



涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：涉执合理木拉提·吾拉木名下位于沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室住宅房地产处置司法估价报告

估价委托人：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

估价人员：王震（注册房地产估价师 注册证号：6520210012）

史加兵（注册房地产估价师 注册证号：6520200024）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十二日

估价报告编号：新国志房评字[2022]第1-014号



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，新疆国信志诚房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价值。

二、估价对象

（一）估价对象范围：

财产范围包括合理木拉提·吾拉木名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室住宅、装饰装修、配套设施以及相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本状况：

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室，估价对象所在楼栋为多层住宅，一梯3户，砖混结构，地上六层，竣工时间为1981年01月01日。估价对象位于1幢2单元第6层，一室一厅一卫一厨，建筑面积为59.62 m²，南北朝向。估价对象所在宗地四至为：东临黄河路；南临交通厅北巷；西临和平渠；北临奇台路。宗地坐落土地地势平坦，基础设施完备，估价对象四至界线清晰，宗地形状较规则。

（三）估价对象权益状况：

房屋：根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，不动产权证号：乌房权证沙字第2016646227号，不动产单元号：



650103017016GB00008F00010026, 权利人: 合理木拉提·吾拉木, 房屋坐落: 沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室, 房屋用途为住宅, 建筑面积为 59.62 m², 房屋结构为砖混结构, 房屋性质为存量房产。估价对象产权清晰。

三、价值时点

2022年04月18日-(实地查勘完成日)。

四、价值类型

(一) 价值类型及定义:

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格, 由此确定本次评估的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格是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。

(二) 价值内涵:

本次估价的市值包含了估价对象住宅房地产、配套设施、装饰装修以及相应分摊的土地使用权, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、估价结果

经过综合分析、测算和判断, 确定估价对象(合理木拉提·吾拉木名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室住宅), 在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下, 在价值时点2022年04月18日的房地产市场价格评估结果为: 374, 311.65元(大写人民币叁拾柒万肆仟叁佰壹拾壹元陆角伍), 房地产单价: 6, 278.29元/m²(大写人民币陆仟贰佰柒拾捌元贰角玖分)

中国注册房地产估价师

注册号 6520200024

评估结果汇总表 币种: 人民币 单位: 元



相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	374,311.65	62,590.86
	单价(元/m ²)	6,278.29	1,049.83
评估价值	总价(元)	374,311.65	
	单价(元/m ²)	6,278.29	

七、特别提示

(一) 本报告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内使用评估报告。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) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，我们在确定评估结果时未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象在快速变现时应负担的拍卖交易等相关税费。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价格，不应被认为是对其评估对象处置成交价的保证；

(三) 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；

(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的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(五) 需要特别说明的事项：

1. 根据司法鉴定程序，2022年04月07日我们接受乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托，并组成鉴定小组于2022年04月18日，赴估价对象所在地参与进行实地查勘，估价对象房屋坐落于沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室，制作现场查勘记录1份，被执行人在记录表上签字确认，我们走访了周边小区及房产中介了解房屋市场情况。委托人提供了“乌



鲁木齐市不动产登记信息查询结果”复印件1份。

2. 鉴定评估委托书委托需鉴定评估的财产为“被执行人合理木拉提·吾拉木名下位于沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室”。由委托书可见，我公司承担的只是房地产价格评估。根据《城市房地产转让管理规定》和《中华人民共和国民法典》以及《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产相关法律法规规定：“房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。本估价报告的评估价值中包含估价对象分摊的土地使用权价值。

3、所有涉及权属的评估资料均来源于委托人提供。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条规定：“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。”《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第三十一条第二款规定：“对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人，在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料，致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的，应当对该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明：由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果，由应该举证方承担，评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论，可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

4、人民法院在委托书中未明确价值时点，本次估价以对估价对象实地查勘完成日为价值时点。

5、人民法院未书面明确评估对象交易税费的负担方式，本报告也未考虑估价对象在变现时应负担的拍卖交易等相关税费。评估对象变现后的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(六) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错



时，请通知本估价机构进行更正。

(七) 本估价报告一式伍份，估价机构保留壹份，交付委托方肆份，报告中的注册房地产估价师签字、估价机构盖章均为原件，复印件无效。

(八) 以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用人应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论应符合估价报告中的假设和限制条件。

估 价 机 构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人：刘思荣



二〇二二年四月二十二日



三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

单位地址：乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路655号

邮编：830000

联系人：张军

联系电话：0991-5560752

（二）房地产估价机构：

房地产估价机构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法定代表人：刘思荣

机构住所：乌市民主西路中桥一巷26号9楼

资格等级：二级

资质证书编号：乌房估证2-009

营业执照注册号：916501007545805668

联系电话：18997926000

（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而评估估价对象的房地产市场价值。

（四）估价对象：

估价对象为财产范围包括合理木拉提·吾拉木名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室，房屋用途为住宅，建筑面积为59.62 m²，乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载的用途及实际用途均为住宅。



1、估价对象所有权人的合法性分析

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，估价对象合理木拉提·吾拉木名下位于沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室，估价对象四至界线清晰，权属无争议。

2、估价对象范围：

财产范围包括合理木拉提·吾拉木名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室住宅、装饰装修、配套设施以及相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

