

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

1、一般假设

① 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;

② 估价对象产权清晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让;

③ 任何有关估价对象的运作方式, 程序均符合国家、地方的有关法律、

法规;

④ 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响;

⑤ 本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的, 假设拍卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提;

⑥ 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响;

⑦ 本估价报告结果没有考虑快速变现, 税费转稼等特殊的交易方式, 以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响, 如上述条件发生变化, 估价结果需做相应调整;

⑧ 本估价报告根据委托方提供的相关产权登记资料进行评估, 如后期办理产权登记建筑面积、房屋用途等发生变化, 应以最终产权登记情况为准, 房地产价值需做相应调整。

2、未定事项假设: 根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(查档日期: 2020-05-09) 记载, 估价对象权利人为赵亚楠, 建筑

面积为114.23平方米,该宗土地总面积为2927.31平方米,估价对象尚未办理土地分割手续,本次估价不存在未定事项假设。

3、背离事实假设:根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(建档日期:2020-05-09)记载,权利人:赵亚楠,房屋坐落:乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路35号锦绣家园9栋1层商铺8,产权登记用途:人防;根据估价人员实地查勘,截至价值时点空置未利用,经核实该房屋原出租用作浩祥家园经营,于2019年12月到期,空置至今。估价人员尽职调查亦无法获悉估价对象实际产权登记用途与实际用途的一致性,则本次评估假设估价对象可以按照现状用途正常使用,并可通过合法手续办理产权登记并满足房屋设计用途加以利用为前提进行估价,采用收益法测算其利用现状下的房地产市场价值。

4、不相一致假设:估价所依据的用途或权利人、名称、地址一致。

5、依据不足假设:根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(建档日期:2020-05-09),经估价人员尽职调查,估价对象所需评估信息记载清晰。本次评估不存在依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告是受乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托,评估赵亚楠位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路35号锦绣家园9栋1层商铺8房地产市场价值,按照既定目的提供给委托方使用,若改变估价目的及使用条件,需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时,请及时

时通知我们进行更正。否则,报告误差部分及受影响部分无效。

4、本估价报告有效期为壹年,即二零二零年七月八日至二零二一年七月七日,如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上,我们对此结果造成的损失不承担责任。

三、其他需要特殊说明的事项

1、根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(建档日期:2020-05-09)记载,估价对象限制状态:由水区监察委行政限制。估价对象未设定抵押担保等他项权利。根据委托方提供的现有评估资料,估价人员尽职调查无法获悉估价对象是否已办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》,亦无法查询是否已足额缴纳房屋买卖契税及房屋专项维修基金,本次评估假设上述两项费用不影响最终估价结果,待资产处置办理过户手续时,如核实存在欠缴费用则应从拍卖价款中优先扣除交于相关部门。

2、截至价值时点估价对象空置未利用,根据乌鲁木齐霄龙物业服务有限公司锦绣家园分公司提供的欠费说明记载,9-商8赵亚楠欠交2019年5月至12月物业费共计1279.4元;2017年至今未交纳水费,水费收取标准为8.8元/立方米。估价人员尽职调查亦无法获悉暖气费交纳情况。待资产处置办理过户手续时,欠交的物业费、水费及暖气费应根据实时更新的欠费情况从拍卖价款中优先扣除交于相关单位。

2、估价对象基本状况:

不动产查询结果

不动产权证号	不动产房屋坐落	权利人名称	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)	房屋用途	竣工时间	房屋结构	房屋性质	登记时间
乌房权证水磨沟区字第2009337380号	水磨沟区七道湾路35号锦绣家园9栋1层商铺8	赵亚楠	114.23	2927.31	人防	2007年09月30日	混合结构	存量房产	2009年6月16日

房屋所有权人: 赵亚楠, 坐落: 乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路35号锦绣家园9栋1层商铺8, 房屋用途: 人防, 建筑总面积为114.23平方米, 该宗土地总面积为2927.31平方米, 截至价值时点估价对象尚未办理土地分割手续, 土地终止使用日期不详。

3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘: 估价对象四至: 东临锦绣家园住宅小区东门, 南临小区围墙, 西临小区休闲活动广场, 北临小区内部道路; 根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(查档日期: 2020-05-09)记载, 土地使用权人为赵亚楠, 宗地总面积为2927.31平方米, 估价对象尚未办理土地分割手续, 土地终止使用日期不详; 宗地形状规则, 地势平整, 估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

4、建筑物基本状况:

估价对象于2007年09月30日竣工, 建筑物为混合结构地下一层、地上六层, 估价对象位于地上一层, 截至价值时点, 估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明等系统, 设施设备配置齐全, 性能良好, 空间布局较为合理。截至价值时点估价对象从外观查勘, 承重物件完好, 承重墙和非承重墙均无轻微裂缝, 地基基础有足够承载能力, 无不均匀沉降, 室外墙面刷防雨

