



新疆国通房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号蓝海 202 栋 709 室 电话：0991-8834067 邮编：830002 传真：0991-8834067

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：于军位于乌鲁木齐市天山区光明路 59 号时代广场小区 1 栋 22 层 A 座 22L 涉执办公房地产司法鉴定评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

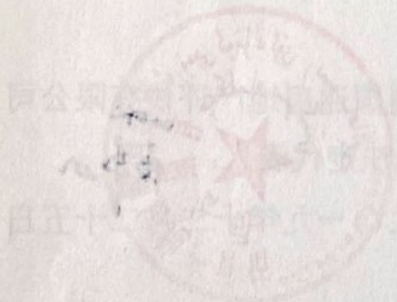
房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛 山 （注册号 6520020009）

盛 英 （注册号 6520190010）

估价报告编号：新国通房估字（2019）第 12062 号

估价报告出具日期：二〇一九年十二月二十五日



扫描全能王 创建



致估价委托人

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、盛英（注册号6520190010）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定涉执房地产处置参考价提供依据。

估价对象：位于乌鲁木齐市天山区光明路59号时代广场小区1栋22层A座22L办公房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象房屋建筑面积为137.26平方米；实际用途为办公；位于楼幢总层数31层（含地下3层）的第22层；建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋所有权人为于军。

价值时点：2019年12月11日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
位置		评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	乌鲁木齐市天山区光明路59号时代广场小区1栋22层A座22L	15,690	2,153,609
大写（人民币元）		贰佰壹拾伍万叁仟陆佰零玖元整	

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）经现场勘查及调查，估价对象房屋于价值时点租赁合同已到期，房屋现使用人为原承租人。本次评估不考虑租赁情况对评估结果的影响。（4）本估价结果不应作为价格实现的保证。（5）本估价报告使用期限自2019年12月25日至2020年12月24日。（6）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

二〇一九年十二月二十五日





目录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象状况	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十四、估价报告应用的有效期	12
附件	13

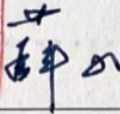
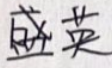




估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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。
4. 注册房地产估价师对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。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师盛英于 2019 年 12 月 11 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2019.12.25
盛英	6520190010		2019.12.25





估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(二) 估价对象房屋权益状况以委托方提供的调档资料《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》为本次估价依据。

(三) 委托人已向本评估机构如实提供房地产估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

(四) 本次估价对委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整且作为本次评估依据。

(五) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象不存在安全隐患且可继续使用。

二、未定事项假设

1. 截止价值时点，委托方尚未提供《国有土地使用证》或《不动产权证》，经现场勘查人员调查询问得知估价对象所分摊的土地使用权类型为出让，本次估价结果包含分摊的土地使用权价值。

2. 委托方所提供《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》为载明估价房屋用途，根据估价师现场勘查，估价对象实际用途为办公，本次估价设定其用途为办公为假设前提。

三、背离事实假设

1. 根据现场勘查及委托方提供的调档资料《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示估价对象存在抵押状况、查封状况。依据委托及本次评估目的，本次估价不考虑他项权利状况及查封状况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。





五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 本报告是受乌鲁木齐市天山区人民法院的委托，对乌鲁木齐市天山区光明路 59 号时代广场小区 1 栋 22 层 A 座 22L 办公房地产价格进行评估，用途是为申请执行人中国银行股份有限公司乌鲁木齐市分行与被执行人于军一案中涉及的房地产市场价格进行司法鉴定评估，为人民法院确定涉执房地产处置参考价提供依据，不作为其他用途使用。

(二) 估价报告须经估价师签名并加盖估价机构公章，复印件无效。本报告由致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等组成。未经估价机构和委托方书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(三) 本估价报告的使用期限为一年，即 2019 年 12 月 25 日至 2020 年 12 月 24 日止。如超过有效期或价值时点之后，有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(四) 遵循国际评估准则有关内容，估价报告仅按既定目的提供给委托方使用。评估人员对委托方负有这样的责任：作为一名称职的估价人员，他将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告。

(五) 本估价报告书一式伍份，委托方肆份，本机构存档壹份。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

联系电话：0991-8553303

承办人：艾尼卡尔

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海 709 室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067

三、估价目的

为人民法院确定涉执房地产处置参考价提供依据。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

根据现场勘查及委托方提供的调档资料《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》：





房屋坐落：乌鲁木齐市天山区光明路59号时代广场小区1栋22层A座
22L

不动产权证号：乌房权证天山区字第2013454267号

房屋所有权人：于军

总层数、所在层数：共三十一层（含地下三层）、第二十二层；

规模（建筑面积）：137.26平方米； 用途：办公；

建筑结构：钢筋混凝土结构； 朝向：西；

（三）土地基本状况

1. 四至：东至：七彩楼；南至：光明路；西至：新华北路；北至：红山路，位于乌鲁木齐市商业二级地价区，周边有兵团第一中学、乌鲁木齐市第二十一中学、乌鲁木齐市第十二小学、红山公园、人民公园等公共服务设施。

