

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：新疆新土智联（2022）房估字第 045 号

估价项目名称：焦锐名下位于克拉玛依市克拉玛依区文化新村 3 幢 15 室房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆新土智联房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王泽龙（注册证号 6520210058）

冯毅（注册证号 6520040146）

估价报告出具日期：二〇二二年四月十五日

伍拾伍元整。房地产单价为 3685.00 元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	收益法	比较法
测算结果	总价(元)(取整)	253072.00
	单价(元/m ²)	3981.00
评估价值	总价(元)(取整)	234255.00
	单价(元/m ²)	3685.00

七、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

(一) 本函及本报告的结果及专业意见是根据现有资料评估，受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见。

(二) 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。

(三) 本估价报告应用有效期自报告出具之日 2022 年 04 月 15 日起至 2023 年 04 月 14 日止壹年内有效。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的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(四) 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。

(五) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，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。

(六) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担评估对象市场价格对应的交易税费。

(七) 估价人员询问物业办得知：该房屋无拖欠物业费；询问热

力公司得知：该房屋拖欠一年的暖气费。由于未取得电卡等相关资料估价人员无法得知电费相关拖欠情况。

（八）依据关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273号第二十五条：当事人、利害关系人认为评估报告存在参考价的规定第二十二条第一款第一、二项情形（①财产基本信息错误、②超出财产范围或者遗漏财产），在收到评估报告后五日内提出书面异议。

特此函告

新疆新土智联房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：严冬

二〇二二年四月十五日

(六) 实地查勘之日 2022 年 4 月 12 日, 本次估价假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

(七) 估价人员现场查勘并通过小区物业、社区工作人员得知, 估价对象为空置状态, 未发现、掌握估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况, 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(八) 估价人员询问物业办得知: 该房屋无拖欠物业费; 询问热力公司得知: 该房屋拖欠暖气费 1 年。由于未取得电卡等相关资料估价人员无法得知电费相关拖欠情况。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

该房屋累计抵押共 1 次:

第 1 轮: 权利人: 姚雪莲, 义务人: 焦锐、皮珍珠, 不动产权证明号: 新(2019)克拉玛依市不动产权证明第 0300018 号, 抵押方式: 一般抵押, 担保债权数额: 100000.00 元, 债权履行起止时间: 债权起止时间: 2018 年 07 月 23 日起 2019 年 07 月 22 日止。

该房屋累计查封共 1 次:

详见附件《人民法院送达回证》。

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。特提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托方未提供《中华人民共和国国有土地使用权证》无法得知土地等相关信息, 本次估价依据估价人员现场询问申请人(估价对象所在小区)和《中华人民共和国房屋所有权证》证载房屋用途为住宅, 即假设土地用途为住宅进行评估。若与实际不符, 需依据相关资料调整估价结果。。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年, 即 2022 年 04 月 15 日至 2023 年 04 月 14 日。若报告使用期限内, 房地

估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系人：郝海涛

联系电话：18129307765

地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市金银路246号

二、房地产估价机构

受托机构：新疆新土智联房地产土地资产评估有限公司

（原名称：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司）

统一社会信用代码：9165010259916908XR

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

资质等级：贰级

有效期限：长期

联系电话：（0991）2950551

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

（一）估价对象范围

财产范围包括焦锐名下位于克拉玛依市克拉玛依区文化新村3幢15室房地产（包含室内装饰装修、相应分摊的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者权益）。

（二）估价对象基本状况

估价对象房屋坐落克拉玛依市克拉玛依区文化新村3幢15室房地产，宗地外开发程度达到了“七通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通气、场地平整）和宗地内七通，根据现场勘查

(二) 收益法: 收益法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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

- 1、选择具体的估价方法;
- 2、估计未来收益期或持有期;
- 3、预测未来净收益或期末转售收益;
- 4、确定报酬率或资本化率;
- 5、计算收益价值。

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, 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 2022 年 4 月 12 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 234255.00 元, 人民币大写金额贰拾叁万肆仟贰佰伍拾伍元整。房地产单价为 3685.00 元/平方米。

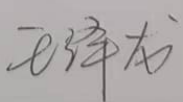

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果	估价方法	收益法	比较法
		测算结果	总价(元)(取整)
		单价(元/m ²)	3389.00
评估价值		总价(元)(取整)	234255.00
		单价(元/m ²)	3685.00

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
王泽龙	6520210058		2022 年 04 月 15 日
冯毅	6520040146		2022 年 04 月 15 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 4 月 12 日当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 4 月 12 日至 2022 年 04 月 15 日。