

涉执房地产处置司法评估报告

—— 估价报告编号：

新德旺房估字第 202204067 号

—— 估价项目名称：

沙湾市三道河子镇 45 区教育路 31 幢 2 单元 1002 室房地产价值评估

—— 估价委托人：

沙湾市人民法院

—— 房地产估价机构：

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

—— 注册房地产估价师：

颜洁林（注册号：6520170011）

陈应林（注册号：6520060035）

—— 估价报告出具日期：

二〇二二年六月一日

■ 地址：乌鲁木齐市天山区东风路 136 号聚天大厦 6F

■ 联系电话/客服电话：0991-2325519



估价结果报告

Summary Appraisal Report

(一) 估价委托人

委托方：沙湾市人民法院
地 址：沙湾县凯旋路 7 号
联系人：王建勇
联系电话：18935816730

(二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）
营业执照号码：916501007108842694
法定代表人：张岚
资格等级：贰级
资格编号：新建估证 2-012
资质证书有效期：2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 10 日
联系人：戴涛 联系电话：0991-2325519
地 址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

(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

任磊名下位于沙湾市三道河子镇 45 区教育路 31 幢 2 单元 1002 室，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象房产和土地基本状况（见表 2）

表 2

房屋坐落	沙湾市三道河子镇 45 区教育路 31 幢 2 单元 1002 室
------	-----------------------------------



不动产权证件 (名称及证号)	沙湾县房权证沙政字第 00038526 号				
产权人	任磊		登记日期	2015 年 5 月 22 日	
房屋性质/产别	/	现房屋产权性质	商品房		房屋结构 钢筋混凝土
房屋地上 总层数	18 层	所在层数	10 层	建筑面积 (平方米)	99.77
建成年份(代)		设计用途	住宅	房屋实际 用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/	土地面积	/		
土地使用权类型	/	形状 地势	形状较规则 小区地势平整		
四至	东临和谐广场, 南临塔城路, 西临教育路, 北临教育局家属院				
土地使用期限	/	地号、图号	/		
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整”				
备 注	/				

3、建筑物基本状况见下：(表 3)
表 3

建筑修建年代	/	建筑结构	钢筋混凝土		维护状况	使用正常, 维护状况较好
小区名称	创元福第 小区	小区规模	较小		社区成熟度	成熟度较优
小区环境	一般	绿地	小区绿地		停车状况	地上停车位, 停车状况较优
建筑形式	板式	户型结构	平层		屋面形式	平屋面
门禁系统	对讲系统	电梯情况	一部电梯		景观	和谐广场
设施、设备	暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护状况良好					
外立面装修	真实漆	入户门	防盗门	内门	木门	
窗	塑钢窗	装修档次	一般装修	朝向	西南	
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元层户数	1 梯 4 户	



公共部位	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
客厅	地面	地砖	墙面	壁纸	顶棚	石膏板+造型吊顶
	其他	榻榻米、电视组合柜、低柜等				
卧室	地面	地砖	墙面	壁纸	顶棚	乳胶漆
	其他	衣柜、吊柜				
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	PVC 吊顶
	其它	坐厕、洗手池柜等				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶
	其它	石英石灶台、吊柜				
特殊情况说明	/					

4. 估价对象区位状况

位置状况	坐落与方位	沙湾市三道河子镇 45 区教育路 31 幢 2 单元 1002 室
	与重要场所的距离	距市人民医院 100 米、距沙湾五中教学区 200 米、距 F2 时尚购物中心 400 米，距沙湾市人民政府 600 米，距和谐广场 200 米，与所在城市的重要设施距离多数在 1.0 公里以内；
	临街(路)状况	西临教育路
	朝向	西南
	所在楼层/地上总层数	10 层/18 层
交通状况	道路状况	估价对象东临教育路，主要由教育路、塔城路、人民路、世纪大道构成其对外交通网络
	出入可利用交通工具	有 3 路等公交车，出入可利用公交车、出租车等。
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行、时间限行等交通管制。
	停车方便程度	小区内设有地上临时停车位，能满足停车需求，停车方便度便捷度较优。
环境状况	自然环境	小区内有绿化，自然环境较好。
	人文环境	周边主要以住宅小区物业为主，主要有富丽花园、东堤水岸小区、金城名门等，人文环境较好。
	景观	周围景观有和谐广场等。
外部配套	基础设施	估价对象开发程度为宗地内外“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整，基础设施完善。



设施状况	公共服务设施	附近有市人民医院、沙湾五中教学区、F2 时尚购物中心、沙湾市人民政府、和谐广场等公共设施较齐全。
------	--------	--

5. 估价权益状况

建土地权益状况	土地所有权状况	/
	土地使用权状况	/
	土地使用管制	/
	他项权利设立情况	/
	其他形式限制权利情况	/
建筑物权益状况	房屋所有权状况	房屋所有权人：任磊， 房屋所有权证：沙湾县房权证沙政字第 00038526 号
	抵押权利设立情况	设有抵押权
	出租占用情况	自住
	拖欠税费情况	/
	查封等形式限制权利情况	/
	其他形式限制权利情况	/

(五) 价值时点

2022 年 5 月 24 日（根据现场查勘之日）

(六) 价值类型

1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点 2022 年 5 月 24 日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。



选用持有加转售模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_n}{(1+Y)^n}$$

式中：

V — 估价对象在价值时点的收益价值。

A_i — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n — 估价对象的收益期或持有期。

V_n — 估价对象在未来第 n 年末的价格。

(3) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产收益价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 24 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：99.77 平方米

评估单价：3876 元

房地产总价：¥386709 元

大写金额：人民币大写叁拾捌万陆仟柒佰零玖元整

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期



颜洁林	6520170011	中国注册房地产估价师 姓名 颜洁林 注册号 6520170011	2022年6月1日
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2022年6月1日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
靳乐乐		2022年6月1日

(十二) 实地查勘期

2022年5月24日，并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期

2022年5月24日-2022年6月1日

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

二〇二二年六月一日

