

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：乌鲁木齐新土（2019）房估乌苏字第 133 号

估价项目名称：李祥名下位于乌苏市虹桥办事处新华路 164 号伐木场家属院 10 号楼 4 单元 402 室住宅用房涉执房地产处置司法鉴定估价

估价委托方：乌苏市人民法院

房地产估价机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 翔（注册证号 6520060043）

田 瑞（注册证号 6520190024）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十二日

## 致估价委托人函

### 乌苏市人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 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、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

#### 一、估价对象

估价对象为李祥名下位于乌苏市虹桥办事处新华路164号伐木场家属院10号楼4单元402室住宅房地产; 财产范围包括建筑物、地下室及相应分摊土地使用权, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋为总层数5层, 估价对象位于4层, 结构为砖混结构, 外墙为涂料加保温层, 单元门为防盗门, 入户门为防盗门, 窗户为塑钢窗; 室内装修中客餐顶棚为石膏吊顶, 卧室顶棚为乳胶漆, 厨卫顶棚为集成吊顶, 客厅、卧室墙面为壁纸, 厨卫墙面为墙砖, 客厅、卧室地面为木地板, 厨卫地面为地砖, 整体装修为中档装修。南北朝向, 一梯两户, 建筑面积87.28平方米, 现状用途为住宅用房。修建年代为2005年。四至为东至博雅小区, 南至新华路, 西至郑州北路, 北至伊犁路。基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气, “一平”是指宗地内场地平整)。

#### 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 三、价值时点

根据实地查勘之日, 本次估价价值时点为2019年11月27日。

#### 四、价值类型

1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产、地下室和相应分摊土地使用权价值。

3、根据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

## 五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，估价方法选用比较法和收益法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 11 月 27 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 195944 元，人民币大写壹拾玖万伍仟玖佰肆拾肆元整，房地产单价为 2245 元/平方米。

## 六、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

1、估价人员现场查勘得知：该房屋拖欠物业费 2019 年 10 月至 2019 年 12 月总计 131 元，拖欠暖气费 2017 年 539.36 元、2018 年 1300 元、2019 年 1839.36 元三年，共 3678.72 元。由于未取得水卡电卡等相关资料估价人员无法得知水费电费相关拖欠情况。

2、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

3、在评估结果使用期限内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

4、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，房地产估价机构和房地产估价师依法不承担责任；

5、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。

## 估价结果报告

受贵院委托，本公司对李祥名下位于乌苏市虹桥办事处新华路164号伐木场家属院10号楼4单元402室进行了涉执房地产处置司法评估，估价结果如下：

### 一、估价委托方

名称：乌苏市人民法院

### 二、房地产估价机构

受托机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册号：9165010259916908XR

公司地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街366号金和绿色家园小区1栋3401b室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估。

执照号码：新建估证2-048

成立时间：2012年07月05日

有效期限：2019年01月28日至2022年01月28日

联系电话：（0991）2950551、（0991）2950552

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为李祥名下位于乌苏市虹桥办事处新华路164号伐木场家属院10号楼4单元402室、地下室及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋为总层数5层，估价对象位于4层，结构为砖混结构，外墙为涂料加保温层，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；室内装修中客餐顶棚为石膏吊顶，卧室顶棚为乳胶漆，厨卫顶棚为集成吊顶，客厅、卧室墙面为乳胶漆，厨卫墙面为墙砖，客厅、卧室地面为木地板，厨卫地面为地砖，整体装修为中档装修。南北朝向，一梯两户，建筑面积87.28平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为2005年。四至为东至博雅小区，南至新华路，西至郑州北路，北至伊犁路。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

### 3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《乌苏市房屋登记信息查询结果》权利人：李祥，不动产房屋坐落：乌苏市虹桥办事处新华路164号伐木场家属院10号楼4单元402室，身份证号：654222199001185372，建筑面积：87.28平方米，用途：住宅，结构：砖混结构，使用状况：自住，共层数：5层，该房屋进行了预购商品房抵押权预告登记。

## 五、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为2019年11月27日。

## 六、价值定义

1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产、地下室及相应分摊土地使用权价值。

3、依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，估价方法选用比较法和收益法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 11 月 27 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 195944 元，人民币大写壹拾玖万伍仟玖佰肆拾肆元整，房地产单价为 2245 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	6520060043	刘翔	2019年12月12日
田瑞	6520190024	田瑞	2019年12月12日

## 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 11 月 27 日。

## 十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 11 月 27 日，估价报告提交日期 2019 年 12 月 12 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年十二月十二日

乌苏市房屋登记信息查询结果

乌苏市房屋登记信息查询结果

033

查询申请	李祥 (654222199001185372)
查询目的	查询在乌苏市房产登记信息
查询结果	
<p>经查实, 李祥名下房产登记信息: 1. 虹桥办事处新华路164号伐木场家属院10幢4-402室, 结构: 砖混, 用途: 住宅, 建筑面积: 87.28平方米, 共层数: 5层, 该房屋预约商品房抵押权预告登记。</p>	
<p>乌苏市不动产登记中心 2019年05月24日</p>	
<p>(特别声明: 1. 本证明只限于在乌苏市的房产信息登记情况, 并不排除在乌苏市以外其它城市是否有房产登记记录。2. 如提供的证件与房屋登记系统中记录的证件不一致, 导致无法查询的不在本查询范围内。3. 集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登记备案的不在本查询范围内。)</p>	