3、估价对象基本状况：

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室，估价对象所在楼栋为多层住宅，一梯3户，砖混结构，地上六层，竣工时间为1981年01月01日。估价对象位于1幢2单元第6层，一室一厅一卫一厨，建筑面积为59.62 m²，南北朝向。估价对象所在宗地四至为：东临黄河路；南临交通厅北巷；西临和平渠；北临奇台路。宗地坐落土地地势平坦，基础设施完备，估价对象四至界线清晰，宗地形状较规则。开发程度：宗地外达到七通即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路”，宗地内达到七通一平即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路，场地平整”。宗地坐落土地地势平坦，基础设施完备，估价对象四至界线清晰，宗地形状较规则。

(1) 房屋：根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，不动产权证书号：乌房权证沙字第2016646227号，不动产单元号：650103017016GB00008F00010026，权利人：合理木拉提·吾拉木，房屋坐落：沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室，房屋用途为住宅，建筑面积为59.62 m²，房屋结构为砖混结构，房屋性质为存量房产。估价对象产权清晰。

(2) 土地：委托人未提供国有土地使用权证，具体信息不详。



4、估价对象区位状况：

乌鲁木齐市中心城区。东与天山区相邻，西与104团相依，南连乌鲁木齐县相接，北与新市区相接。此次估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号，1981年01月01日竣工并投入使用。估价对象所在区域周边分布有多个住宅小区，该小区附近有8路、36路、62路、70路、73路、305路、310路、311路、602路、907路多条公交线路经过，交通出行非常方便。距乌鲁木齐市21小学0.5千米、23中学05千米、乌鲁木齐站14千米、乌鲁木齐南站2.2千米、乌鲁木齐市新客运站14.2千米，距自治区中医医院0.5千米，距商贸城1.8千米，距地窝堡国际机场20千米。

5、土地基本状况说明：

估价对象位于沙依巴克区交通厅北巷6号，估价对象所在宗地四至为：东临黄河路；南临交通厅北巷；西临和平渠；北临奇台路。开发程度：宗地外达到七通即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路”，宗地内达到七通一平即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路，场地平整”。宗地坐落土地地势平坦，基础设施完备，估价对象四至界线清晰，宗地形状较规则。

6、建筑物基本状况说明：

估价对象建成于1981年01月01日，截止价值时点已使用41.37年，从内、外观及设施来看，具体状况如下：

建筑物基本状况说明表

建筑结构，质式	砖混结构，条型多层楼。
建成时间	建成于1981年01月01日。
设施设备	水、电、气、地暖、通讯等设施齐全。
装饰装修	估价对象位于沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室，建筑物外立面刷防水涂料，单元门为钢质门。楼梯间：水泥地面，钢筋栏杆钢管扶手，墙面、天棚刷涂料。估价对象铺复合木地板，过



	道墙面彩色硅藻泥，天棚刷白，客厅、卧室墙面贴墙纸，天棚木条压线、刷白，厨房、卫生间墙面贴砖、天棚刷白，装修状况为简装。
使用及维护状况	使用正常。
外观	建筑物外观较一般。
建筑物面积(m ²)	建筑面积为 59.62 m ² 。
层高	2.58 米
楼幢位置	楼栋位置位于小区南面。
总楼层及层次	楼栋总层数地上 6 层，估价对象位于 6 层。
其他	估价对象四至界线清晰

7、权属登记状况说明：

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载。具体情况如下，详细情况见下表：

权属登记摘录表

权利人	合理木拉提·吾拉木	共有情况	单独所有	
不动产权证号	乌房权证沙区字第 2016646227 号			
坐落	沙依巴克区交通厅北巷 6 号 1 幢 2 单元 603 室			
不动产单元号	650103017016GB00008F00010026			
土地状况	使用权类型	不详	批准土地用途	不详
	批准使用期限	不详		
	总用地面积	不详		
房屋状况	批准房屋用途	住宅	建筑面积	59.62 m ²
	总层数	6 层	所在层数	6 层
	室号或部位	603 室	建筑结构	砖混结构

8、估价对象的优势和劣势分析：

(1) 估价对象的优势：

①估价对象已办理房屋产权证，权属有保障，过户手续方便。



根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析，最终确定采用比较法和收益法进行评估。

比较法定义：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的价值或价格的方法。

收益法定义：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为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，依据估价委托人提供的相关资料，以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，对估价对象进行了综合分析、测算和判断，确定估价对象(合理木拉提·吾拉木名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区交通厅北巷6号1幢2单元603室住宅)，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，在价值时点2022年04月18日的房地产市场价格价值评估结果为：374,311.65元(大写人民币叁拾柒万肆仟叁佰壹拾壹元陆角伍)，房地产单价：6,278.29元/m² (大写人民币陆仟贰佰柒拾捌元贰角玖分)

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	374,311.65	62,590.86
	单价(元/m ²)	6,278.29	1,049.83
评估价值	总价(元)	374,311.65	
	单价(元/m ²)	6,278.29	



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册证号	盖章（签名）	签名日期
王震	6520210012		2022年4月22日
史加兵	6520200024		2022年04月22日

(十二) 实地查勘期：2022年04月18日。

(十三) 估价作业日期：2022年04月07日至2022年04月22日（估价报告出具日）

估价机构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法定代表人：刘思荣



二〇二二年四月二十二日