

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20200311 号

估价项目名称：蔡海友、陈春风位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 22 幢 3 单元 201 室的涉案住宅房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

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：二〇二〇年四月七日

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院的委托，我公司对蔡海友、陈春风位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 22 幢 3 单元 201 室房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，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、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

一、估价目的

为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围：蔡海友、陈春风位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 22 幢 3 单元 201 室房地产，为普通多层单元住宅楼房的其中一套住宅房地产。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：建筑面积 88.89 平方米。

用途：住宅。

权属：依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象已办理产权登记，权属人为蔡海友、陈春风，不动产权证号：2008-1942 号。

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 2 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

比较法和收益法。

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，运用比较法和收益法，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2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	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)		5531	4392
	权重		100%	0%
评估单价 (元/平方米)			5531	
建筑面积 (平方米)			88.89	
评估总价 (元)			491651	
大写 (元)			肆拾玖万壹仟陆佰伍拾壹元整	

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) 经与乌鲁木齐市新市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) 经与乌鲁木齐市新市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) 委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中记载了估价对象在价值时点已设定了抵押权。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况,因此本次估价对象视为没有被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估,未对尚未实现的抵押权价值进行列示。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人: 贾俊丽

二〇二〇年四月七日

房地产估价结果报告

受托对蔡海友、陈春风位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 22 幢 3 单元 201 室住宅，以“为乌鲁木齐市新市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：乌鲁木齐市新市区人民法院

机构地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

联系人：吐尔逊

联系电话：13999110343

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

为乌鲁木齐市新市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

蔡海友、陈春风位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 22 幢 3 单元 201 室房地产，为普通多层单元住宅楼房的其中一套住宅房地产。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	乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期22幢3单元201室的涉案住宅房地产市场价值评估			
	坐落	乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期22幢3单元201室			
	规模	证载建筑面积为88.89平方米			
	用途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
		实际用途	住宅		
	权属	土地所有权		国有	
		土地使用权	权利种类	设定为出让	
			土地使用权人	设定为蔡海友、陈春风	
房屋所有权		所有权人	蔡海友、陈春风		
	权属登记编号	不动产权证号：2008-1942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	乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期22幢3单元201室的涉案住宅房地产市场价值评估	
坐落	乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期22幢3单元201室	
权属状况	权属人名称	设定为蔡海友、陈春风
	权属登记编号	未办理分摊土地使用权证
土地使用期限	设定为土地剩余年限与建筑物耐用年限一致	
土地分摊面积	---	
四至	东至紫荆公馆；南至碱沟西路；西至古牧地西路南一巷；北至双宇·威尼斯小镇	
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，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

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	防盗门, 安装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护状况较优
建成时间	竣工时间为 2008 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	估价对象为普通单元楼房, 外墙四面瓷砖, 室内设定为简单装修; 地砖地面、涂料墙及顶, 厨房: 地砖地面、墙砖墙面、橱柜, 卫生间: 地砖地面、墙砖墙面、洗手池、坐便器。

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 2 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。

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哪种状况下的房地产, 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

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)		5531	4392
	权重		100%	0%
评估单价 (元/平方米)			5531	
建筑面积 (平方米)			88.89	
评估总价 (元)			491651	
大写 (元)			肆拾玖万壹仟陆佰伍拾壹元整	

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 65200600416004	签名	签名日期
贾俊丽	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009	王雪	2020年4月7日
王雪	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009	王雪	2020年4月7日

十二、实地查勘期

估价人员于2020年4月2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、估价作业期

估价作业日期二〇二〇年四月一日至二〇二〇年四月七日，估价报告出具日期二〇二〇年四月七日。

新疆中浩房地产评估有限公司

二〇二〇年四月七日

