

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2022】第 014 号

估价项目名称：王菊梅所有、位于塔城市杜别克街道真理街居委会光明路三巷 124 号房产、土地以及院内附属物的涉案住宅市场价格

估价委托人：塔城市人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：孙志刚 注册号：6520180007

卢凯 注册号：6520200026

估价报告出具日期：2022 年 4 月 7 日



现住址：塔城市杜别克办事处真理居委会

房屋建筑面积：64 m²

间数：4 间

登记号：11137

产权确定日期：1997 年 11 月 5 日

根据委托方提供的《私产权权证》（新政房字第 No. 1319846 号）（复印件）载明：

产权人姓名：张玉良

现住址：塔城市杜别克办事处真理居委会

房屋建筑面积：126.94 m²

间数：5 间

登记号：4084

产权确定日期：1992 年 5 月 27 日

根据委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）载明：

土地使用者：张玉亮

地址：光明路三巷

图号：石粉厂 5179.0-28421.0

地号：丙-G-93

用途：宅地

用地面积：590.95 平方米

根据委托方提供的《塔城市房地产转让合同书》（复印件）载明：

转让方(甲方)：张玉良

身份证号：654201196902260856

承认方(乙方)：王菊梅

身份证号：654201193904173226

甲方将其合法拥有的位于塔城市杜别克区真理路的房地产依法转让给乙方。

甲方转让的房地产类型为 D（A 已购公有住房；B 经济适用房；C 全额集资建房；D 存量房；E 其他类型）

| 原产权证号 | 幢号 | 房号 | 总层数 | 所在层 | 建筑面积 | 建成年份 | 用途 |
|---------|----|----|-----|-----|--------|------|----|
| 1319846 | 1 | | 平 | 1 | 126.94 | | 住宅 |
| 1381058 | 2 | | 平 | 1 | 64 | | 住宅 |

乙方对甲方的房地产情况已充分了解，并与甲方协商一致后，以无偿（有偿、无偿、其他方式）承受该房地产。

估价对象土地使用权情况一览表

| 序号 | 估价基准日的用途 | | | 终止日期 | 权属性质 | 使用权类型 | 土地使用者 | 土地总面积（平方米） |
|----|----------|----|----|------|------|-------|-------|------------|
| | 证载（或批准） | 实际 | 设定 | | | | | |
| 1 | 宅地 | 住宅 | 住宅 | - | 国有 | 出让 | 张玉亮 | 590.95 |
| 合计 | | | | | | | | 590.95 |

地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路 17 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004



价值参考依据，不是定价。

4. 根据委托人提供的《私产权权证》（新政房字第 No. 1381058 号）（复印件）、《私产权权证》（新政房字第 No. 1319846 号）（复印件）、《塔城市房地产转让合同书》（复印件）载明，产权人姓名：张玉良，与委托人提供了《国有土地使用证》（复印件）所载明的权利人名称：张玉亮；经委托人证实应是同一人，本次以二者为同一人客观真实为估价假设前提，敬请注意。

5. 本次估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

6. 本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠税费、水电暖费用等其他他项权利对价格的影响。

7. 本报告应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。

8. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据，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的保证。

9. 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的调整后才可使用。

10. 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可使用。

11. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

2022年4月7日

地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路 17 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004



估价师声明

我们所有参加估价的注册房地产估价师对估价职业道德、专业胜任能力及勤勉尽责估价作出以下承诺和保证：

一、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。

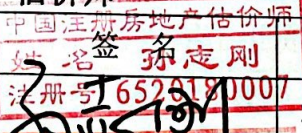

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查，并与现场调查资料进行了核对，履行勤勉尽职义务。

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 孙志刚 注册号 6520180007 | 日期 |
|-----|------------|--|-----------|
| 孙志刚 | 6520180007 |  | 2022年4月7日 |
| 卢凯 | 6520200026 |  | 2022年4月7日 |

2022年4月7日



考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(三)本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价值,本次评估包含院落宗地上附属物的价值。

(四)本次估价根据委托人提供的资料及案件当事人现场指认的资产确定估价对象房地产的范围,限于我们的能力范围,我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认,不对其真实性负责。

(五)本报告提供的估价结果,仅在本报告估价目的下使用,估价目的仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据,不是定价。

(六)价值时点后,估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象产生明显影响时,不能直接使用本估价结论。

(七)本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(八)本报告的使用人为委托人。

(九)委托人将本报告用于了解估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价报告使用期限自出具估价报告之日起一年,为2022年4月7日至2023年4月6日止。

三、估价报告及估价结果使用说明

(一)未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

(二)本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022年4月7日



(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

6. 本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠税费、水电暖费用等其他他项权利对价格的影响。

7. 本报告应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。

8. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据，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的保证。