涂料;入户门为双开型材门及双开铁质折叠推拉门,室内地面铺复合木地板,墙面及屋顶刷白色乳胶漆,塑钢窗及防护栏,室内门为木门,一间卫生间内地面铺地板革,墙面贴砖,饰有集成吊顶,座便及洗手池齐全,无厨房。市政集中供暖(地暖)。根据估价人员现场查勘,估价对象维护状况良好,确定房屋综合成新率为85%。

(五) 价值时点: 根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》,本次评估价值时点确定为现场查勘日期2020年6月23日。

(六) 价值类型:

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在估价时点的公开市场价值。

2、用途:人防(商铺)。

3、本次评估包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值及二次装修价值)、包括土地使用权价值。

4、币种为人民币

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价,否则结果无效。

(七) 估价原则:

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下,结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则:

1、独立、客观、公正原则:

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托

Tel: (0991)2610214

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

Add: 乌市沙区克西街766号

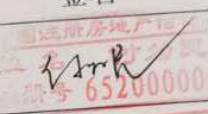
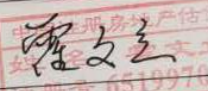
年6月23日的房地产市场价值如下:

估价结果汇总表

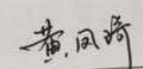
币种: 人民币

估价对象	估价方法及结果	收益法	估价结果
赵亚楠位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路35号锦绣家园9栋1层商辅8房地产市场价值	总价(万元)	85.75	85.75
	单价(元/㎡)	7507	7507
房地产总价值	总价(万元)	85.75	
	大写金额	人民币捌拾伍万柒仟伍佰元整	

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
付为民	6520000008		2020.7.8
霍文立	6519970025		

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
黄凤琦		2020.7.8

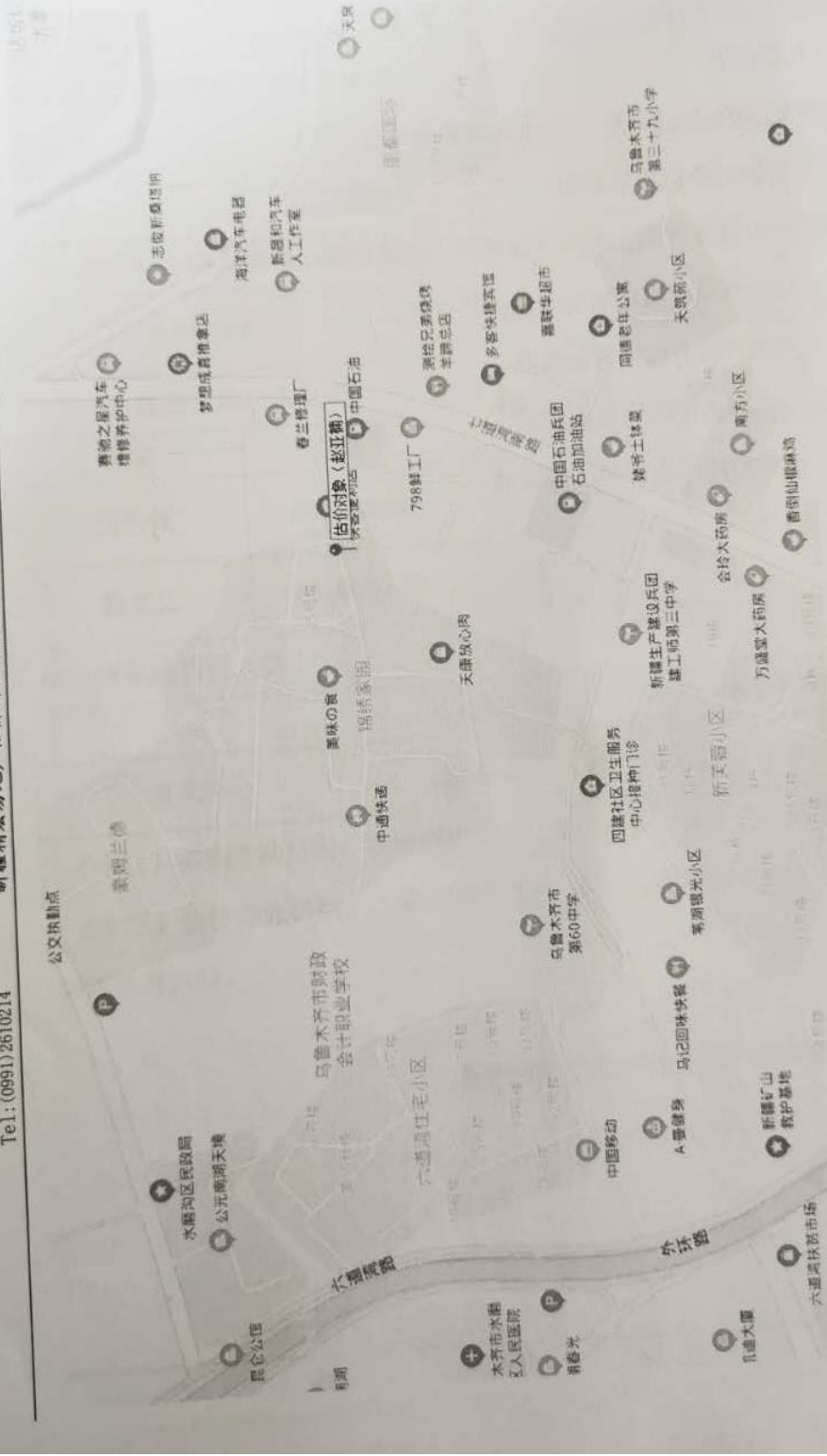
(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零二零年六月二十三日当日。

