

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20200616 号

估价项目名称：陈元淙位于乌鲁木齐市高新区长春路东三巷 355 号蓝调·一品商住小区 B 区 1 栋 1 层商铺 27 号的涉案商业房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 雪（注册证号：6520190009）

文春滢（注册证号：6520190007）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月六日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

# 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

接受贵院的委托，我公司对陈元淙位于乌鲁木齐市高新区长春路东三巷 355 号蓝调·一品商住小区 B 区 1 栋 1 层商铺 27 号房地产进行了评估，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

为乌鲁木齐市天山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：**陈元淙位于乌鲁木齐市高新区长春路东三巷 355 号蓝调·一品商住小区 B 区 1 栋 1 层商铺 27 号房地产，为高层商住楼的其中一套底商房地产。本次估价对象为该套商业房地产及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的装修、动产、债权债务等其他权利。

**估价对象规模：**证载建筑面积 30.51 平方米。

**用途：**商业。

**权属：**依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象已办理乌房权证高新区字第 2012333481 号《房屋所有权证》。

## 三、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2020 年 6 月 18 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

收益法。

## 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（2020 年 6 月 18 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：

电话：4663222 4672635

2

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果	估价方法	收益法
评估单价 (元/平方米)		6191
建筑面积 (平方米)		30.51
评估总价 (元)		188887
大写 (元)		壹拾捌万捌仟捌佰捌拾柒元整

大写人民币壹拾捌万捌仟捌佰捌拾柒元整，上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值

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) 经与乌鲁木齐市天山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；

(七) 与被执行人多次联系后，一直无法联系到其本人，在与法院沟通之后，本次只对估价对象的外观进行了查勘，未进入室内，故本次估价结果不包含装修价值。若后期应考虑房屋装修价值，需重新进入房屋室内进行查勘。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：贾俊丽

2020年七月六日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



## 房地产估价结果报告

受托对陈元淙位于乌鲁木齐市高新区长春路东三巷355号蓝调·一品商住小区B区1栋1层商铺27号，以“为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

### 一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市天山区人民法院  
机构地址：乌鲁木齐市天山区金银路246号  
联系人：李永春  
联系方式：0991-8550496

### 二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司  
机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室  
法定代表人：贾俊丽  
资格等级：国家贰级  
证书编号：乌房估证2-006  
联系电话：0991-4665222

### 三、估价目的

为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

陈元淙位于乌鲁木齐市高新区长春路东三巷355号蓝调·一品商住小区B区1栋1层商铺27号房地产，为高层商住楼的其中一套底商房地产。本次估价对象为该套商业房地产及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的装修、动产、债权债务等其他权利。

#### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：



估价对象基本状况

基本状况	项目名称	陈元淙位于乌鲁木齐市高新区长春路东三巷355号蓝调·一品商住小区B区1栋1层商铺27号的涉案商业房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐市高新区长春路东三巷355号蓝调·一品商住小区B区1栋1层商铺27号		
	规模	证载建筑面积为30.51平方米		
	用途	登记用途	商业	
		实际用途	商业	
	权属	土地所有权		根据委托方提供资料,估价对象尚未办理《国有土地使用权证》,本次设定估价对象土地用途为商住用地,土地使用年限为50年。
		土地使用权	权利种类	
土地使用权人				
房屋所有权		所有权人	陈元淙	
	权属登记编号	乌房权证高新区字第2012333481号		

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况,估价对象土地基本状况见下表:

估价对象土地基本状况

项目	基本状况	
项目名称	陈元淙位于乌鲁木齐市高新区长春路东三巷355号蓝调·一品商住小区B区1栋1层商铺27号的涉案商业房地产市场价值评估报告	
坐落	乌鲁木齐市高新区长春路东三巷355号蓝调·一品商住小区B区1栋1层商铺27号	
权属状况	权属人名称	根据委托方提供资料,估价对象尚未办理《国有土地使用权证》,本次设定估价对象土地用途为商住用地,土地使用年限为50年。
	权属登记编号	
土地使用期限		
土地使用权面(m <sup>2</sup> )		
四至	估价对象北至长春南路东三巷,南至住宅区,西至中国石化西北石油科研生产园区,东至住宅区	
开发程度	宗地内外达到“七通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖、通气)及宗地内场地平整	
形状	估价对象所在商业土地形状为较规则四边形,对土地利用较为有利	

