

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王本亮位于塔城市和平区塔尔巴哈台路涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：塔城市人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：任卫江（注册号 6520080033）

吴晓丹（注册号 6520150007）

估价报告编号：新国通房估字（2020）第 03146-1 号

估价报告出具日期：二〇二〇年四月二日



## 致估价委托人函

**塔城市人民法院：**

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师任卫江（注册号：6520080033）、吴晓丹（注册号：6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为委托方确定涉执房地产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于塔城市和平区塔尔巴哈台路房地产；财产范围包括建筑物、土地使用权（含土地出让金）及装饰装修、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象房屋法定用途为综合楼、住宅、库房用房，实际用途为农家乐餐饮用房。

**表 1 房屋状况一览表**

序号	房屋权证号	房屋所有权人	房屋坐落	层数	用途	建筑结构	建房年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	房权证塔字第 027274 号	王本亮	塔城市和平区塔尔巴哈台路	1-2/2	综合楼	框架	2013	529.45	
				1/1	综合楼	混合	2013	261.45	
2	房权证塔字第 040423 号	王本亮	塔城市和平区塔尔巴哈台路	1/1	住宅	其他	1980	107.06	
3	房权证塔字第 040491 号	王本亮	塔城市和平区塔尔巴哈台路	-1/2	综合楼	框架	2013	275.12	
				1/1	库房	框架	2013	69.96	
合计								1243.04	

**表 2 国有土地使用权一览表**

土地使用证号	土地使用者	宗地位置	土地级别	实际用途	土地使用权类型	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权终止日期
塔城国用 2013 第 130762 号	王本亮	塔城市和平办事处塔尔巴哈台路 396#	三级	住宅	出让	1416.2	2032.01.17
塔城国用 2015 第 151142 号	王本亮	塔城市和平办事处塔尔巴哈台南路 396#	三级	住宅	出让	266.3	2032.01.17
合计						1682.5	

价值时点：2020 年 03 月 10 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：收益法、成本法。

估价结果：见下表：





**房地产司法鉴定评估结果汇总表**

价值类型	位置	估价结果	
		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
市场价值	塔城市和平区塔尔巴哈台路	3562	4427408
大写 (人民币元)		肆佰肆拾贰万柒仟肆佰零捌元整	


**特别提示:** (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。


(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告使用期限自 2020 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 1 日。

(5) 欲知详情, 请阅读本估价报告全文。



新疆国通房地产评估有限公司  
法定代表人:   
2020年四月二日




### 估价师声明

#### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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。
4. 注册房地产估价师对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。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师任卫江于 2020 年 03 月 09 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
任卫江	6520080033	 任卫江	2020.4.2
吴晓丹	6520150007	 吴晓丹	2020.4.2







## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方名称：塔城市人民法院

地址：新疆维吾尔自治区塔城地区塔城市团结路 29 号

联系人：叶斯哈提·包也什

联系电话：18899454441

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海 709 室

法定代表人：薛山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、6133139

### 三、估价目的

估价目的是为委托方确定涉执房地产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象状况

#### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、土地使用权及公共配套设施，不包括动产（家具家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

根据现场勘查及委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》

不动产房屋坐落：塔城市和平区塔尔巴哈台路

权利人名称：王本亮

房权证号：房权证塔字第 027274 号

房权证号：房权证塔字第 040423 号





房权证号：房权证塔字第 040491 号

国有土地使用权证号：塔城国用（2013）第 130762 号

国有土地使用权证号：塔城国用（2015）第 151142 号

总层数、所在层数、规模、结构、朝向：见下表

幢号	总层数	所在层	用途	规模 (m <sup>2</sup> )	修建年代	结构	朝向	备注
1	2	-1 至 2	综合楼	804.57	2013	框架结构	东	
2	1	1	综合楼	261.45	2013	混合结构	北	
3	1	1	库房	69.96	2013	框架结构	东	
4	1	1	住宅	107.06	1980	其他结构	南	

