

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20210930 号

估价项目名称：李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层的涉案住宅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）

张冬梅（注册证号：6520040012）

估价报告出具日期：二〇二一年九月三十日

## 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，我对李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层房地产进行了评估，我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：**李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层住宅房地产。本次估价对象为该套住宅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、债权债务等其他财产权利。

**估价对象规模：**165.56 平方米（依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》确认）。

**用途：**住宅（依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》确认）。

**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》证明，权属人为李社银，房屋预售合同号：乌房预水字第 15469910 号。

### 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 2021 年 9 月 23 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

比较法和收益法。

### 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（2021年9月23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：

房地产单价：7082 元/平方米

建筑面积：165.56 平方米

房地产总价：1172496 元

大写金额：人民币壹佰壹拾柒万贰仟肆佰玖拾陆元整

#### 七、关于估价结果使用的特别说明

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（二）财产拍卖（或者变卖）之日与评估报告载明的价值时点不一致的，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（三）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议，当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（六）本次估价对象交易税费负担，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（七）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。

（八）据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2021年3月23日）》登记，自2020年5月7日至2023年5月7日，估价对象被乌鲁木齐市天山区人民法院查封，查封类型：轮候预查封，查封文号：（2020）新0102执1749



号，登记时间为2020年5月8日。

据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2021年3月23日）》登记，估价对象抵押给交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，不动产权证明号：乌房预水字第15484671号，抵押方式：一般抵押，债权数额716000元，债权履行起止时间：2015年8月28日至2031年8月31日，登记时间：2015年8月31日。

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因此在本次估价中，估价对象视为没有被查封、未设立担保物权及无其他优先受偿权。

（九）我公司估价人员于2021年9月23日去现场进行查勘，因被执行人未到达现场，受条件限制，估价人员无法进入室内，仅对估价对象外围进行查勘，与委托方沟通后设定估价对象的室内装修为毛坯进行评估。

新疆中浩房地产评估有限公司  
法定代表人：贾俊丽  
二〇二一年九月三十日





## 目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
1、估价委托人.....	9
2、房地产估价机构.....	9
3、估价目的.....	9
4、估价对象.....	9
5、价值时点.....	11
6、价值类型.....	11
7、估价原则.....	11
8、估价依据.....	12
9、估价方法.....	13
10、估价结果.....	13
11、注册房地产估价师.....	14
12、实地查勘期.....	14
13、估价作业期.....	14
附件.....	15



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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，也对本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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、作为一名称职的估价师，我们将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告，严格遵守估价师职业道德，勤勉尽责地完成估价业务。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件，我们对其进行了检查，并向产权登记部门进行了查询，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

(三) 因被执行人未到达现场配合查勘，估价人员无法进入室内所有房间查勘，假定估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

(四) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(五) 委托方未明确估价对象欠缴税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金情况，设定估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

(六) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(七) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

(一) 据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2021年3月23日）》登记，自2020年5月7日至2023年5月7日，估价对象被乌鲁木齐市天山区人民法院查封，查封类型：轮候预查封，查封文号：（2020）新0102执1749号，登记时间为2020年5月8日。

据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2021年3月23日）》



登记，估价对象抵押给交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，不动产权证明号：乌房预水字第 15484671 号，抵押方式：一般抵押，债权数额 716000 元，债权履行起止时间：2015 年 8 月 28 日至 2031 年 8 月 31 日，登记时间：2015 年 8 月 31 日。

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因此在本次估价中，估价对象视为没有被查封、未设立担保物权及无其他优先受偿权。

#### 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

(一) 根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》无法准确证明其修建年代，注册房地产估价师亦难以收集到其竣工验收报告。经估价人员实地调查，房屋竣工时间为 2016 年 10 月 19 日，本次估价房屋修建年代以实地调查为准，修建年代仅用于本次估价使用，不做他用。

(二) 委托方未提供《国有土地使用权证》相关资料，本次评估设定估价对象土地使用权人为李社银，土地用途为住宅用地，土地使用权为出让，剩余年期与房屋耐用年限一致，若土地性质与假设不一致，后期需缴纳费用应由相关部门进行核算确定。

