

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：乌鲁木齐新土（2019）房估乌字第 119 号

估价项目名称：新疆新龙河房地产开发有限责任公司名下位于米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼，2 号楼八套住宅用房涉执房地产处置司法鉴定估价

估价委托方：乌鲁木齐市米东区人民法院

房地产估价机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 翔（注册证号 6520060043）

冯 毅（注册证号 6520040146）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月十四日

估价结果报告

受贵院委托，本公司对新疆新龙河房地产开发有限责任公司名下位于米东区龙河南路1095号龙河雅居小区1号楼，2号楼八套进行了涉执房地产处置司法评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

二、房地产估价机构

受托机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册号：9165010259916908XR

公司地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街366号金和绿色家园小区1栋3401b室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估。

执照号码：新建估证2-048

成立时间：2012年07月05日

有效期限：2019年01月28日至2022年01月28日

联系电话：(0991) 2950551、(0991) 2950552

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为新疆新龙河房地产开发有限责任公司名下位于米东区龙河南路1095号龙河雅居小区1号楼，2号楼八套及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在小区共有七栋房产（其中一栋正在建设中），部分楼栋

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 11 月 13 日。

四、价值类型

1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产和相应分摊土地使用权价值；

3、依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，估价方法选用收益法和比较法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 11 月 13 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 3652015 元，人民币大写金额叁佰陆拾伍万贰仟零壹拾伍元整。

序号	权利人	《商品房预售许可证》	房屋坐落	用途	结构	修 建 年 代	朝 向	总层 数	所在层数	建筑面 积 (m ²)	房地产评估 单价(元/ m ²)	房地产评估 值(元)
1	新疆 新龙 河房 地产 开发 有限 责任 公司	乌房预售字 2015060062 号	乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区1号楼 505室	住宅	钢 筋 混 凝 土	2013	东	24	1-1-505	85.37	5815	496427
2			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区1号楼 2203室				南	24	1-1-2203	93.96	6325	594297
3			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区1号楼 2302室				南	24	1-1-2302	98.1	6355	623426
4		新建房许字 (20) YS2012-026	乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区2号楼 2004室				西	24	2-1-2004	63.02	6102	384548
5			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区2号楼 2104室				西	24	2-1-2104	63.02	6132	386439
6			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区2号楼 2204室				西	24	2-1-2204	63.02	6162	388329
7			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区2号楼 2304室				西	24	2-1-2304	63.02	6192	390220
8			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095号龙河雅居小区2号楼 2404室				西	24	2-1-2404	63.02	6162	388329
房地产价值合计:										592.53		3652015

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

估价对象为新疆新龙河房地产开发有限责任公司名下位于米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼，2 号楼八套住宅房地产；财产范围包括建筑物及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在小区共有七栋房产（其中一栋正在建设中），部分楼栋已入住，结构为钢筋混凝土，外墙为干挂瓷砖，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；八套房屋室内均无二次装修，两梯六户，空间布局分区较合理；总建筑面积 592.53 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2013 年。四至为东至龙河南路，南至四平机动车检测站，西至特变·水木尚城，北至米东区地税家属院小区。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

序号	权利人	《商品房预售许可证》	房屋坐落	用途	结构	修建年代	朝向	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
1	新疆新龙河房地产开发有限责任公司	乌房预售字 2015060062 号	乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼 505 室	住宅	钢筋混 凝土	2013	东	24	1-1-505	85.37
2			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼 2203 室				南	24	1-1-2203	93.96
3			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼 2302 室				南	24	1-1-2302	98.1
4		新建房许字 (20) YS2012-026	乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2004 室				西	24	2-1-2004	63.02
5			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2104 室				西	24	2-1-2104	63.02
6			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2204 室				西	24	2-1-2204	63.02
7			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2304 室				西	24	2-1-2304	63.02
8			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2404 室				西	24	2-1-2404	63.02
合计	房地产价值合计：									592.53

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

已入住，结构为钢筋混凝土，外墙为干挂瓷砖，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；八套房屋室内均无二次装修，两梯六户，空间布局分区较合理；总建筑面积 592.53 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2013 年。四至为东至龙河南路，南至四平机动车检测站，西至特变·水木尚城，北至米东区地税家属院小区。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