9. 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的调整后才会使用。

10. 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。

11. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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 | 姓名 | 日期 |
|-----|------------|-----------------------|-----------|
| 孙志刚 | 6520180007 | 孙志刚 注册号 6520180007 | 2022年4月7日 |
| 卢凯 | 6520200026 | 卢凯 注册号 6520200026 | 2022年4月7日 |

十二、实地查勘期

2022年3月1日至2022年3月10日

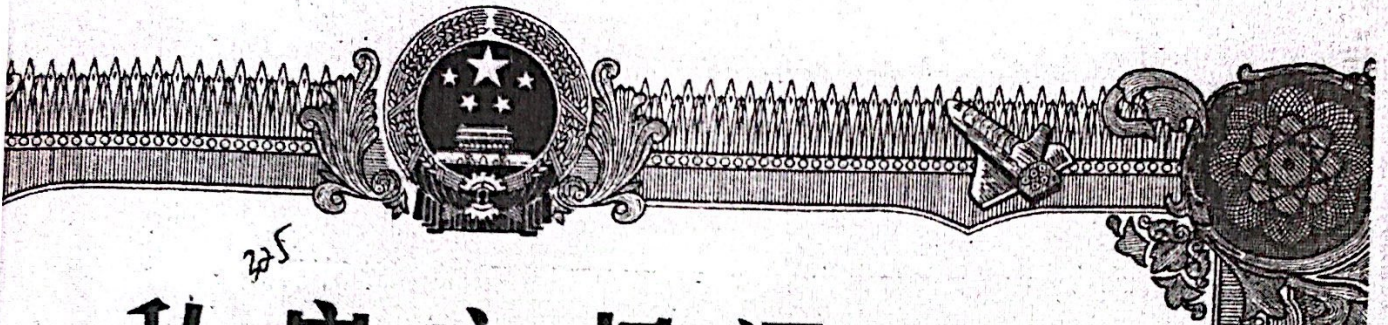
十三、估价作业期

2022年3月1日至2022年4月7日.2001

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022年4月7日





私房产权证

شەخسى ئۆي مۈلۈك ھوقۇقى كېنىشكىسى

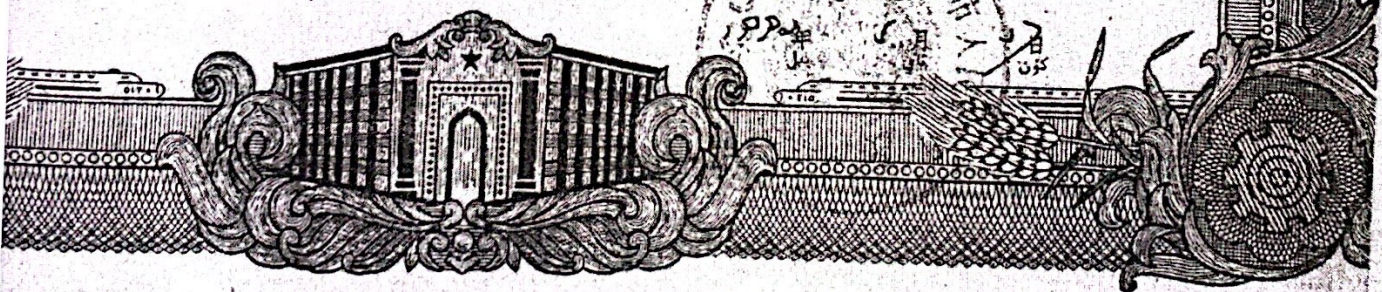
نومۇرلۇق - شەخس ئۆي - 新政府 管 字第 No! 1319516 号

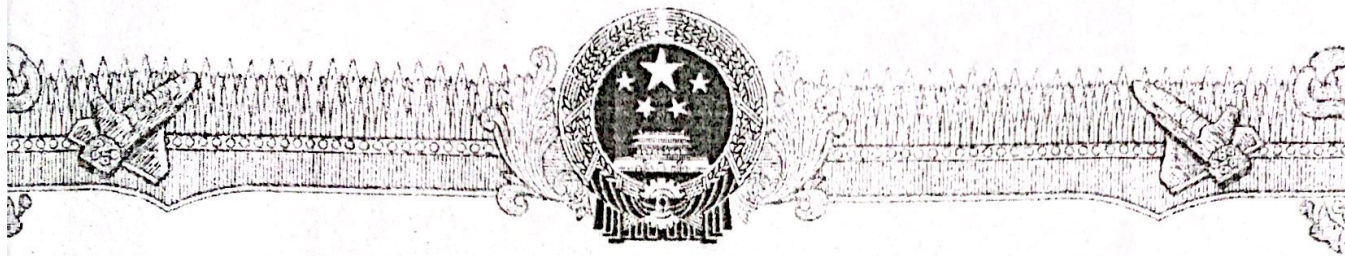
根据中华人民共和国宪法规定，为保护私有房屋产权人的合法权益，特颁发此房屋产权证。

