

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20200410 号

估价项目名称：新疆东和实业集团房地产开发有限公司位于昌吉市 42 区 2 丘 83 栋的涉案商业房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

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）

王 雪（注册证号：6520190009）

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

二、估价对象

估价对象范围：新疆东和实业集团房地产开发有限公司位于昌吉市 42 区 2 丘 83 栋房地产，为一栋地上三层商业楼房中的三套商业房地产。估价对象范围包括估价对象房产、房屋装修及应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象规模：证载总建筑面积 522.58 平方米，其中一至二层 1-1 室面积 156.62 平方米，一至二层 1-2 室面积 200.21 平方米，一至二层 1-5 室面积 165.75 平方米。

用途：商业。

权属：依据委托方提供的权属资料证明，估价对象已办理产权登记，权属人为新疆东和实业集团房地产开发有限公司，已取得房权证昌市房字第 00113884 号《房屋所有权证》。

三、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 2020 年 4 月 22 日（实地查勘之日）。

四、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、房屋装修及其应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法

收益法。

六、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，运用收益法，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

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



相关结果	估价方法	收益法
评估单价 (元/平方米)		6011
建筑面积 (平方米)		522.58
评估总价 (元)		3141228
大写 (元)		叁佰壹拾肆万壹仟贰佰贰拾捌元整

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) 经与乌鲁木齐市水磨沟区人民法院执行法官沟通, 本次估价对象交易税费负担方式为正常负担。

(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) 经与乌鲁木齐市水磨沟区人民法院执行法官沟通, 本次估价结果不包含相关费用 (水电暖物业费), 本次评估时也未考虑此类拖欠费用对评估价值的影响。

(八) 根据委托人提供的产权资料信息显示, 估价对象为一至二层商业用途建筑物, 一、二层面积均相等。估价人员对估价对象进行现场查勘, 一层面积与二层面积不相等, 无法分割计算, 故本次评估的单价为一至二层的均价。

新疆中诺房地产评估有限公司

法定代表人: 贾俊丽

二〇二〇年五月三十日

电话: 4665222 4672635

3

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

房地产估价结果报告

受托对新疆东和实业集团房地产开发有限公司位于昌吉市 42 区 2 丘 83 栋商业，以“为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

机构地址：乌鲁木齐市水磨沟区七道湾

联系人：张洁

联系方式：0991-3535258

二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 1119 号大成尔雅 A 座 908 室

法定代表人：贾俊丽

备案等级：贰级

证书编号：乌房估证 2-006

联系电话：0991-4665222

三、估价目的

为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

新疆东和实业集团房地产开发有限公司位于昌吉市 42 区 2 丘 83 栋房地产，为一栋地上三层商业楼房中的三套商业房地产。估价对象范围包括估价对象房产、房屋装修及应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：



估价对象基本状况

基本状况	项目名称	昌吉市 42 区 2 丘 83 栋的涉案商业房地产市场价值评估			
	坐落	昌吉市 42 区 2 丘 83 栋			
	规模	证载总建筑面积为 522.58 平方米，其中一至二层 1-1 面积 156.62 平方米，一至二层 1-2 面积 200.21 平方米，一至二层 1-5 面积 165.75 平方米			
	用途	规划用途	商业	登记用途	商业
		实际用途	商业		
	权属	土地所有权		国家所有	
		土地使用权	产权来源	出让	
			土地使用权人	新疆东和实业集团房地产开发有限公司	
		房屋所有权	所有权人	新疆东和实业集团房地产开发有限公司	
	所有权证号		房权证昌吉市房字第 00113884 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		昌吉市 42 区 2 丘 83 栋的涉案商业房地产市场价值评估
坐落		昌吉市 42 区 2 丘 83 栋
权属状况	权属人名称	新疆东和实业集团房地产开发有限公司
	权属登记编号	未办理分摊土地使用权证
土地使用期限		土地剩余年限为 31.08 年
土地分摊面积		/
四至		东至住宅用地；南至南公园西路；西至东和路；北至住宅用地
开发程度		宗地内外达到“六通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖）及宗地内场地平整
形状		估价对象所在商业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	混合结构
设施设备	铝合金门, 安装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖等基础设施设备齐全, 维护状况较优
建成时间	竣工时间为2005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, 约七成新
装饰装修	估价对象为普通商业楼房, 其附属设施指室内房屋装修, 估价对象入户门: 铝合金门; 室内: 木地板、墙纸墙面、石膏板吊顶、铝合金窗、卧室一: 木地板、墙纸墙面、木门、铝合金窗、壁柜。厨房: 地砖地面, 壁纸墙面, 扣板吊顶, 吊柜。卫生间: 地砖地面, 墙砖墙面, 集成吊顶, 木门, 蹲便器, 洗手池。

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2020年4月22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、房屋装修及其应分摊的土地使用权价值, 不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。根据委托方提供的产权资料显示, 《房屋所有权证》证载用途为商业, 土地使用权登记审批表记载的土地用途为工业用地, 由于房屋用途与土地用途不一致, 故对本次估价结果予以修正。