(十三) 估价作业日期: 二零二零年六月三日(委托估价日期)至二零二零年七月八日。

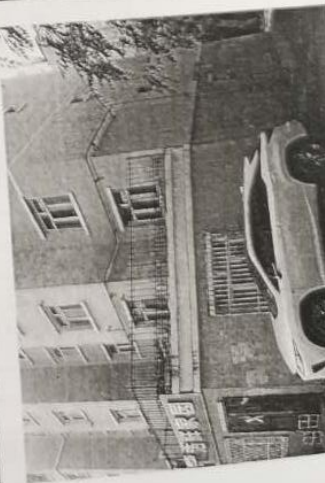
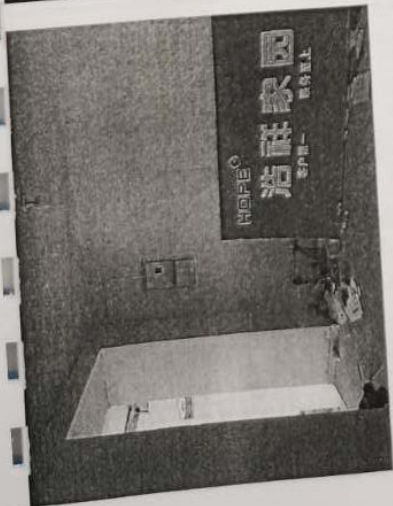
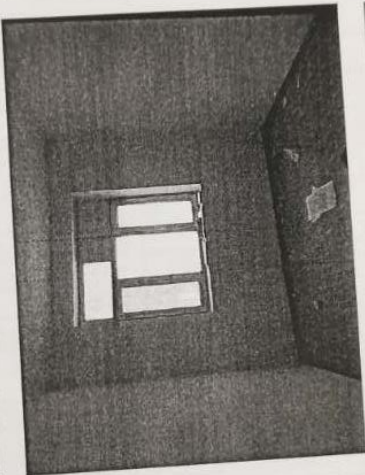
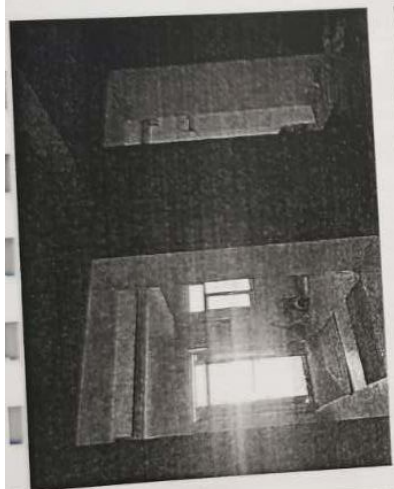
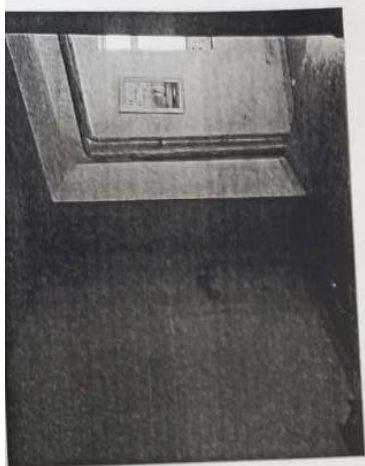
新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二零年七月八日