2. 开发程度：根据委托方提供的调档资料《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，2012年7月房屋竣工。

3. 土地分摊面积：13.81 m²。

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	配有中央空调、安全警报、客梯4部，货梯2部，有地上及地下停车场
装饰装修	建筑物外为玻璃幕墙，大堂地面铺地砖、墙面贴大理石、顶面为石膏吊顶； 估价对象房屋室内装修：地面铺木地板、墙面刷彩色乳胶漆、顶面刷乳胶漆、楼梯铺木地板、木质楼梯扶手、木质书架；
建成时间及成新率	建成于2012年，按直线法测算成新率为88%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
建筑面积（m ² ）	估价对象建筑面积为137.26 m ²
朝向	朝西
户型	Loft户型
层高（m）	4m
总楼层及层次	楼宇总楼层为31层（含地下3层），估价对象位于第22层

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为2019年12月11日，作为取价依据。





六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

此次房地产市场价值估价，主要遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

（三）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象实际用途为办公，经过估价师分析、判断，维持现状、继续利用是最为合理的，应以维持现状为前提进行估价。我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。





（四）替代原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

（五）价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第29号颁布实施）；（经2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第8号颁布实施）；（经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

6、《中华人民共和国民法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》；





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）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

(二) 估价标准依据

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(三) 估价委托人提供的资料依据

1、乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书（2019新0102执2032号）；

2、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片；

2、实地勘察记录；

3、当地市场调查和搜集的有关资料等；

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次估价方法适用性分析如下：

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	所在区域内同类房地产有交易，本次估价选用比较法。	是
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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	所在区域内同类房地产有租金等经济收入，适用收益法。	是





成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象房地产虽理论上使用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系左右，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映房地产的现时市场价格，本次估价商业房地产评估未采用成本法。	否
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现状条件下不具有开发或再开发潜力，本次估价未选用假设开发法。	否

十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

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	总价(元)	2,311,458	1,995,760
	单价(元/m ²)	16,840	14,540
评估价值	总价(元)	2,153,609 (大写：人民币贰佰壹拾伍万叁仟陆佰零玖元整)	
	单价(元/m ²)	15,690	

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)、公共配套设施及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；付款方式为一次性付清房价款，开发程度是现房。





十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2019.12.25
盛英	6520190010		2019.12.25

中国注册房地产估价师
姓名 盛英
注册号 6520190010

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2019年12月11日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2019年12月11日至2019年12月25日，评估报告提交日期为2019年12月25日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2019年12月25日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2019年12月25日至2020年12月24日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司
二〇一九年十二月二十五日





附 件

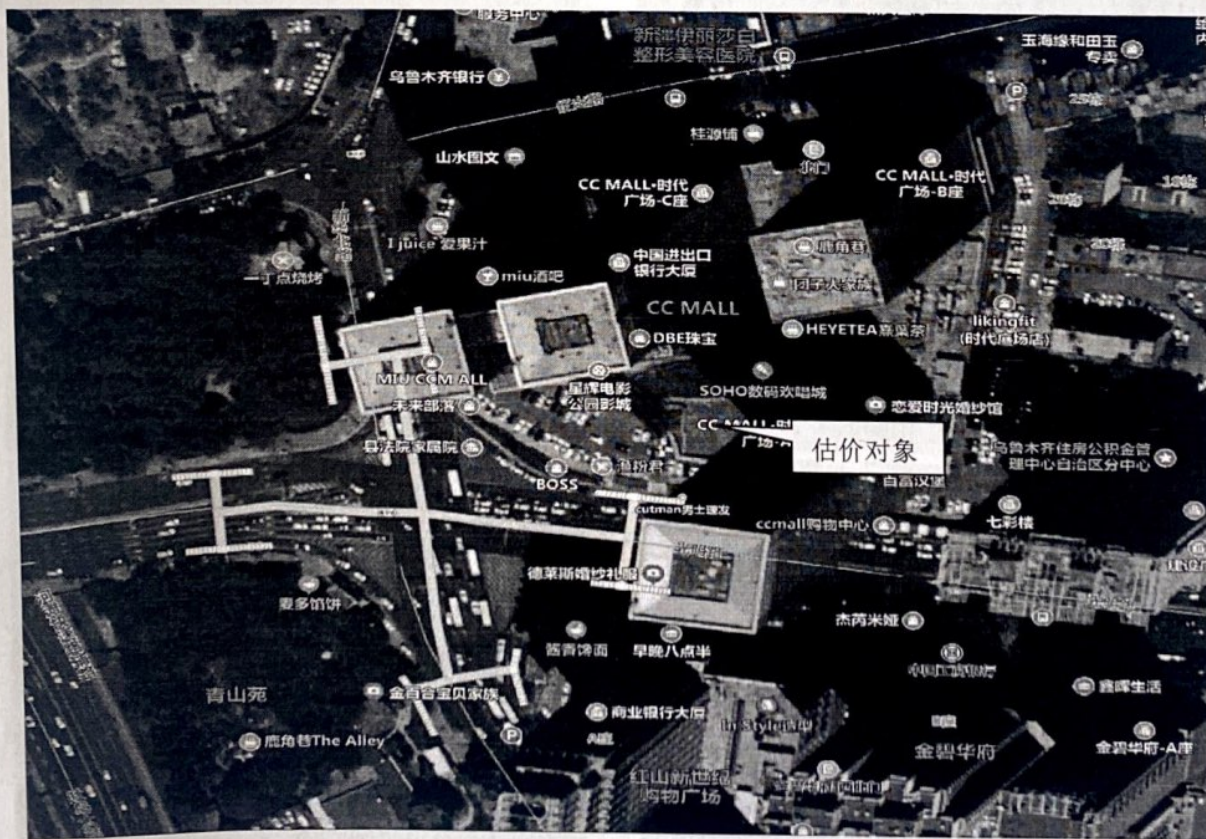
- 一、估价对象位置示意图、照片
- 二、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）
- 三、乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书（复印件）
- 四、新疆国通房地产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）
- 五、新疆国通房地产评估有限公司估价师证书（复印件）
- 六、新疆国通房地产评估有限公司房地产估价机构资质证书（复印件）



