

## 五、申请人王希治与被申请人王文轩民间借贷纠纷一案中的财产：王文轩名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延骑马山格林威治城三期 18 栋 11 层 1 单元 1101 估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院，

申请执行人：王希治，委托代理人：闫世荣

被执行人：王文轩，

### （二）房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 7 层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证 2-011 号。

### （三）估价目的

鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院拍卖提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

委估对象属王文轩所有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延骑马山格林威治城三期 18 栋 11 层 1 单元 1101。其所在建筑物为一栋钢混结构住宅楼，修建年代 2014 年，南北朝向，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位于 18 栋 11 层 1 单元 1101，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 138.65 平方米的房屋所有权和土地使用权，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。

#### 2、估价对象基本状况

本次委估对象属王文轩所有，信息来源依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。基本状况详见下表：

建筑物名称	坐落	用途		预售合同号	登记时间	房屋性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
		规划	实际				
王文轩住宅	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延骑马山格林威治城三期 18 栋 11 层 1 单元 1101	住宅	住宅	YS0281314	2013 年 3 月 30 日	新建商品房	138.65
合计							138.65



至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。未设定抵押权、地役权、租赁权等他项权利登记，存在查封（查封文件及文号：2015天民一初字第852-2号、查封法院：乌鲁木齐市天山区人民法院、查封期限：2015-05-07至2017-05-06；查封文件及文号：2015天执字第988号之二、查封法院：乌鲁木齐市天山区人民法院、查封期限：2016-06-14至2019-06-13）等使用管制及其他特殊权利受限情况。

### 3、土地基本状况

估价对象房地产所属宗地坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延骑马山格林威治城三期18栋11层1单元1101，四至：东临空地，南临道路，西临喀纳斯湖南路，北临万盛大街。由于未取得土地使用权证（复印件）未能详细描述宗地相关信息。宗地地表平整，地层稳定，形状规则，开发程度达到宗地红线内“七通”（即供水、排水、通路、通电、通讯、通暖、通气）和宗地内“场地平整”。在价值时点所属宗地四至界限清楚，产权明晰，来源合法，未设定地役权、租赁权等他项权利登记，不存在依法查封、扣押、监管及其他特殊权利受限情况。

### 4、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延骑马山格林威治城三期18栋11层1单元1101，其所在建筑物为一栋钢混结构住宅楼，建成于2014年，南北朝向，每单元1梯2户，建筑物外墙刷灰色涂料。楼宇内设有单跑楼梯和电梯，水泥台阶，楼道墙面刷白色涂料，小区院内路面铺马路砖、种植草坪、树木等绿化设施，环境较优。由于被申请人不配合，未能进入委估房产进行室内现状查勘，本次估价假定委估对象室内上下水、供电、供暖设施、天然气能正常使用，室内设定为毛坯。

### （五）价值时点

本次价值时点根据估价委托人《鉴定委托书》出具之日2018年8月15日作为本次评估对象的价值时点。

### （六）价值类型

本次评估估价对象价值类型为房地产市场价格。

市场价格是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年8月15日所具有的客观合理价值。

### （七）估价原则

我们估价时遵循下列原则：



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。

未选用成本法、假设开发法的理由：考虑委估对象用途为住宅，有较多交易和出租案例，考虑成本法的适用范围，本次不宜选用；价值时点估价对象为已建成的房地产，宜按照规划用途持续使用，不宜采用假设开发法进行评估。

#### (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，选用比较法和收益法两种不同的估价方法评估、测算，考虑两种方法计算结果是从不同方面对委估房地产市场价值的表现，都具有一定的说服力，故采用比较法计算结果和收益法计算结果的算数平均数来确认最终估价结果，确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 15 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场总价值为人民币 85.10 万元，大写人民币捌拾伍万壹仟元整。评估结果详见下表：

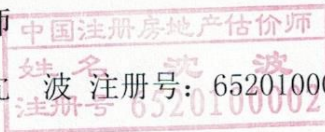
评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	预售合同号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	王文轩位于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延骑马山格林威治城三期 18 栋 11 层 1 单元 1101	YS0281314	钢混	第 11 层	138.65	6138.00	85.10
2	合计				138.65		85.10

#### (十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波

2018.9.20

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077



李刚

2018.9.20

#### (十二) 实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、李刚于 2018 年 9 月 13 日 16:30-18:00 对委估对象房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等工作。

#### (十三) 估价作业期

2018 年 8 月 15 日至 2018 年 9 月 20 日。