序号	权利人	《商品房预售许可证》	房屋坐落	用途	结构	修建年代	朝向	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
1	新疆新龙河房地产开发有限责任公司	乌房预许字 2015060062 号	乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼 505 室	住宅	钢筋混凝土	2013	东	24	1-1-505	85.37
2			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼 2203 室				南	24	1-1-2203	93.96
3			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼 2302 室				南	24	1-1-2302	98.1
4		新建房许字 (20) YS2012-026	乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2004 室				西	24	2-1-2004	63.02
5			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2104 室				西	24	2-1-2104	63.02
6			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2204 室				西	24	2-1-2204	63.02
7			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2304 室				西	24	2-1-2304	63.02
8			乌鲁木齐市米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 2 号楼 2404 室				西	24	2-1-2404	63.02
合计	房地产价值合计:									592.53

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《商品房预售许可证》（乌房预许字 2015060062 号）（新建房许字（20）YS2012-026）、《房产面积预测技术报告书》（乌米经纬房测（2012）第 00193 号）（信永中和房测字：（2015-05-13-82 号））、《中华人民共和国国有土地使用权证》（乌国用（2015）第 12988 号），得知房屋坐落为米东区龙河南路 1095 号龙河雅居小区 1 号楼，2 号楼八套住宅，合计面积 592.53 平方米，权利人为新疆新龙河房地产开发有限责任公司，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构。

五、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 11 月 13 日。

六、价值定义

1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。市场价值是指估价对象经

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，估价方法选用收益法和比较法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2019年11月13日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为3652015元，人民币大写金额叁佰陆拾伍万贰仟零壹拾伍元整。

序号	权利人	《商品房预售许可证》	房屋坐落	用途	结构	修建年代	朝向	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估值 (元)
1	新疆新龙河房地产开发有限公司	乌房预售字2015060062号	乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区1号楼505室	住宅	钢筋混凝土	2013	东	24	1-1-505	85.37	5815	496427
2			乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区1号楼2203室				南	24	1-1-2203	93.96	6325	594297
3			乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区1号楼2302室				南	24	1-1-2302	98.1	6355	623426
4		新建房预售字(20)YS2012-026	乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区2号楼2004室				西	24	2-1-2004	63.02	6102	384548
5			乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区2号楼2104室				西	24	2-1-2104	63.02	6132	386439
6			乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区2号楼2204室				西	24	2-1-2204	63.02	6162	388329
7			乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区2号楼2304室				西	24	2-1-2304	63.02	6192	390220
8			乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号龙河雅居小区2号楼2404室				西	24	2-1-2404	63.02	6162	388329
房地产价值合计:										592.53		3652015

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	6520060043	刘翔	2019年11月14日
冯毅	6520040146	冯毅	2019年11月14日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2019年11月13日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自2019年11月13日，估价报告提交日期2019年11月14日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年十一月十四日



乌鲁木齐

ناۋار ئۆيەلەرنى ئالدىن سېتىش ئىجازەتنامىسى

商品房预售许可证

نومۇرلۇق 2015060062 ھۆكۈمەت ھۆججەت نومۇرى

ئىسمى - زېمىن تەرەققىيات كارخانىسى
 新疆新龙河房地产开发有限公司
 مسئۇل شەخس

شەركەت ئادرېسى
 乌鲁木齐市米东区龙河南路1095号

قانونىي ۋەكىلى
 马炳华

قانونىي ۋەكىلى
 马炳华

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

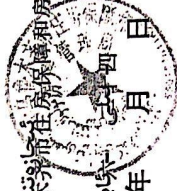
ئىسمى

قانونىي ۋەكىلى

بۇ ئىجازەتنامە تەلەپ قىلىنغان ئورگان

发证机关:

乌鲁木齐市住房和城乡建设局



2015年 04月 04日

ئىزاھات: مەزكۇر قۇرۇلۇش پۈتۈپ، تەكشۈرۈپ
 ئۆتكۈزۈۋېلىنىپ، سېتىش باسقۇچىغا كىرگەندىن
 كېيىن، ئىجازەتنامە ئۆزلىكىدىن كۆچۈرۈش قالدۇق
 بىر ئىجازەتنامە سېتىش مەيدانىغا ئېسىپ
 قويۇلۇشى كېرەك.
 注: 该工程通过竣工验收后,即进入现售
 阶段,此证自行失效. 此证应当悬挂在销
 售场所