

12391

房 地 产 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：申请人新疆绿洲国民村镇银行有限责任公司西山农场支行与被申请人郭东全、杨萍、王军、李丽萍、王雪娇、王继成、耿坤英因公证债权文书案中的财产：王军、李丽萍名下位于乌鲁木齐市天山区中环路198号幸福城市花园小区二期51栋6层1单元602跃层住宅房地产市场价值评估鉴定项目

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

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：2017年7月26日

估价报告编号：佳美评鉴字[2017]第040号

5562018

朱已峰

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受贵院（2017）新 0103 执 1352 号《评估委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》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：鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属于王军、李丽萍所有，位于乌鲁木齐市天山区中环路 198 号幸福城市花园小区二期 51 栋 6 层 1 单元 602 跃层，其所在建筑物为一栋砖混结构 6 层住宅楼，本次估价对象位于 6 层 602 跃层，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积 173.80 平方米的房屋所有权及土地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表：

建筑物名称	坐落	用途		权证号	建筑面积 (m ²)
		规划	实际		
王军、李丽萍住宅	乌鲁木齐市天山区中环路 198 号幸福城市花园小区二期 51 栋 6 层 1 单元 602 跃层	住宅	住宅	乌房权证天山区字第 2015301328 号、乌房权证天山区字第 2015301329 号	173.80

（三）价值时点：2017 年 6 月 28 日。

（四）价值类型：市场价值。

（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 2017 年 6 月 28 日的房地产市场总价值为人民币 84.95 万元，大写人民币捌拾肆万玖仟伍佰元整，评估结果详见下表：


评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果		估价结果		
	估价对象	建筑面积 m^2	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)	
1	王军、李丽萍位于乌鲁木齐市天山区中环路198号幸福城市花园小区二期51栋6层1单元602跃层住宅	乌房权证 天山区字第 2015301328号、 乌房权证 天山区字第 2015301329号	173.80	4888.00	84.95
2	合计		173.80		84.95

以上内容摘自估价对象房地产鉴定估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合本次估价的假设和限制条件。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司



三、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(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) 我们对本估价报告中的估价对象、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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

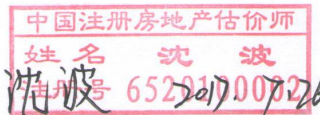
(六) 本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于 2017 年 7 月 4 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(七) 没有人对本报告提供重要专业帮助。

(八) 本报告依据了案件委托方提供的相关资料，案件委托方对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(九) 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。

中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002



中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



二手房交易市场发育的比较成熟，此类物业市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边出售和出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，本次估价采用比较法和收益法两种方法评估委估房地产市场价值。

(十) 估价结果

本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法，经过计算，确认评估对象在价值时点2017年6月28日满足估价假设条件和估价限制条件下的是房地产市场总价值为人民币84.95万元，大写人民币捌拾肆万玖仟伍佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果		估价结果		
	估价对象	建筑面积m ²	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	
1	王军、李丽萍位于乌鲁木齐市天山区中环路198号幸福城市花园二期51栋6层1单元602跃层住宅	乌房权证 天山区字第 2015301328号、 乌房权证 天山区字第 2015301329号	173.80	4888.00	84.95
2	合计		173.80		84.95

(十一) 房地产变现能力分析

1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析

(1) 通用性分析 估价对象的合法用途为住宅，砖混结构，面积适中，建筑物整体维护良好，周边商住氛围浓厚，市场交易中非常常见，市场流动性好，通用性好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为成套居住物业，功能完整，不存在其他公用权人对估价对象使用的限制，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强。

(3) 可分割转让行分析 估价对象为一套居住物业，办有独立产权证，有独立的使用空间，不可分割使用、转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不可分割使用、转让。

2、价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

假定在价值时点对估价对象变现处置，一般情况下包括司法强制处置拍卖；有序处置变卖、折价等；续用三种处置方式。前者变现能力较差，有序处置变现能力高于前者，



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dak018-03711

根据 王军 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	王军	证件号	421022198311023917
房屋坐落	沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋5层160		
权证号	乌房权证沙依巴克区字第2014374847号		
权利人	王军	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年06月20日	建筑面积	19.19
房产状态	当前手	建成年份	2004
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋4层120		
权证号	乌房权证沙依巴克区字第2014374848号		
权利人	王军	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年06月20日	建筑面积	23.54
房产状态	当前手	建成年份	2004
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	天山区中环路198号幸福城市花园小区二期51栋6层1单元602跃层		
权证号	乌房权证天山区字第2015301328号, 乌房权证天山区字第2015301329号		
权利人	王军, 李丽萍	房屋性质	经济适用住房
登记日期	2015年01月05日	建筑面积	173.8
房产状态	当前手	建成年份	
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋4层132		
权证号	乌房权证沙依巴克区字第2014374850号		
权利人	王军	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年06月20日	建筑面积	23.54
房产状态	当前手	建成年份	2004
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dak018-03712

根据 李丽萍 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	李丽萍	证件号	511381198710014768
房屋坐落	天山区中环路198号幸福城市花园小区二期51栋6层1单元602跃层		
权证号	乌房权证天山区字第2015301328号,乌房权证天山区字第2015301329号		
权利人	王军,李丽萍	房屋性质	经济适用住房
登记日期	2015年01月05日	建筑面积	173.8
房产状态	当前手	建成年份	
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	新疆绿洲国民村镇银行有限责任公司西山农场支行	他项权证 乌房天山区他字第2015306400号
	债券数额	610000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2015年02月09日	约定期限 2015年02月06日至2020年02月05日
	房屋坐落	天山区中环路198号幸福城市花园小区二期51栋6层1单元602跃层	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新7101执保8号
	查封法院		乌鲁木齐铁路运输法院
	查封期限		2017-02-27至2020-02-26
	房屋坐落	天山区中环路198号幸福城市花园小区二期51栋6层1单元602跃层	

本次查询结果共 1 条