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况,估价对象建筑物基本状况见下表:



估价对象建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护状况一般
建成时间	房屋修建年代为2010年
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房，约八成新
装饰装修	估价对象为高层商住楼的其中一套底商房地产，其附属设施指室内二次装修，估价对象入户门：卷帘门，因未能进入室内，故本次估价设定其室内无装修。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为2020年6月18日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1、价值类型及定义

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。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产及其应分摊的土地使用权价值，不包含室内的装修、动产、债权债务等其他权利。

七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2. 合法原则：要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况下的房地产，就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是在根据估价目的确



④ 为某一特定时间的客观合理价格或价值。

4. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求圈内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互影响而趋于一致。

5. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④ 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- ⑤ 《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑥ 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

### 2. 技术标准、规程、规范

- ① 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- ② 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- ③ 《城镇土地估价规程》；GB/T 18508-2014；

### 3. 委托方提供的相关资料

- ① 《估价业务委托书》；
- ② 估价对象（乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果）复印件；

### 4. 估价人员调查收集的相关资料

- ① 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ② 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

房地产估价师认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估



价对象的具体特点及估价目的，选取了收益法对估价对象进行评估。

收益法：是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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成价值得到估价对象价值或价格的方法

### 十、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、谨慎等估价原则，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 2020 年 6 月 18 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表所示：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果	估价方法	收益法
评估单价 (元/平方米)		6191
建筑面积 (平方米)		30.51
评估总价 (元)		188887
大写 (元)		壹拾捌万捌仟捌佰捌拾柒元整

大写人民币壹拾捌万捌仟捌佰捌拾柒元整，上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值

### 十一、注册房地产估价师

姓名	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009	签名	签名日期
王雪	中国注册房地产估价师 姓名 文春滢 注册号 6520190007	王雪	2020年7月6日
文春滢		文春滢	2020年7月6日





一、 基本情况

本人于2020年4月15日在江苏省南京市雨花台区完成了硕士研究生学位论文答辩

二、 答辩委员会组成

答辩委员会由2020年4月15日答辩委员会组成，答辩委员会成员包括：主席：XXX，成员：XXX、XXX、XXX。




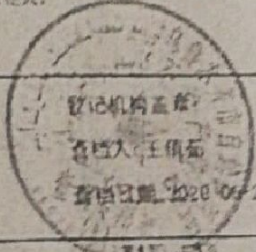
来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

# 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—王平东			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65012230			
查询结果	不动产单元号	65010480018C100028F00020601			
	不动产权证书号	乌房权证高新区字第2012333481号			
	不动产房屋坐落	高新区长春南路东二巷355号盛筑·一品商住小区B区1栋1层离银27			
	权利人名称	孙元祿			
	证件号	650103198101270651			
	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	30.51㎡	
	宗地面积	22017.31㎡	土地分摊面积		
	房屋用途	商舖	权利性质		
	竣工时间	2010年11月30日	登记时间	2012年1月16日	
	异议状态	无异议	限制状态	无限制	
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产		
查封信息	查封机关 乌鲁木齐市中级人民法院, 查封类型 查封, 查封文号 乌房查(2016)13944号, 查封文件 (2016)第01执483号, 查封起止时间 2016-05-04~2019-05-03, 登记时间 2016-05-06				
	查封机关 乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型 轮候查封, 查封文号 (2019)第0102执516号, 查封文件 裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间 2019-06-06~2022-06-05, 登记时间 2019-06-12				
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扬子江路支行, 抵押人 孙元祿, 不动产权证书号 乌房高新区他字第2012319291号, 抵押方式 一般抵押, 债权数额 120000元, 债权履行起止时间 2014-11-15~2022-11-15, 登记时间 2012-08-04				
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接并出具《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, 如有疑问请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 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. 查询时若截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>				
					

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备