

目 录

- 一、 声明事项
- 二、 评估报告书摘要
- 三、 评估报告书正文
- 四、 评估技术说明
- 五、 评估委托书
- 六、 照片资料
- 七、 企业法人营业执照复印件



声明事项

- 1、 本评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。
- 2、 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。
- 3、 评估对象涉及的委估物清单由委托方提供，所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 4、 评估机构和评估人员与评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。
- 5、 我机构评估人员已对评估报告中的评估对象进行了实地查勘，评估人员无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证，不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、 我机构依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国资产评估法》《价格鉴证评估执业规范》等相关法律法规及行业规范以及案件事实进行分析，形成意见、结论和编制评估报告。
- 7、 出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及评估师无关。



- 8、 委托人或当事人在收到评估报告 10 个工作日内如有异议，请书面提出转我机构予以答复。
- 9、 评估结论仅对本次委托有效，不做他用，未经同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。
- 10、 风险提示：
 - (1) 评估意见属于专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，评估人员和评估机构无权干涉；
 - (2) 评估活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，评估意见可能对当事人有利，也可能不利。



库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室房产价值价格评估报告书摘要

新疆旗玛谷拍卖有限公司受库尔勒市人民法院【(2017)新2801执2128号】委托，对位于库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室房产价值进行价格评估。根据国家有关价格评估的法律、法规规定，遵循独立、客观、公正的原则，为满足委托方评估目的的需要，对库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室房产价值进行了价格评估工作，采用市场法对评估对象做出了公允评估。

本机构评估人员按照规定的评估程序对委托评估对象核实；对委托方提供的评估资料进行了规定的验证审核；在充分市场调查与询证的基础上对评估对象的市场价值进行了评估。目前我机构的评估工作已经结束，在评估假设条件成立的前提下，委托评估对象库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室房产在价值时点为2022年4月25日的市场价值评估金额为：RMB：566,445.00元（人民币大写：伍拾陆万陆仟肆佰肆拾伍元整）。

本评估报告有效期为一年，自2022年04月25日起至2023年04月24日止，逾期需聘请评估机构重新评估。

本评估报告结论仅供委托方为评估目的使用和送交主管部门审查使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表在任何媒体上。



库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室房产价格评估报告书

新疆旗玛谷拍卖有限公司受库尔勒市人民法院【(2017)新 2801 执 2128 号】委托，对位于库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室房产价值进行价格评估。根据国家有关价格评估的法律、法规规定，遵循独立、客观、公正的原则，为满足委托方评估目的的需要，对库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室房产价值进行了价格评估工作，采用市场法对评估对象做出了公允评估。根据委托人提供的有关资料，结合评估人员的经验和对影响价格因素及市场因素的综合分析，形成以下独立、客观、公正的意见，现将评估具体情况综述如下：

一、评估对象

评估对象：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室房产

二、评估目的

受库尔勒市人民法院委托，对位于库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室房产价值进行评估，为委托方的正常司法拍卖提供价格参考依据。

三、评估对象范围

本次评估对象为：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室房产价值。

(1) 评估对象的区位状况



名称及坐落：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室；

评估对象四至：东至石化大道，西至光明路，北至铁克其路，南至迎宾路；

朝向：南北朝向；

周边环境：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层 402 室，附近为居住小区、商业广场、教育机构、购物广场、医疗机构等，各种配套设施较完备；

周边配套：周边有汇嘉时代广场、时代花园、天鹅河、欢乐海岸、华夏名门、巴州博物馆等；

道路交通情况：评估对象位于库尔勒市新城区，距离豪帅丽都华府公交车站 80 米，该站有 66、102 等多路车通过；距离凯悦小区公交车站 520 米，该站有 9、26、28、51 等多路车通过；距离库尔勒机场约 15 公里，距离库尔勒火车站约 3.3 公里，附近道路通畅，交通便捷。

（2）评估对象的实物状况

评估对象建筑总面积为 102.99 平方米（注：本次评估范围建筑面积取值依据《不动产权证》确定），截止至评估基准日评估对象为在用状态。

（3）评估对象的权益状况

本次评估对象的权属、房地产性质是根据委托人提供的《不动产权证》作为参考，仅对委托人正常司法拍卖提供价值参考依



据。建筑结构为钢筋混凝土结构，权利人：高明举。建筑使用期限为 2079 年 12 月 24 日，房屋使用用途：住宅。建筑面积：102.99 平方米，房屋现为在用状态。

