

乌鲁木齐市米东区人民法院 执行裁定书

(2020)新0109执恢158号之一

申请执行人:

申请执行人:

被执行人:

本院在执行申请执行人 与被执行人
买卖合同纠纷一案中,依法发出执行通知书、报告财产令,
责令被执行人 偿还申请执行人 债务
626654.88 元及迟延履行债务利息。但被执行人 迄今
为止未履行。经查被执行人 有一套位于高家湖村 15
巷 25 号的三层楼自建房(无房产、土地证书)。依照《中华
人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条、
《最高人民法院关于人民法院民事中拍卖、变卖财产的规定》
第四条之规定,裁定如下:

依法评估、拍卖被执行人 所有的位于高家湖村 15
巷 25 号的三层楼自建房(无房产、土地证书)一套。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 杜 浩
审 判 员 赵 庆
审 判 员 潘 知
二〇二〇年六月二日
书 记 员 张 晓 慧

估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：赵国庆

联系电话：18999907015

二、房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

地址（住所）：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877565

三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点的重置现值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围包括：估价对象为建筑面积 502.91 平方米的建筑物，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

- 名称：喇成贵所有的住宅房产；
- 坐落：米东区长山子镇高家湖村 15 巷 25 号；
- 规模：整栋私宅，房屋建筑面积为 502.91 平方米；
- 用途：住宅房产；
- 权属：权利人为喇成贵（为喇成贵所有自建房，未取得权属证书，本次评估面积依据《不动产实测报告书》）。

估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：赵国庆

联系电话：18999907015

二、房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

地址（住所）：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877565

三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点的重置现值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围包括：估价对象为建筑面积 502.91 平方米的建筑物，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

- 名称：所有的住宅房产；
- 坐落：米东区长山子镇高家湖村 15 巷 25 号；
- 规模：整栋私宅，房屋建筑面积为 502.91 平方米；
- 用途：住宅房产；
- 权属：权利人（为所有自建房，未取得权属证书，本次评估面积依据《不动产实测报告书》）。

3、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	/		
所有权人	喇成贵		
坐落	米东区长山子镇高家湖村 15 巷 25 号		
用途	住宅	面积	502.91 m ²
建成时间	2013 年	建筑结构	混合结构
四至	东至 266 乡道；西至 324 乡道；南至 123 乡道；北至 158 县道		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：贴条形瓷砖 进户门：防盗门 室内：一层屋内地面铺地板，墙面贴壁纸；厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面为面砖， 顶棚扣板吊顶。二至三及顶部 01 房间均为毛坯 窗户：均为塑钢窗。		
维护状况	设施维护状况良好，现正常使用中		

五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2020 年 11 月 18 日当日实地勘察现场，故本次价值时点定于 2020 年 11 月 18 日。

六、价值类型

1、价值类型：重置现值

2、重置现值：是指建筑物在价值时点重新建造与旧建筑物具有相同效用的新建筑物的必要支出及应得利润，然后扣除建筑物在使用过程中所产生的折旧后的价值。

3、价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房产价值。

七、估价原则



3、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	/		
所有权人			
坐落	米东区长山子镇高家湖村 15 巷 25 号		
用途	住宅	面积	502.91 m ²
建成时间	2013 年	建筑结构	混合结构
四至	东至 266 乡道；西至 324 乡道；南至 123 乡道；北至 158 县道		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：贴条形瓷砖 进户门：防盗门 室内：一层屋内地面铺地板，墙面贴壁纸；厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面为面砖， 顶棚扣板吊顶。二至三及顶部 01 房间均为毛坯 窗户：均为塑钢窗。		
维护状况	设施维护状况良好，现正常使用中		

五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2020 年 11 月 18 日当日实地勘察现场，故本次价值时点定于 2020 年 11 月 18 日。

六、价值类型

1、价值类型：重置现值

2、重置现值：是指建筑物在价值时点重新建造与旧建筑物具有相同效用的新建筑物的必要支出及应得利润，然后扣除建筑物在使用过程中所产生的折旧后的价值。

3、价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房产价值。

七、估价原则

1、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。

2、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。

房地产估价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。首先确认估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

3、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。

4、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。

5、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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：

①《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、2016年12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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，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47号，



经 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正；自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

⑤《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）

⑥《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14 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）

2. 技术标准、规程、规范：

①《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

③《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

④关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）

3. 委托人及相关当事人提供的相关资料

①《不动产实测报告书》复印件；

②《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》（（2020）新 0109 执恢 158 号）。

4. 受托方调查的有关资料：

①估价人员实地查勘及调查了解的相关资料

②估价机构掌握的房地产市场相关资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）规定，房地产评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（一）根据估价目的和估价对象的用途，本次估价报告采用成本法进行评估，以下为选用成本法的定义、公式及理由：