估价对象位置示意图



现场勘察记录表——房地产

估价对象建筑物基本情况				
估价目的	拍卖处置、司法拍卖		现场查勘日期	2020.6.23
价值时点	2020.6.23		房屋所有权证号	鲁房地水鹿内字第2009217380号
房屋所有权人	赵亚楠		共有情况	单本所有
房屋坐落	水鹿沟区七通湾路35号锦绣家园9栋11层南8		建成年代	2007年09月30日
建筑面积	114.23m ²		现状用途/权属状况	闲置未利用 / 产权是否清晰
规划用途	人防		使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置
所在层/总层数	1 / 6		空间布局/工程质量	较合理 / 合格
结构/层高	混合结构 / 2.6m - 2.95m		维护状况/成新率	良好 / 85%
户型结构	/ 室 / 厅 / 厨 / 卫 / 阳台			
估价对象土地基本情况				
土地使用权人	赵亚楠		土地证号	/
土地用途	/		土地级别	五级地(花园)
土地开发程度	七通一平		土地使用权面积	宗地面积2927.31m ² ,未分割
土地使用权类型	/		土地终止日期	/
地形地势	平坦		宗地形状	不规则
四至	东: 锦绣家园统小区东门 西: 小区活动广场		南: 小区围墙 北: 小区便道	
估价对象区位、实物及其他情况				
区 位 状 况	位置状况	与重要场所距离	距离各条主干道约400米	
	交通状况	临街道路状况/道路通达度(工业)	估价对象北临小区便道, 临近小区东门	
		建筑物朝向	南北朝向	
		道路状况	小区内东临生活型主道(七通湾南路), 33路, 527路, 5401路, 105路	
环境状况	公共交通状况	无		
	交通管制情况	小区内地面停车位数量较多		
	停车方便程度	华能休闲健身广场		
外部配套设施	自然环境	鲁东职业学院		
	人文环境	华能休闲健身广场		
设 备 设 施	电梯	景观/产业聚集度(工业)	较齐全	
		公共服务设施		
		扶梯: <input type="checkbox"/> 有 ___ 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
	客梯: <input type="checkbox"/> 有 ___ 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用		
货梯: <input type="checkbox"/> 有 ___ 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用			
暖气	<input checked="" type="checkbox"/> 地暖 <input type="checkbox"/> 明暖 <input type="checkbox"/> 空调供暖 <input type="checkbox"/> 无暖	<input checked="" type="checkbox"/> 市政集中供暖 <input type="checkbox"/> 自供		
监控设备	摄像头个数: /	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用		
装 修 情 况	外墙	防腐涂料	内墙 涂料墙面(乳胶漆)	
	屋顶	涂料吊顶(乳胶漆)	室内地面 复合木地板	
	窗	塑钢窗(防护栏)	楼梯间地面 水泥地面, 缺层扶手	
	入户门	型材双开防盗门及双开折叠门	内门 木门	
	厨房	无厨具	卫生间 地铺, 地砖, 集成吊顶, 座便器, 洗手池, 淋浴	
其他	/			
他项权利状况:	其他限制情况: 行政限制(小区业委会)			
备注	根据每年不动产登记信息查询记录, 估价对象为9栋1层南8, 房屋用途为人防, 未办理专用收益经济用途价值			
产权人:	第三方: [Signature]	估价师/估价人员:	[Signature]	
			2020.6.23 黄凤琦	

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

协助执行通知书

(2020)新 0105 执 196 号

乌鲁木齐市不动产登记中心:

本院受理被执行人赵彦昌追缴违法所得一案, 本院作出的 (2020) 新 0105 执 196 号执行裁定书已发生法律效力, 根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二四十三条、第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行若干问题的规定(试行)》第 32 条的规定, 请协助执行以下项目:

一、查封、冻结涉案的位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路 35 号锦绣家园 9 栋 1 层商铺 8 (产权证号: 乌房权证水磨沟区字第 2009337380 号) 及所对应的土地使用权。

二、查封期限: 三年, 自 2020 年 5 月 21 日起至 2023 年 5 月 20 日止。

附: (2020) 新 0105 执 196 号执行裁定书壹份。

联系人: 马翔 18999217743

本案系刑事案件。


查封的房产为案外人赵亚楠名下所有。

马翔, 65025090

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院



乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	水磨沟区人民法院——吴进超		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65025081		
查询结果	不动产单元号	650105006006GB00020F00010005		
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2009337380号		
	不动产房屋坐落	水磨沟区七道湾路35号锦绣家园9栋1层商铺8		
	权利人名称	赵亚楠		
	证件号	650121198709080445		
	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	114.23m ²
	宗地面积	2927.31m ²	土地分摊面积	
	房屋用途	人防	权利性质	
	竣工时间	2007年09月30日	登记时间	2009年6月16日
	异议状态	无异议	限制状态	行政限制
	房屋结构	混合结构	房屋性质	存量房产
查封信息	无			
抵押信息	无			
备注	<p>1. 自2018年7月30日起，乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承担并出具《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管理中心不再出具《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>			
<p>不动产登记中心 不动产登记中心 不动产登记中心</p> <p style="text-align: right;"> 登记机构盖章： 存档人：王倩茹 存档日期：2020-05-09 13:05:41 第1页，共1页 </p>				