四、价格评估基准日

2022 年 04 月 25 日。

评估对象市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，市场条件应固定在某一时点，这一时点就是价格评估基准日。评估基准日是为满足评估目的的需要而确定，确定的评估基准日与评估工作日及评估目的实现日较接近，一般不会对评估结果产生正常影响。

本次评估的取价标准基准日有效的价格影响。

五、价格评估定义

价格评估是指具有独立法人资质的社会专业人员和专业机构基于各类市场民事主体的聘请（或者委托）关系，根据特定目的，对约定财产（资产）在特定时点的价值（价格）进行分析、测算和判断并提供专业意见的市场服务行为。

六、价格评估依据及原则

（一）本次评估遵循国家法规依据

《中华人民共和国民法典》2020 年 5 月 28 日由十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止；



《中华人民共和国价格法》中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1997年12月29日通过，自1998年5月1日起施行；

《中华人民共和国资产评估法》（于2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

《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》

（于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，2011年9月7日最高人民法院予以公布，自2012年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年01月01日起施行）

6. 《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过）；

7. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；

8. 《房地产评估基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定；

9. 《价格鉴证评估执业规范》（中价协字〔2020〕31号）；

10. 《不动产价格鉴证评估技术规范》（中价协字〔2020〕39号）；

11. 其他相关法律、法规、政策；

12. 评估委托人提供的评估所需资料；



13. 受委托评估机构市场调查及受托评估机构认为需要搜集和所能搜集到的资料。

(二) 本次评估遵循国家行业公认的原则：

独立、客观、公正原则

独立性原则是指本评估机构和本次评估人员与委托方当事人没有利害关系，不受委托方当事人利益的影响；客观性原则是指评估人员从实际出发，认真进行调查研究，在掌握详实可靠资料的基础上，采用符合实际的评估标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论；科学性原则是指在具体评估过程中，根据特定目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，用资产评估基本原理指导评估操作。

合法原则

合法原则是指价格鉴证行为必须符合国家法律、法规及政策要求，以有关的法律、法规及政策规定为行为依据。这是开展价格鉴证工作的基本前提。

资产持续使用原则

资产持续使用原则是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在所有改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 最高最佳利用原则

该原则依据价值理论原理，强调商品在交换时，应以最佳用途及利用方式实现其价值。第一确定该用途法律上是否许可，必须考虑该项资产使用的法律限制；第二确定该用途技术上是否可



能，必须是市场参与者认为合理的用途；第三确定该用途财务上是否可行，必须考虑在法律上允许且技术上可能的情况下，使用该资产能否产生足够的收益或现金流量，从而在补偿资产用于该用途所发生的成本后，仍然能够满足市场参与者所要求的投资回报。

谨慎性原则

谨慎性原则即认真审核原始资料和评估依据，稳健选取评估公式和参数，谨慎运用职业判断，尽量减少和排除不确定因素，使评估的结果可靠、合理。

评估时点原则

资产评估具有动态性特点，资产的价值会随着时间因素的变化而变化，因此必须选取一个评估基准日。为了使价值评估得以操作，同时又能保证价值评估结论可以被市场检验，在价值评估时，必须假定市场条件固定的某一时点，这一时点就是评估基准日。

价格评估职业道德准则

诚实守信，勤勉尽责，谨慎从业，坚持独立、客观公正的原则是对价格评估机构及其价格评估专业人员职业道德的基本要求。

七、评估假设

1. 本次评估对象以评估对象合法、持续使用为前提。
2. 在价值时点的市场为公开、平等、自愿的交易市场。
3. 任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的



有关法律、法规。

4. 本报告以评估对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在评估使用期限内无重大变化为前提。

5 平次评估未考虑已披露事项外可能与评估对象产权人有关的债权及债务情况对评估结果的影响。未考虑已被法院查封的影响。

6. 本次评估未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对评估对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，评估结果需做相应调整。

八、评估方法

市场法：指将评估对象与在评估时点近期交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场法的理论依据是替代原理，适用于类似交易实例较多的场合，在市场比较发达的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的评估方法。

收益法：指预计评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估时点上的现值后累加，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于评估有收益或潜在收益的房地产。

成本法：指求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

（注：根据委托人提供的资料及评估对象的现实情况，本次



评估工作中评估对象用途为商业用房，周边房地产交易市场发达，故本次房地产评估采用市场法进行评估。)

