

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20190806 号

估价项目名称：李建岷位于乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 666 号沙  
区交警大队周边棚户区改造（绿城·翡翠园 B 区）14  
栋 6 层 2 单元 603 室的涉案住宅房地产市场价格价值评估  
报告

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：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：贾俊丽（注册证号：6520060041）

文春滢（注册证号：6520190007）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十一日

结果如下：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)	7034	4653
	权重	80%	20%
评估单价 (元)		6558	
建筑面积 (平方米)		107.41	
评估总价 (元)		704395	

大写人民币柒拾万零肆仟叁佰玖拾伍元整，上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值。

七、关于估价结果使用的特别说明

(一) 财产拍卖 (或者变卖) 日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(二) 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(五) 经与乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院执行法官沟通，本次估价对象交易税费负担按照以往涉执房地产处置惯例负担。

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(七) 根据对估价对象的调查，估价对象所在小区绿城·翡翠园二期尚未办理产权手续，部分楼栋尚未建成，属停工状态，该小区现状对本次估价对象市场价值有一定的影响。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：贾俊丽

二〇一九年八月二十一日



估价对象基本状况

基本状况	项目名称	李建岷位于乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 666 号沙区交警队周边棚户区改造（绿城·翡翠园 B 区）14 栋 6 层 2 单元 603 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 666 号沙区交警队周边棚户区改造（绿城·翡翠园 B 区）14 栋 6 层 2 单元 603 室		
	规模	登记建筑面积为 107.41 平方米		
	用途	登记用途	住宅	
		实际用途	住宅	
	权属	土地所有权		根据委托方提供资料，估价对象尚未办理《国有土地使用权证》，本次设定估价对象土地用途为住宅，土地剩余年限与房屋剩余使用年限一致。
		土地使 用权	权利种类 土地使 用权 人	
房屋所 有权		所有权人	李建岷	
		权属登记 编号	估价对象尚未办理《房屋所有权证》，依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，不动产权证号为乌房预沙字第 16536138 号	

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

项目	基本状况	
项目名称	李建岷位于乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 666 号沙区交警队周边棚户区改造（绿城·翡翠园 B 区）14 栋 6 层 2 单元 603 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告	
坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 666 号沙区交警队周边棚户区改造（绿城·翡翠园 B 区）14 栋 6 层 2 单元 603 室	
权属状况	权属人名称	根据委托方提供资料，估价对象尚未办理《国有土地使用权证》，本次设定估价对象用途为住宅，土地剩余年限与房屋剩余使用年限一致。
	权属登记编号	
土地使用期限		
土地使用权面 (m <sup>2</sup> )		
四至	估价对象北至西山路高架，南至雅玛里克山旅游风景区，西至乌鲁木齐市第三十四中学，东至友好加气站	
开发程度	宗地内外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整	
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利	

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护状况一般
建成时间	房屋修建年代设定为 2016 年
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属基本完好房，约八成新
装饰装修	估价对象为高层单元楼中的一套，其附属设施指室内二次装修，估价对象入户门：防盗门，客厅地砖地面、乳胶漆墙面、石膏吊顶，背景墙；卧室一：地砖地面，乳胶漆墙面、石膏吊顶，塑钢窗；卧室二：地砖地面，乳胶漆墙面、石膏吊顶，塑钢窗，榻榻米、壁柜；卫生间：地砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶；厨房：地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶，橱柜（装修未完工）。

### 五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2019 年 8 月 19 日（实地查勘之日）。

### 六、价值类型

#### 1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，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。

#### 2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、二次装修及其应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他权利。

### 七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2. 合法原则：要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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

价对象的具体特点及估价目的，选取了比较法对估价对象进行评估。

比较法：是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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成价值得到估价对象价值或价格的方法

#### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点 2019 年 8 月 19 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表所示：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)	7034	4653
	权重	80%	20%
评估单价 (元)		6558	
建筑面积 (平方米)		107.41	
评估总价 (元)		704395	

大写人民币柒拾万零肆仟叁佰玖拾伍元整，上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	中国注册房地产估价师 注册号	签名	签名日期
贾俊丽	姓名 贾俊丽 注册号 6520060041	贾俊丽	2019年8月21日
文春滢	中国注册房地产估价师 6520190007 姓名 文春滢 注册号 6520190007	文春滢	2019年8月21日

十二、实地查勘日期

估价人员于2019年8月19日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇一九年八月十九日至二〇一九年八月二十一日，估价报告出具日期二〇一九年八月二十一日。

