 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>					
通风	良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 采光 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 噪音 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 小 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>					
景观	公园/绿地 <input type="checkbox"/> 河流 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 小区园林 <input type="checkbox"/> 马路 <input type="checkbox"/> 高架 <input type="checkbox"/> 高压设施 <input type="checkbox"/> 铁路 <input type="checkbox"/> 垃圾站 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>					
使用状况	自用 <input type="checkbox"/> 闲置 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/>		租赁情况			无
室内装修	客厅	顶面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 石膏线 <input type="checkbox"/> 造型吊顶 <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
		墙面	乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 实木饰面 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
	卧室	顶面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 石膏线 <input type="checkbox"/> 造型吊顶 <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
		墙面	乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 实木饰面 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
	厨房	顶面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 轻钢龙骨 <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> 石膏线 <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
		墙面	墙砖 <input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
	卫生间	顶面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 轻钢龙骨 <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> 石膏线 <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
		墙面	墙砖 <input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 木饰面 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
	装修说明					
	备注					
	本人承诺所查房产为本表所登记房屋坐落现场，已核实此房产实际与产权证登记信息一致，已对房屋内部使用、装修、设施设备按本表所记录的各项信息进行核实、登记，本表记载为真，已核实本表记载内容全部属实。若有不符，造成的一切后果由本人负责。					
	查勘人员：曹俊、巴清娟		查勘日期：2022.3.7		制单人：彭美臣	
估价委托人：曹俊		申请方：彭美臣		被申请方：		

六、估价对象实地查勘照片





客厅



卧室 1



卧室 2



卧室 3

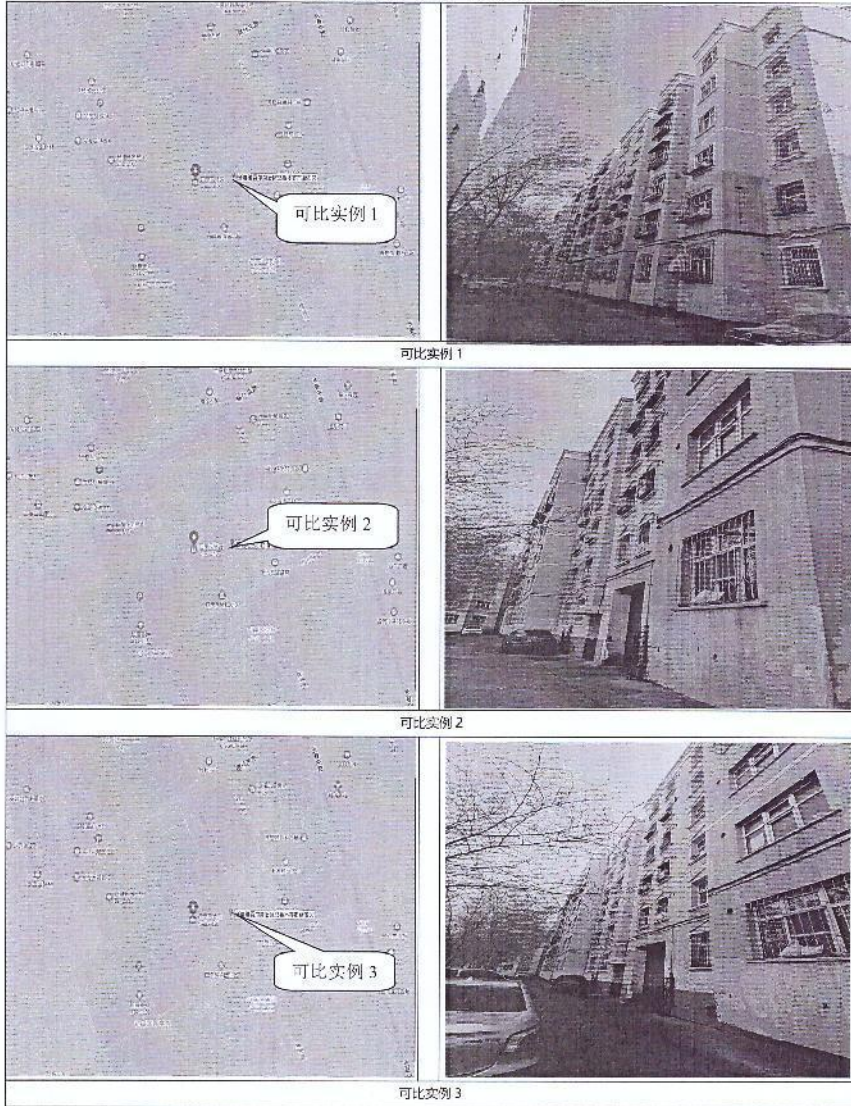


卫生间



厨房

七、可比实例位置图及其外观照片



八、乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市天山区法院—陈金好 李建忠		
	证件类型	身份证		
	证件号码	65024094 35024647		
查询结果	不动产单元号	390134860004202020000000019		
	不动产单元号	乌鲁木齐市高新字第201841251号		
	不动产房屋坐落	高新区喀什东路27号恒泰风情园小区21栋5层(单元50)		
	权利人姓名	陈金好		
	证件号	352722197416242612		
	不动产状态	查封手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	123.44m ²
	占地面积	21828.80m ²	土地用途/用途	
	房屋用途	住宅	房屋性质	
	竣工时间	2020年11月30日	登记时间	2021年08月18日
开发状态	未开发	抵押状态	未抵押	
房屋结构	砖混结构	房屋性质	成套房产	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市天山区法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2021)新0103执保469号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-09-26/2024-09-26, 登记时间:2021-09-26			
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐市沙依巴克支行, 抵押人:陈金好, 不动产单元号:乌鲁木齐市高新字第201841251号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:530000元, 债权履行起止时间:2016-09-15/2022-09-16, 登记时间:2016-09-16			
备注	1. 权利人应持身份证明及相关资料, 自2021年11月30日起, 向乌鲁木齐市不动产登记中心申请办理不动产登记业务。乌鲁木齐市不动产登记中心地址:乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路358号大成国际大厦20楼2005室(乌鲁木齐市不动产登记中心)。 2. 权利人应持身份证明及相关资料, 自2021年11月30日起, 向乌鲁木齐市不动产登记中心申请办理不动产登记业务。乌鲁木齐市不动产登记中心地址:乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路358号大成国际大厦20楼2005室(乌鲁木齐市不动产登记中心)。 3. 权利人应持身份证明及相关资料, 自2021年11月30日起, 向乌鲁木齐市不动产登记中心申请办理不动产登记业务。乌鲁木齐市不动产登记中心地址:乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路358号大成国际大厦20楼2005室(乌鲁木齐市不动产登记中心)。 4. 权利人应持身份证明及相关资料, 自2021年11月30日起, 向乌鲁木齐市不动产登记中心申请办理不动产登记业务。乌鲁木齐市不动产登记中心地址:乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路358号大成国际大厦20楼2005室(乌鲁木齐市不动产登记中心)。 5. 权利人应持身份证明及相关资料, 自2021年11月30日起, 向乌鲁木齐市不动产登记中心申请办理不动产登记业务。乌鲁木齐市不动产登记中心地址:乌鲁木齐市高新区(新市区)北京南路358号大成国际大厦20楼2005室(乌鲁木齐市不动产登记中心)。			
登记机构盖章:  查询人: 陈金好 查询日期: 2021-09-18 09:55:27				