九、评估过程

我机构接受委托后，成立了评估小组，制定了评估作业方案，对评估对象进行评估。

具体评估过程如下：

接受委托方委托，确定评估目的和评估范围，拟定评估作业方案并成立评估小组；

听取有关人员对象情况介绍；

对评估对象资料收集，了解评估对象现状等情况；

开展市场调查和询价工作；

对委托评估对象的初步评估结果进行核实分析，确定评估工作中没有发生重复和遗漏的情况，并根据分析情况对评估结论进行调整、修改和完善；

根据评估工作情况，起草评估结论书，经过逐级审核后，向委托方提交正式《库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室房产价值价格评估报告》。

十、评估结论

委托评估对象库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室房产的价值时点为2022年04月25日的市场价值评估金额为：RMB:566,445.00元(人民币大写：伍拾陆万陆仟肆佰肆拾伍元整)



十一、价格评估报告使用限制说明

资委托方对供料的真实性、完整性、合法性及其产生的后果负责；如果因提供资料不实而造成评估结论失实，我机构不承担相关责任。

本评估报告须经具有资质的价格评估人员及总经理签章并加盖评估机构业务专用章，作为一个整体时有效、复印无效。

本评估报告有效期为一年。本报告需在设定的有效期限内使用，超过有效期使用，本机构不承担任何责任；

如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差，请委托人通知我们更正，否则误差部分及受影响部分无效。

十二、评估有效日期

自 2022 年 04 月 25 日至 2023 年 04 月 24 日止。

十三、评估机构

机构名称：新疆旗玛谷拍卖有限公司



负责人：陈俊龙

十四、报告提交日期

2022 年 04 月 25 日



十五、评估人员

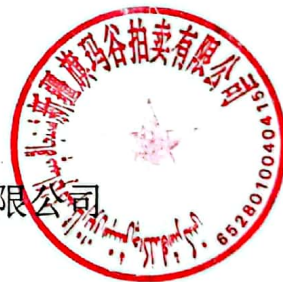
评估人员（签章）：



评估人员（签章）：



新疆旗玛谷拍卖有限公司



法人：



2022年04月25日



附件：

库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3 单元 4 层
402 室房产价值价格评估技术报告

一、评估对象描述

本次评估对象为：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府
22 栋 3 单元 4 层 402 室房产价值。

评估对象的区位状况

称及坐落：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3
单元 4 层 402 室；

评估对象四至：东至石化大道，西至光明路，北至铁克其路，
南至迎宾路；

朝向：南北朝向；

周边环境：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3
单元 4 层 402 室，附近为居住小区、商业广场、教育机构、购物
广场、医疗机构等，各种配套设施较完备；

周边配套：周边有汇嘉时代广场、时代花园、天鹅河、欢乐
海岸、华夏名门、巴州博物馆等；

道路交通情况：评估对象位于库尔勒市新城區，距离豪帅丽
都华府公交车站 80 米，该站有 66、102 等多路车通过；距离凯
悦小区公交车站 520 米，该站有 9、26、28、51 等多路车通过；
距离库尔勒机场约 15 公里，距离库尔勒火车站约 3.3 公里，附
近道路通畅，交通便捷。



(1) 评估对象的实物状况

评估对象建筑总面积为 102.99 平方米(注：本次评估范围建筑面积取值依据不动产权证确定)，截止至评估基准日评估对象为在用状态。

(2) 评估对象的权益

本次评估对象的权属、房地产性质是根据委托人提供的《不动产权证》作为参考，仅对委托人正常司法拍卖提供价值参考依据。建筑结构为钢筋混凝土结构，权利人：高明举.建筑使用期限为 2079 年 12 月 24 日，房屋使用用途：住宅。建筑面积：102.99 平方米，房屋现为在用状态。

二、 评估对象最高最佳利用分析

最高最佳使用原则要求房地产评估结果是在评估对象最高最佳使用下的价值，它的分析就是为评估对象寻求一种最合理最可能的用途，并使得评估对象在评估时点的价值最大化，评估对象是否为最高最佳使用必须同时满足以下四个条件：1. 法律上许可；2. 技术上可能；3. 经济上可行；4. 价值最大化；法律上许可：主要分析每一种潜在的使用方式，是否满足法律法规，城市规划，土地使用权出让等要求，不符合法律法规的使用方式不能选用。技术上可能：主要分析对法律所允许的每种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑对材料性能，施工技术手段等能否满足要求，如果技术达不到的则不能选用。经济上可行：主要分析对于法律上允许，技术上可能的每一种使用方式，主要进行经济上可行性检验。价值最大化：主要分析在所有具有经济可行性的使用方式中，能够使评估对象的价值达到最大化的使用



