

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：申请执行人徐倩与被执行人杨阳合同纠纷一案中的财产：被执行人杨阳名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路109号1栋8层B3单元803房地产市场价格价值评估

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：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：沈 波（注册号：6520100002）

李 刚（注册号：6520040077）

估价报告出具日期： 2019年11月05日

估价报告编号：佳美评鉴字[2019]第073号

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受贵院（2019）新 0105 执 956 号《评估委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：估价对象属杨阳所有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 109 号 1 栋 8 层 B3 单元 803，其所在建筑物为一栋地下-1 层，地上 8 层的住宅楼，钢筋混凝土结构，修建年代 1996 年，本次估价对象位于第 8 层，一梯 4 户。规划用途为住宅，实际用途住宅。本次评估对象范围建筑面积共 60.16 平方米的不动产权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、绿化等）等地上附着物、室内装饰装修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象基本状况见下表：

序号	建筑物名称	用途		不动产权证号	建筑结构	所在楼层/总楼层	登记时间	建筑面积 (m ²)
		规划	实际					
1	杨阳位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 109 号 1 栋 8 层 B3 单元 803	住宅	住宅	乌房权证沙字第 2015443987 号	钢筋混凝土	8/8	2015-11-25	60.16
2	委估房地产建筑面积合计							60.16

（三）价值时点：2019 年 10 月 25 日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素

的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 25 日的房地产市场总价值为人民币 38.02 万元，大写人民币叁拾捌万零贰佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物坐落	不动产权证号	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	杨阳位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 109 号 1 栋 8 层 B3 单元 803	乌房权证沙字第 2015443987 号	8/8	60.16	6319.00	38.02
2	合计			60.16		38.02

(七) 特别提示

本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读，正确理解、规范使用本报告。

本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度的变化，不能直接使用本报告的专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司



2019年11月05日

一、估价师声明

我们对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

(一) 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三) 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。



(五) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、评估人员张雅娟于2019年10月25日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(七) 没有人对本报告提供重要专业帮助。

(八) 本报告依据了委估方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》的相关资料，委估方提供对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(九) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2019年11月05日
李刚	6520040077		2019年11月05日

1	杨阳位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路109号1栋8层B3单元803	住宅	住宅	乌房权证沙字第2015443987号	钢筋混凝土	8/8	2015-11-25	60.16
2	委估房地产建筑面积合计							60.16

估价对象现空置，无承租人权利限制，存在查封及抵押情况：查封机关：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2018）新0105财保36号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-06-07至2021-06-06，登记时间：2018-06-08。抵押：第1轮抵押权人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行，抵押人：杨阳，不动产权证明号：乌房他证沙字第2015368521号，抵押方式：一般抵押，债权数额：260000元，债权履行起止时间：2015-1-23至2031-11-23，登记时间：2015-12-13。本次根据估价目的对委估对象市场价值进行评估，不考虑原有担保物权、其他优先受偿权及查封等因素的影响。

3、土地基本状况

(1) 名称、面积、用途等

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路109号1栋8层B3单元803，根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未记载土地分摊面积、土地使用权性质、类型及土地使用年限等基本信息。

四至及形状

估价对象东临西北路，南临住宅，西临新疆地质工程勘察家属院，北临住宅。形状近似于长方形，较规则。

(2) 地形地势及基础设施完备程度（土地开发程度）

地形地势平坦，土壤地基较好，开发程度较高，已达到宗地红线内外“七通”（即供水、排水、通路、通电、通讯、通暖和通气）及土地平整“一平”。

(3) 土地使用年限

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，本次估价对象土地使用年限信息未记载。

4、建筑物基本状况

(1) 名称、规模、用途、层数、建成年份、建筑结构、面积、层高等

估价对象所在建筑物地下1层、地上8层住宅楼，钢筋混凝土结构，建于1996年，建筑面积共60.16平方米，该商品房的规划用途：住宅，实际用途住宅，单层层高约为2.6米，建筑物外墙刷浅黄色涂料。

(2) 装饰装修

估价对象为住宅楼，装修情况如下：户型为：两室一厅一厨一卫。室内为客厅及卧室铺地板革，墙面刷白色涂料；卫生间地面铺设地板砖，墙面贴部分墙砖，部分刷白色涂料；厨房及地面铺设地板革，墙面贴部分墙砖，部分刷白色涂料，房间安装进户门、塑钢窗。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、气、消防、通风等设施设备齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况较优，系完好房。估价对象室内户型布局合理，适合居住。

