

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20210829 号

估价项目名称：马银俊位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇古牧地西路北
侧青年路西侧景盛苑小区 03 幢 4 单元 501 室涉案住
宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

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：贾俊丽（注册证号：6520060041）

文春滢（注册证号：6520190007）

估价报告出具日期：二〇二一年九月五日

房地产估价结果报告

受托对马银俊位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇古牧地西路北侧青年路西侧景盛苑小区 03 幢 4 单元 501 室住宅进行评估，以“为乌鲁木齐市米东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：乌鲁木齐市米东区人民法院
机构地址：乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号
联系人：杜浩
联系方式：0991-3373857

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
资格等级：国家贰级
证书编号：乌房估证 2-006
联系电话：0991-4665222

三、估价目的

为乌鲁木齐市米东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

马银俊位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇古牧地西路北侧青年路西侧景盛苑小区 03 幢 4 单元 501 室住宅，为多层住宅楼的一套单元住宅楼。本次估价对象为该套住宅房地产、室内装修及其应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、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	马银俊位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇古牧地西路北侧青年路西侧景盛苑小区03幢4单元501室的涉案住宅房地产市场价值评估报告			
	坐落	乌鲁木齐市米东区古牧地镇古牧地西路北侧青年路西侧景盛苑小区03幢4单元501室			
	规模	建筑面积为106.38平方米(依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》确认)			
	不动产状态	当前手			
	预告状态	已预告			
	产权来源	其他			
	房屋性质	存量房产			
	用途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
		实际用途	住宅		
	权属	土地所有权		国有建设用地	
土地使 用权		权利种类	设定为出让		
		土地使 用权 人	设定土地使用权人为马银俊		
房屋所 有权		所有权人	马银俊		
	权属登 记 编 号	00056367			

(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	马银俊位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇古牧地西路北侧青年路西侧景盛苑小区 03 幢 4 单元 501 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告
坐落	米东区古牧地西路街道办事处胜利西路北侧
权属登记编号	00056367
土地使用期限	委托方未提供相关资料
土地使用权面积	宗地面积 140638.28 平方米，土地分摊面积 15.59 平方米
四至	估价对象北至巷道，南至古牧地西路，西至米泉中学，东至巷道
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

（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：

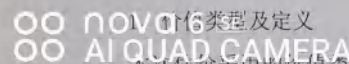
估价对象建筑物基本状况

建筑结构	混合结构
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
竣工日期	估价对象竣工日期为 2008 年 12 月 01 日
使用及维护状况	现状良好，使用正常，属完好房，约七五成新
装饰装修	设定为毛坯房

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 1 日（实地查勘之日）。

六、价值类型



11 个类型及定义

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

易的金额。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、室内装修及其应分摊的土地使用权价值，不包含室内动产、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》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④ 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

- ⑤《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》；

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；

3. 委托方提供的相关资料

- ①《乌鲁木齐市米东区人民法院委托书》；
- ②估价对象《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1日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估

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 电话：0991-4672635/4665222

价结果如下表所示:

建筑面积: 106.38 平方米
 评估单价: 5073 元/平方米
 评估总价: 539666 元
 大写: 伍拾叁万玖仟陆佰陆拾陆元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	中国注册房地产估价师 姓名 贾俊丽 注册号 6520060041	签名	签名日期
贾俊丽	中国注册房地产估价师 姓名 贾俊丽 注册号 6520060041	贾俊丽	2021年9月5日
文春漫	中国注册房地产估价师 姓名 文春漫 注册号 6520190007	文春漫	2021年9月5日

十二、实地查勘日期

估价人员于 2021 年 9 月 1 日当日在委托方的陪同下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一日至二〇二一年九月五日, 估价报告出具日期为二〇二一年九月五日。

新疆中浩房地产评估有限公司

二〇二一年九月五日



乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市米东区人民法院—邓伟 王国柱			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65027008 65027034			
查询结果	不动产单元号	650109007005GB00103F00460072			
	不动产权证号	00056367			
	不动产房屋坐落	古牧地镇古牧地西路北侧青年路西侧景盛苑小区03幢4单元501室			
	权利人名称	马银俊			
	证件号	642223198006023039			
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告	
	产权来源	其他	建筑面积	106.38m ²	
	宗地面积	140638.28m ²	土地分摊面积	15.59m ²	
	房屋用途	住宅	权利性质		
	竣工时间	2008年12月01日	登记时间	2011年5月3日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
	房屋结构	混合结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2021)新0109执保99号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-03-01~2024-02-28, 登记时间:2021-03-01				
抵押信息	第1轮 抵押权人:招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行, 抵押人:马银俊, 不动产权证明号:00031893, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:197086元, 债权履行起止时间:2009-05-20~2024-05-20, 登记时间:2009-05-20 <div style="text-align: right; margin-top: 5px;"> 5517038 . 5587732 5517038 . 5587732 5517038 . 5587732 </div>				
备注	1.自2016年7月30日起,乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 2.申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。 3.对涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。 4.查询时点截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。 5.复印无效。				
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block;"> 登记机构盖章: 查档人:杨军兰 查档日期:2021-07-13 11:59:21 第1页,共1页 </div>					