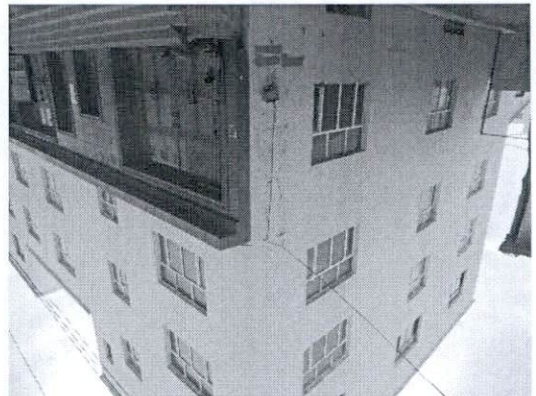


位置图





(2020年6月9日)满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表:

序号	评估项目	单位	面积	重置单价 (元)	成新率	评估总价 (元)	备注
1	地下室	平方米	430.34	1805	92%	714623	
2	一层	平方米	430.34	1909	92%	755798	
3	二至三层	平方米	860.68	1864	92%	1475963	
4	四层	平方米	220.57	1887	92%	382918	
5	合计		1941.93			3329302	

建筑面积: 1941.93 平方米

评估总价: 3329302 元, 大写人民币叁佰叁拾贰万玖仟叁佰零贰元整, 不包含土地使用权价值。

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按照以往涉执房地产处置惯例负担。

(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。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人: 贾俊丽

二〇二〇年六月十八日



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,我对王学智位于乌鲁木齐市湖州路 1504 号老黑大盘鸡旁边四层自建房住宅房地产进行了评估, 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: 王学智位于乌鲁木齐市湖州路 1504 号老黑大盘鸡旁边四层自建房。本次估价对象为该栋房屋及二次装修, 不包含土地使用权价值、室内的动产、债权债务等其他财产权利。

估价对象规模: 建筑面积 1941.93 平方米 (依据《新疆汇信测绘有限公司提供的测绘报告》确定)。

用途: 住宅, 目前空置。

权属: 依据委托方出具的 2019 新 0104 执 3576 号《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》, 另经执行法官、法院指定看管人寇忠成口述, 估价对象未办理不动产登记, 权属人为王学智。

三、价值时点

根据本次估价目的, 结合委托方要求, 综合确定本次评价值时点为 2020 年 6 月 9 日 (实地查勘之日)。

四、价值类型

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。

五、估价方法

成本法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等估价原则, 按照法定的估价工作程序, 运用科学的估价方法, 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

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20200605 号

估价项目名称：王学智位于乌鲁木齐市湖州路 1504 号老黑大盘鸡旁边
四层自建房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）

张冬梅（注册证号：6520040012）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十八日