(3) 设施设备及室外公共配套设施完备程度

楼宇内设有1部单跑楼梯、火灾自动报警系统、消防栓等配套设备，楼道墙面刷白色涂料及绿色墙裙，水泥台阶。

估价对象所在区域具备供水、供电、及通电话、排水通畅、管道煤气、有线电视，设施设备能满足居住生活需要。

(4) 空间布局

估价对象东西朝向，房屋布局能够保持合理的间距及走向，获得的日照和通风或防风条件较好，并能部分有效的防止噪声污染，布局较合理。

(5) 新旧程度、工程质量

估价对象建于1996年，成新度一般；估价对象结构为钢筋混凝土结构，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量一般。

(6) 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象无物业管理公司进行物业维护管理；政府进行整体量化工程，建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属较完好房。

4、区位状况

(1) 位置状况

坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区西北路109号1栋8层B3单元803。

方位：估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北部。

与重要场所（设施）的距离：距离估价对象距离乌鲁木齐市市中心约3.2 km，距离水磨沟区政府所在地约2.0 km，距离乌鲁木齐南站约4.6 km；

临街（路）状况：一面临路。

朝向：估价对象建筑物朝西。

楼层：估价对象位于第8层。

（2）交通状况：

道路状况：估价对象所在宗地东临西北路，区域内且分布有哈密南路、哈密路、西虹路立交桥等主次干道组成的道路网，道路通达度较高；

出入可利用的交通工具：估价对象附近有公交站（哈密路站约300米以内），附近有17路、52路、68路、51路、52区间路、7路、532路、910路、303路、906路、301路、912路、907路、928路、305路、311路、52区（原26）路、518路公交车通行，对内、对外交通较便利；

交通管制情况：无管制情况；

（3）环境状况

自然环境：估价对象周边市政绿化水平较优，环境较优。

人文环境：周边有众福苑小区、新疆地质工程勘察家属院、新疆煤矿总院小区、桃源人家、石油花园、石油局家属院等较多成熟居民住宅楼。

（4）外部配套设施状况

基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，满足供应且综合保障率高。

公共服务设施：附近有乌鲁木齐市第四十六中学、乌鲁木齐市第十六小学、乌鲁木齐市友好医院物业等公共服务设施。

（5）商业集聚状况

估价对象周边有美美购物中心等商业房地产，沿街商业氛围较好，商务聚集度较好。

（五）价值时点

Y----房地产报酬率(%)

g----房地产年纯收益逐年递增率

n----房地产收益年期(年)

3、估价对象估价市场价值的确定

先对上述两种估价方法评估结果的差异进行分析,然后按照估价规范的相关规定要求结合两种估价方法评估结果的合理性综合分析后,确定本次评估中委估房地产的市场价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循公正、公平、公开的估价原则,按照估价工作程序,运用科学、合理的估价方法,通过实地查勘,并在认真分析现有材料和估价对象状况的基础上,结合估价人员的经验和影响房地产价值的因素的分析、测算,分别采用比较法和收益法对估价对象价值进行了评估,两种方法的测算结果相差不大,测算过程完全符合《房地产估价规范》的要求,得到的结果真实可靠。故注册房地产估价师认为:采用两种评估方法测算结果的算术平均值作为估价对象的最终价值更合宜。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币 38.02 万元,大写人民币叁拾捌万零贰佰元整评估结果详见下表:

评估结果汇总表

币种:人民币

序号	建筑物坐落	不动产权证号	所在 楼层/总楼层	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估值 (万元)
1	杨阳位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 109 号 1 栋 8 层 B3 单元 803	乌房权证沙字第 2015443987 号	8/8	60.16	6319.00	38.02
2	合计			60.16		38.02

(十一) 房地产变现能力及可能产生的税费的提示

变现能力是指假定在价值时点处置标的物时,在没有过多损失的情况下,将委估房地产转换为现金的可能性。

1、变现能力影响因素分析

影响房地产变现能力的因素主要有:

1.1、通用性:通用性是指是否常见、是否普遍使用。一般而言,凡越是常见和越是普遍适用的房地产,即通用性越强,市场流动性越强,一旦进行处置,受众面广(市场上可能的购买者多),易于处置和变现,变现能力也越强,反之亦然。