### (三) 土地基本状况

1. 四至：东至：塔尔巴哈台南路；南至私人宅院；西至：南至私人宅院；北至：南至私人宅院，周边有在水一方、宏远住宅小区，有塔城市第三中学，塔城市第二小学，塔城市人民政府，塔城市电大，双塔公园，中国农业银行等公共服务设施。附近有通 3 路、5 路等公交车经过；公交班次一般，辐射范围较广。周边有塔尔巴哈台路、哈尔墩路等城市主次干道，路网一般，交通通达度一般。

2、估价对象土地用途：城镇住宅用地；使用权类型：出让；使用权面积：1682.5 平方米，终止日期 2032 年 01 月 17 日，土地使用权人：王本亮

3、开发程度：所在宗地内外已达“五通”（通电、通上水、通下水、通路、通讯）

4、竣工年代：住宅 1980 年竣工，其余房屋 2013 年竣工

### (四) 建筑物基本状况

**建筑物基本状况说明表**

建筑结构	1 幢框架结构，2 幢混合结构，3 幢框架结构，4 幢其他结构
设施设备	一部步梯，水、电、暖等基础设施齐全
装饰装修	1 幢建筑物外墙使用涂料；入户大门为推铝合金玻璃门，窗户为塑钢窗；地面大理石瓷砖，墙面包墙裙、贴壁纸，顶为石膏二级吊顶，卫生间大理石瓷砖，墙砖，集成吊顶，洗浴，地下室为卡拉 OK 厅、麻将室，整体装修豪华。2 幢部分为锅炉房，防盗门，塑钢窗，水泥地，涂料粉刷，其余为餐厅包间，大理石地砖，壁纸墙及软包墙，石膏二级吊顶。3 幢为餐厅后堂，框架结构，防盗门，塑钢窗，大理石地砖，墙砖，集成吊顶。4 幢为员工宿舍，混合结构，防盗门，塑钢窗，地板砖，涂料墙，石膏吊顶。
建成时间	4 幢建成于 1980 年，其余建成于 2013 年
使用及维护情况	除灯具、餐饮配套灶具座椅餐具搬走外，其他维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙刷外涂料，维护状况较好，外观较好
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积为 1243.04 m <sup>2</sup>
户型	整体院落为口字型，四周为房屋，中间是院落，大门朝东，站在大门口，正对二楼一层为大堂及





	四个餐饮包间，二层三个包间，一个办公室，卫生间，地下室三个卡拉OK厅，二个麻将室；大门左侧为车库改装厨房；院内南边为混合结构房屋，一间锅炉房，五间包间；院内北边为其他结构房屋四间，为宿舍。
楼栋位置	估价对象所在院落位于塔尔巴哈台南路东侧巷道，位置稍偏
朝向	1幢小二楼朝东，2幢平房朝北，3幢平房朝东，4幢平房朝南
层高(m)	1幢层高3米，其余平房2.8米

## 五、价值时点

根据委托时间，确定价值时点为2020年03月10日，作为取价依据。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值为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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

## 七、估价原则

此次房地产市场价值估价，主要遵循下列原则：

### （一）独立、客观、公正原则

估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### （二）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

### （三）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到



估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、土地使用权（含土地出让金）、装饰装修及公共配套设施，不包括动产（家具家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积；付款方式为一次性付清房价款，开发程度是现房，具备“五通”。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名	注册号	签名日期
任卫江	6520080033	任卫江	6520080033	2020.4.2
吴晓丹	6520150007	吴晓丹	6520150007	2020.4.2

### 十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2020 年 03 月 09 日。

### 十三、估价作业日期

估价作业日期 2020 年 03 月 10 日至 2020 年 4 月 2 日，评估报告提交日期 2020 年 4 月 2 日。

### 十四、估价报告应用的有效期

如果在 2020 年 4 月 2 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自 2020 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 1 日。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。

新疆国通房地产评估有限公司