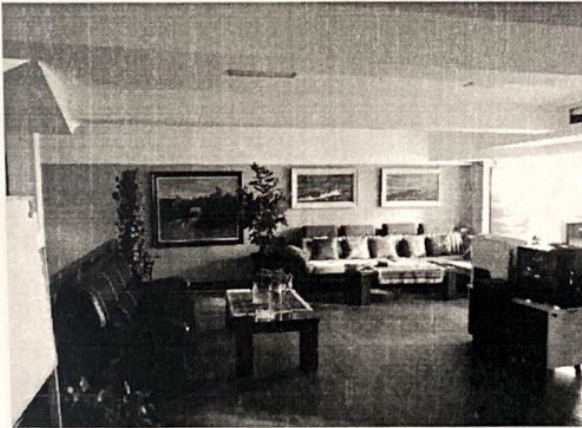
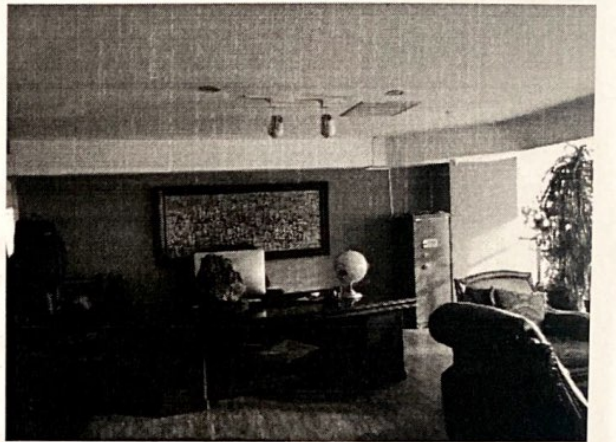


新疆国通房地产评估有限公司


地址：乌鲁木齐市红光山路2888号蓝海202栋709室 电话：0991-8834067 邮编：830002 传真：0991-8834067



扫描全能王 创建



乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	天山区人民法院-王小东 曹珍珍			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65022062			
查询结果	不动产单元号	650102001000GB00048F00010628			
	不动产权证号	乌房权证天山区字第2013454267号			
	不动产房屋坐落	天山区光明路59号时代广场小区1栋22层A座22L			
	权利人名称	于军			
	证件号	65010219680216002X			
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告	
	产权来源	其他	建筑面积	137.26m ²	
	宗地面积	28654.19m ²	土地分摊面积	13.81m ²	
	房屋用途		权利性质		
	竣工时间	2012年07月06日	登记时间	2013年10月25日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产		
查封信息	信息过多, 详见附录1				
抵押信息	第1轮 抵押权人: 中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放路支行, 抵押人: 于军, 不动产权证明号: 乌房天山区他字第2013357090号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 2340000元, 债权履行起止时间: 2013-05-20~2024-05-20, 登记时间: 2013-11-08				
备注	<p>1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。</p> <p>3. 对涉及国家机密, 个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人。</p> <p>4. 查询时点截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>				
登记机构盖章: 查档人: 方圆圆 查档日期: 2019-05-27 16:35:16					