方式，才是最高最佳使用方式。

根据委托人提供的相关资料，评估对象证载用途为商业用房，实际用途为商业用房，具有合法性。综上，确认目前的商业用房用途即为最高最佳利用状况。

三、 评估测算过程

1. 市场价格的确定：

A. 选取三个可比实例，三个实例条件比较详见因素条件说明表。

实例一：库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府某住宅，面积为101平方米。水、电、暖各项设施齐全，目前使用中。

实例二：库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府某住宅，面积为95平方米。水、电、暖各项设施齐全，目前使用中。

实例三：库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府某住宅，面积为104平方米。水、电、暖各项设施齐全，目前使用中。



房屋因素条件说明表

	影响因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
序号	实例	库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室	库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府某住宅	库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府某住宅	库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府某住宅
	项目				
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	交易价格		55,500.00	52,250.00	575,000.00
一	交易日期		2022.03	2022.04	2022.03
二	交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素说明					
1	距商服中心	较优	较优	较优	较优
2	交通通达	较优	较优	较优	较优
3	设施完善度	较完备	较完备	较完备	较完备
4	人流密度	较密集	较密集	较密集	较密集
个别因素说明					
1	位置	较好	较好	较好	较好
2	面积	102.99 m ²	101 m ²	95 m ²	104 m ²
3	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
4	建成年代	2009年	2009年	2009年	2009年
5	楼层	4层	7层	4层	9层
6	朝向	南北	南北	南北	南北
7	环境	较好	较好	较好	较好

B. 编制比较因素条件指数表

因素修正说明:

交易日期: 实例一、二、三的交易时间均为2022年04月左右成交, 与评估对象相近, 故不做修正;



交易情况：实例一、二、三属于正常交易，无其他特殊情况，与评估对象一致，故不做修正；

区域因素：

距商服中心距离：

评估对象与实例一、二、三均属于同一商圈，位于库尔勒市铁克其乡铁克其路，距商服中心距离较优，故不做修正；

交通通达：

评估对象与实例一、二、三均属于同一商圈，位于库尔勒市铁克其乡铁克其路，周边有多路公交线路，道路通畅，交通便捷，故不做修正；

设施完善度：

评估对象与实例一、二、三均属于同一商圈，设施完善度的充备较完善，故不做修正；

人流密度：

评估对象与实例一、二、三均属于同一商圈，人口密度较密集，故不做修正；

位置：

评估对象与实例一、二、三均属于同一商圈，无较大差距，故不做修正；

面积：

评估对象：库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室，建筑面积为102.99平方米；

实例一：库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府某住宅，



建筑面积为 101 平方米，与评估对象相近，故不修正；

实例二：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府某住宅，
建筑面积为 95 平方米，与评估对象相比较优，故向上修正 1%；

实例三：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府某住宅，
建筑面积为 104 平方米，与评估对象相近，故不修正；

建筑结构：

评估对象与实例一、二、三均属于同一结构，为钢筋混凝土
结构建筑，故不做修正；

建成年代：

评估对象：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府 22 栋 3
单元 4 层 402 室，2009 年建成；

实例一：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府某住宅，
2009 年建成，与评估对象相比一般，故不做修正；

实例二：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府某住宅，
2013 年建成，与评估对象相比较优，故向上修正 1%；

实例三：库尔勒市铁克其乡铁克其路 7 号丽都华府某住宅，
2013 年建成，与评估对象相比较优，故向上修正 1%；

楼层：

评估对象与实例一、二、三均为相似楼层，与评估对象大体
一致，故不做修正；

朝向：

评估对象与实例一、二、三均为南北，与评估对象一致，故
不做修正；



环境:

评估对象与实例一、二、三均属于同一住宅小区,周边自然环境、人文环境一般,故不做修正;

C. 计算比准价格

采用算术平均法计算其过程:

库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室单价约为:

$$(5500 + 5250 + 5750) / 3 = 5500 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

得出评估标的实例的交易单价为: 5500 元/m²

库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室评估值为:

$$5500 \text{ 元/m}^2 \times 102.99 \text{ m}^2 = 566,445.00 \text{ 元 (取整数)}$$

四、确定价值结果

本报告采用市场法计算,根据评估人员的分析测算后,最终确定评估结果为:委托评估对象库尔勒市铁克其乡铁克其路7号丽都华府22栋3单元4层402室在价值时点为2022年04月25日的市场价值评估金额为:RMB566,445.00元(人民币大写:伍拾陆万陆仟肆佰肆拾伍元整)。

(注:本评估报告中评估标的的最终评估仅作为委托方正常司法拍卖的参考依据,不得作为他用。且未经委托方允许,不得向外界透露,违者自行承担法律后果。)

附件《评估技术报告》正文完结。

