



房地产估价报告

估价项目名称：新疆青年杂志社名下位于天山区解放北路春风巷 25 号 1 幢 2 单元 102、502 室住宅市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

估价人员：胡自玲（注册房地产估价师 注册证号：6520080029）

朱琳（注册房地产估价师 注册证号：6520180003）

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月十六日

估价报告编号：新国志房评字[2020]第 055 号



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，新疆国信志诚房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象

（一）估价对象范围：

财产范围包括位于天山区解放北路春风巷 25 号 1 幢 2 单元 102、502 室房屋以及相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本状况：

估价对象位于天山区解放北路春风巷 25 号 1 幢 2 单元 102、502 室，估价对象实际为一单元，房屋用途为住宅，估价对象所在楼栋为多层住宅，砖混结构，地上六层，其中：一层为半地下室，五层为挑出阳台，楼栋两个单元，一梯三户，竣工时间为 1982 年 11 月 30 日。估价对象位于一单元第一层、第五层，建筑面积为 129.14 m²。以客厅为准，东西朝向，估价对象户型布局为一层：两室一厅一厨一卫；五层：两室一厅一厨一卫、带一阳台。

（三）估价对象权益状况：

1. 房屋：不动产单元号为 650102007004GB00003F00040129，不动产权证号为乌房权证乌市天山区字第 00239498 号，权利人为新疆青年杂志社，房屋坐落为天山区解放北路春风巷 25 号 1 幢 2 单元 102、502 室，房屋用



途为住宅，建筑面积为 129.14 m²，宗地面积为 2239.35 m²，房屋结构为砖混结构，房屋性质为存量房产，无异议，未限制。

2. 土地：因估价委托人未提供估价对象的土地权属证明，相关土地权益状况不详。

3. 截止价值时点估价对象设有查封状况。

三、价值时点

价值时点为 2020 年 11 月 27 日。

四、价值类型

(一) 价值类型及定义：

本次估价的价值类型为房地产市场价格，房地产市场价格是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。

(二) 价值内涵：

本次估价的市值包含了估价对象房屋及相应分摊的土地使用权价值。

五、估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、估价结果

经过综合分析、测算和判断，确定估价对象(位于天山区解放北路春风巷25号1幢2单元102、502室)，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，在价值时点2020年11月27日的房地产市场价格评估结果为：2,795,679.00元(大写人民币贰佰柒拾玖万伍仟陆佰柒拾玖元整)，房地产单价：21648.44元/m²(大写人民币贰万壹仟陆佰肆拾捌元肆角肆分)。

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

不动产权证号	权利人	坐落	楼号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房屋总价 (元)



乌房权证乌市 天山区字第 00239498 号	新疆青年 杂志社	天山区解放北路春风巷 25 号 1 幢 2 单元 102、502 室	102 室	129.14	20581.04	2795679.00
			502 室		22715.83	
合计:					21648.44	2795679.00

七、特别提示

(一)本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。

(二)报告所称“市场价值”是指本报告书中所列明的目的而提出的价值类型，其市场价值的实现，受市场客观条件的限制和买卖双方的需求、交易市场的开放程度、价值实现所必须的时间等因素影响，故本公司对其市场价值的实现不负任何责任，本报告仅为委托方本次估价目的而使用，不得用于其他一切用途。当用于其他目的时，本报告估价结果无效。

(三)本报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得在公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。本估价报告对任何第三者不承担责任。

(四)估价报告必须完整使用，对于仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失及不良后果，受托估价机构不承担责任。

(五)估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能够正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价格基本保持稳定。

(六)若该估价对象采用拍卖方式进行处置，则拍卖底价应充分考虑快速变现率。我们在确定评估结果时未考虑快速变现等处分方式带来的影响，如进入拍卖程序，可由有资格的拍卖机构和人民法院依据有关法规确定。本报告也未考虑估价对象在快速变现时应负担的拍卖交易等相关税费。估价对象快速变现时往往难以达到正常价格水平，本公司对价值时点后估价



对象发生变现而未达到正常价格水平不负任何责任。评估价值不等于估价对象处置可实现的成交价格，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(七)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。如超过有效期或在价值时点之后、估价报告有效期之内，若遇国家宏观经济形势、城市规划状况、房地产税费政策、信贷利率水平、估价对象的土地利用方式、土地使用年限、区位状况等因素发生变化，对估价结果产生明显影响时，则该评估价格应作相应调整或重新委托进行估价。并关注当房产估价报告出具后至交易实现之间，是否会出现法定优先受偿权力。

(八)需要特别声明的事项：

1. 根据司法鉴定程序，2020 年 11 月 20 日我们接受乌鲁木齐市中级人民法院委托，并组成鉴定小组于 2020 年 11 月 27 日赴估价对象所在地参与实地查勘，估价对象房屋坐落位于天山区解放北路春风巷 25 号 1 幢 2 单元 102、502 室，被执行人单位工作人员王建江、祖木来提与我们一同进行实地查勘，查勘完毕后，被执行人单位工作人员对实地查勘记录进行签字确认，随后我们在周边小区及房产中介走访了解房屋市场情况。委托人及被执行人提供了乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果 1 份、房屋所有权证 1 份，以上材料均为复印件。

2. 委托书委托需鉴定评估的财产为“被执行人新疆青年杂志社名下所有的位于天山区解放北路春风巷 25 号 1 幢 2 单元 102、502 室房屋”。由委托书可见，我公司承担的只是房地产价格评估。根据《城市房地产转让管理规定》和《中华人民共和国物权法》以及《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产相关法律法规规定：“房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。本估价报告的评估价值中包含估价对象分摊的土地使用权价值。

3. 所有涉及权属的评估资料均来源于委托人及当事人提供。根据最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》（以下简称若干规定）第二条规定：“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请



求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果”；《若干规定》第二十五条规定：“对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人，在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料，致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的，应当对该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明：由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果，由应该举证方承担，评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论，可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

（九）如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本估价机构进行更正。

（十）本估价报告一式伍份，估价机构保留壹份，交付委托方肆份，报告中的注册房地产估价师签字、估价机构盖章均为原件，复印件无效。

（十一）以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用人应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论应符合估价报告中的假设和限制条件。

估 价 机 构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人：刘思荣



二〇二〇年十二月十六日