(三) 我公司估价人员于 2021 年 9 月 23 日去现场进行查勘，因被执行人未到达现场，受条件限制，估价人员无法进入室内查勘估价对象室内实物状况，仅在外围估价对象进行查勘，与委托方沟通后设定估价对象的室内装修为毛坯进行评估。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅用于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，不得用于其他用途。

(二) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(三) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他方式公开发表。





(四) 按有关规定本估价报告自出具日期起一年内有效，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。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

(五) 本报告由新疆中浩房地产评估有限公司负责解释。

(六) 本估价报告中所使用的币种均为人民币。

(七) 本估价报告书一式五份，委托方四份，本机构存档一份。



## 房地产估价结果报告

受托对李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层，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

承办人：张奎魁

联系方式：0991-8550071

### 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

备案等级：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

李社银所有住宅位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层。本次估价对象为该套住宅房地产及应分摊的土地使用权价值，不包含室内装修及动产、债权债务等其他财产权利。

#### （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	李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层的涉案住宅房地产市场价值评估报告
	坐落	乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层
	规模	建筑面积为 165.56 平方米



用途	登记用途	住宅	
	实际用途	住宅	
权属	土地所有权	国家所有	
	土地使用权	权利种类	设定为出让
		土地使用权人	设定为李社银
	房屋所有权	所有权人	李社银
		权属登记编号	已取得乌房预水第 15469910 号 《房屋预售合同》

### （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	李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层的涉案住宅房地产市场价值评估报告
坐落	水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层
权属登记编号	委托方未提供相关资料
土地使用期限	
土地使用权面积	
四至	估价对象北至空地，南至温泉东路，西至东润紫金苑，东至歌林和院
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、通暖、通气）和场地平整
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利
地质	地质条件较好，承载力较强，稳定性较好
土壤	没有迹象表明该宗地及周边土地受过污染
周围环境与景观	周边主要以住宅为主，自然环境较好，人文环境较好，景观较优。

### （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

项目名称	李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层的涉案住宅房地产市场价值评估报告
------	--



坐落	水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层
用途	住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构
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，维护状况较好
建成时间	根据现场查勘情况，本次估价设定估价对象竣工时间为 2016 年 10 月 19 日
使用及维护状况	现状良好，使用正常，属完好房，约九成新
装饰装修	估价对象为百商·托斯卡纳小城一期其中的一套住宅，其附属设施指室内室内装修。我公司估价人员于 2021 年 9 月 23 日去现场进行查勘，因被执行人未到达现场，受条件限制，估价人员无法进入室内，仅对估价对象外围进行查勘，与委托方沟通后设定估价对象的室内装修为毛坯。

## 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 2021 年 9 月 23 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，不包含室内装修及动产、债权债务等其他财产权利。

## 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一种状况下的房地产，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定的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的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》（中华人民共和国主席令第三十二号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2007年10月28日起施行）；

④《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

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》（法释[2009]16号，自2009年11月20日施行）；

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,自2018年9月1日起施行);

2.技术标准、规程、规范

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;

④《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);

3.委托方提供的相关资料

①《乌鲁木齐市天山区人民法院委托书》;

②《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,估价对象选用比较法和收益法进行评估。

比较法:是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法;较具体地说,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。

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(2021年9月23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:



房地产单价：7082 元/平方米

建筑面积：165.56 平方米

房地产总价：1172496 元

大写金额：人民币壹佰壹拾柒万贰仟肆佰玖拾陆元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王雪	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009	王雪	2021年 9月 30日
张冬梅	中国注册房地产估价师 姓名 张冬梅 注册号 6520040012	张冬梅	2021年 9月 30日

### 十二、实地查勘日期

估价人员于 2021 年 9 月 23 日当日完成了对估价对象的实地查勘。

### 十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二一年九月十五日至二〇二一年九月三十日，估价报告出具日期为二〇二一年九月三十日。

新疆中浩房地产评估有限公司  
二〇二一年九月三十日