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是那种状况下的房地产, 就应将其作为那种状况下的房地产来估价。



3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。

4. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求圈内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互影响而趋于一致。

5. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ②《中华人民共和国土地管理法》及实施细则；
- ③《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- ⑤《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑥《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- ②《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- ③《城镇土地估价规程》；GB/T 18508-2014；

3. 委托方提供的相关资料

- ①《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托书》；
- ②《房屋所有权证》复印件；
- ③营业执照复印件；
- ④其他相关资料；

4. 估价人员调查收集的相关资料

- ①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；



②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取收益法。

收益法：收益法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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。依据《房地产估价规范》，具体估价步骤如下：

- 1、选择具体的收益估价方法；
- 2、测算收益期或持有期；
- 3、测算未来收益；
- 4、确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 5、计算收益价值。

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，运用收益法，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满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果，确定估价对象在2020年4月22日估价结果为：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果	估价方法	收益法
评估单价 (元/平方米)		6011
建筑面积 (平方米)		522.58
评估总价 (元)		3141228
大写 (元)		叁佰壹拾肆万壹仟贰佰贰拾捌元整

十一、注册房地产估价师

姓名	中国注册房地产估价师 姓名 贾俊丽 注册号 6520060041	签名	签名日期
贾俊丽			2020年5月20日
王雪	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009		2020年5月20日

电话:4665222 4672635

12

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

房屋所有权人 ئاي ئىگىدارلىق مەۋجۇت قىلىنىشى		新疆东和实业集团房地产开发有限公司				
房屋坐落 ئايلىق مەھەللىسى ئورنى		昌吉市42区2丘83栋				
丘(地)号 بۆلەك (ئىزا) نومۇرى		2丘		有限公司 مەسئۇلىيەت شىركىتى		
房屋状况	幢号 كۆرۈنۈش نومۇرى	房号 تۈر نومۇرى	结构 ئۈزۈلمەسلىرى	房屋层数 ئۆسكەن قەۋەت سانى	所在层数 خارۋىلىق قەۋەت نومۇرى	建筑面积(平方米) قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر)
	83栋	1-1	混合	3	1-2	156.62
	83栋	1-2	混合	3	1-2	200.21
	83栋	1-6	混合	3	1-2	165.75
共同所有人 ئورتاق ئىگىدارلىق قىلىنغۇچى			共有权证号自 ئورتاق ئىگىدارلىق كودۇمىغا ئۆزۈم ئۆزۈمگە			
土地使用情况摘要 بىر ئىشلىتىش تەۋەلى ئۆمرىدىكى مۇددەت بۇقىلا						
土地证号 مەركۇزىيەلىمىس نومۇرى		使用面积(平方米) ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر)				
权属性质 مەۋجۇت مەركۇزىيەلىمىس		使用年限 ئىشلىتىش مۇددىتى		自 ئىشلىتىش كۈنىدىن باشلاپ ئۇزۇن كۈنگىچە		
设定他项权利摘要 ئۆزگىچە ئۆر مەۋجۇتلىق ئىگىلىش ئۆمرىدىكى مۇددەت بۇقىلا						
权利人 مەۋجۇت ئىگىسى	权利种类 مەۋجۇت تۈرى	权利范围 مەۋجۇت دائىرىسى	权利价值 مەۋجۇت قىممىتى (يۈەن)	设定日期 ئىگىلىش ۋاقتى	约定期限 مەۋجۇت مۇددىتى	注册日期 بىكار قىلىش ۋاقتى
新疆昆仑天晟典当有限公司 ئىگىسى	抵押	全部	人民币 1000000元	2009-09-16	从2009-09-16 2014-09	2009.5.17
昌吉市农村信用合作联社 ئىگىسى	抵押	全部	3846211	2010-06-12	从2010-05-12 2012-06	2012.6.1
昌吉市农村信用合作联社 ئىگىسى	一般抵押	全部	3607892	2012-06-06	2012-06-06 2013-06-06	2012.6.6
新疆裕盛典当有限公司 ئىگىسى	一般抵押	全部	4000000	2014-11-08	2013-11-01 2015-11	2014.11.3
昌吉市农村信用合作联社 ئىگىسى	一般抵押	全部	4000000	2014-11-08	2014-11-08 2016-11	

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

业务编号:224646

房屋编号:170727, 170728, 170729

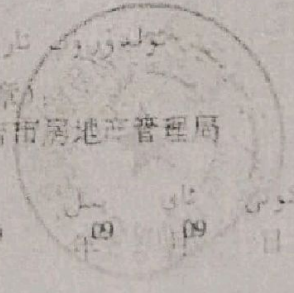
تولۇپ چىقىرىش ئورۇن نامى (تامغىسى)

填发单位(盖章):

昌吉市房产管理局

تارقىتىش ۋاقتى

填发日期: 2009



来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