地上建筑物：

成本法定义：成本法是基于生产费用价格和效用价格论，以开发和建设估价对象房地产或类似房地产所需的各项必需费用之和为基础，从而得出估价对象房地产价格的一种方法。

建筑物现值 = 建筑物重新购建价格 × 建筑物成新率，

建筑物重新购建价格 = 建造成本 + 专业费用 + 基础设施配套费 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

选择成本法的依据是：估价对象实际用途为住宅，关于类似建筑物成本的资料较容易收集，故依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），运用成本法切实可行。

十、估价结果

根据委托目的，按照估价程序，遵循估价规范，估价人员采用科学的估价方法，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点的重置现值为：

序号	房屋坐落	用途	楼层	结构	重置单位价格 (元/m ²)	综合成新率	建筑面积 (m ²)	重置单位现值 (元/m ²)	建筑物现值 (元)
1	米东区长	住宅	1	混合结构	1617	88%	161.93	1423	230428

山子镇高	住宅	2	混合结构	1617	88%	140.38	1423	199761
家湖村 15	住宅	2	混合结构	1617	88%	10.79	1423	15354
巷 25 号	住宅	3	混合结构	1617	88%	161.93	1423	230426
	住宅	顶 01	混合结构	1617	88%	27.88	1423	39673
小计						502.91		715640

房产价值：小写人民币：715640 元；大写人民币：柒拾壹万伍仟陆佰肆拾元整。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 章
丁亚晨	6520200028	中国注册房地产估价师 姓名 丁亚晨 注册号 6520200028
孔 媛	6520120016	中国注册房地产估价师 姓名 孔媛 注册号 6520120016

十二、实地查勘期

2020 年 11 月 18 日当日（二零二零年十月十八日 20:00 至二零二零年十月十八日 21:00）。

十三、估价作业期

2020 年 11 月 18 日至 2020 年 11 月 20 日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2020 年 11 月 20 日至 2021 年 11 月 19 日）。

房屋整幢面积（实测）成果表

委托方	米东区人民法院					
建筑物坐落	米东区长山子镇高家湖村15巷25号					
建筑物名称	喇成贵私宅					
建成年代						
建筑物结构	混合结构		建筑物用途		住宅	
地上层数	3		住宅总套数		5	
总建筑面积	502.91		地下层数		0	
	公建建筑面积		0.00		人防建筑面积	
					0.00	

地上部分	住宅(5)套	商业(0)套	服务型公寓	办公	经济适用房(0)套	车库	库房
	502.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	人防	非人防	工业	社区用房	物业管理用房	公建	文化
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	医疗卫生	教育	商业服务(0)套	宗教	科研	公寓	仓储
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

地上部分总计 502.91

地下部分	住宅(0)套	商业	服务型公寓	办公	地下室	车库	库房
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	人防	非人防	工业	社区用房	物业管理用房	公建	文化
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	医疗卫生	教育	商业服务(0)套	宗教	科研	仓储	其它
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

地下部分总计 0.00

闭合面积: 502.91

测绘单位	新疆新测绘规划有限公司		
资质等级	乙级	特殊说明	
测绘人员	李丽娟		
审核人员	刘丽	测绘日期	2020/9/22



建筑物名称：喇成贵私宅

房屋面积分户明细表

单位：平方

楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	阳台面积	备注
1	101	151.26	0.070545	10.67	161.93	0.00	
合计		151.26					
2	201	131.13	0.070545	9.25	140.38	0.00	
2	202	10.08	0.070545	0.71	10.79	0.00	
合计		141.21					
3	301	151.26	0.070545	10.67	161.93	0.00	
合计		151.26					
顶	顶01	26.04	0.070545	1.84	27.88	0.00	
合计		26.04					
总计		469.77		33.14	502.91	0.00	

建筑物名称:

房屋面积分户明细表

单位: 平方

楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	阳台面积	备注
1	101	151.26	0.070545	10.67	161.93	0.00	
合计		151.26					
2	201	131.13	0.070545	9.25	140.38	0.00	
2	202	10.08	0.070545	0.71	10.79	0.00	
合计		141.21					
3	301	151.26	0.070545	10.67	161.93	0.00	
合计		151.26					
顶	顶01	26.04	0.070545	1.84	27.88	0.00	
合计		26.04					
总计		469.77		33.14	502.91	0.00	

建筑物名称:

房屋面积分户明细表

单位: 平方

楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	阳台面积	备注
1	101	151.26	0.070545	10.67	161.93	0.00	
合计		151.26					
2	201	131.13	0.070545	9.25	140.38	0.00	
2	202	10.08	0.070545	0.71	10.79	0.00	
合计		141.21					
3	301	151.26	0.070545	10.67	161.93	0.00	
合计		151.26					
顶	顶01	26.04	0.070545	1.84	27.88	0.00	
合计		26.04					
总计		469.77		33.14	502.91	0.00	