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى ئاساسى قانۇنىنىڭ بەلگىلىمىسىگە ئاساسەن، شەخسى ئۆي - جاي ھوقۇقدارلىرىنىڭ ھوقۇقى مەنپەئەتىنى قوغداش ئۈچۈن، مەزكۇر ئۆي - مۈلۈك ھوقۇقى كېنىشكىسى تارقىتىپ بېرىلدى.

| | | | |
|------------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|
| 姓名 مۈلۈك ھوقۇقدارلىق نامى | 张天良 | 共有人数 جەمى جان سانى | |
| 住址 مەزمۇنى ئىسمى | 塔城市东城办里居委 | | |
| 建筑面积 تۈپنىڭ قۇرۇلۇش | 126.94 m ² | 间数 ئېغىز سانى | 510 |
| 号 نومۇرى | 21084 | 产权确定日期 مۈلۈك مۇقۇقى بەلگىلەنگەن ۋاقتى | 1990年 5月 27日 يىل ئاي كۈن |
| 号码 نۆي تىپى | | 契税额 كېنىشكىنىڭ باج سوممىسى | 50.91 |

塔城市人民政府
 塔城市房产管理局
 1990年 5月 27日





私 房 产 权 证

شەخسى ئۆي مۈلۈك ھوقۇقى كېنىشكىسى

نومۇرلۇق - ش.ھ. ئۆي - 新政房 字第 N° 1351056 号

根据中华人民共和国宪法规定，为保护私有房屋产权人的合法权益，特颁发此房屋产权证。

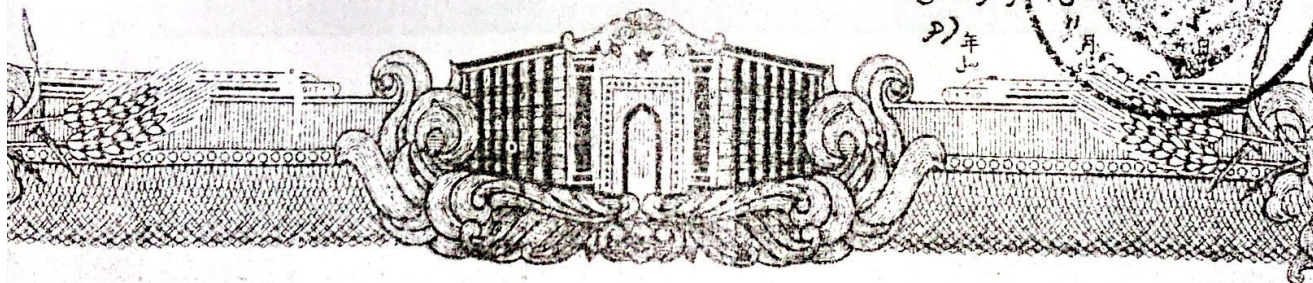
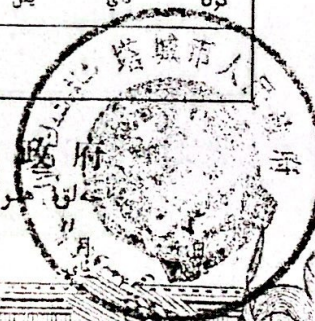
جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى ئاساسىي قانۇنىنىڭ بەلگىلىمىسىگە ئاساسەن، شەخسى ئۆي - جاي ھوقۇق دارلىرىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق مەنپەئەتىنى قوغداش ئۈچۈن، مەزكۇر ئۆي - مۈلۈك ھوقۇقى كېنىشكىسى تارقىتىپ بېرىلدى.

| | | | | |
|--|-----------------|--|--------------------------|------------|
| 产权人姓名 مۈلۈك ھوقۇق دارلىرىنىڭ ئىسمى نامىسى | 张天良 | | 共有人数 ھەممى جىيان سانى | |
| 现住址 ھازىرقى ئادرېسى | 增城市人民政府办李如典理居委会 | | | |
| 房屋建筑面积 ئوينىڭ قۇرۇلۇش كۆلىمى | 44.00 | 间数 ئۆي سانى | 4 | |
| 登记号 تىزىملىش نومۇرى | 11137 | 产权确定日期 مۈلۈك ھوقۇقى بەلگىلەنگەن ۋاقىت | 99年 يىل | 11月 ئاي |
| 契证号码 ئۆي خېشى كېنىشكىسى نومۇرى | | 契税额 كېنىشكىنىڭ داغ سوممىسى | | |

人民政府

增城市人民政府

99年
يىل



| | |
|-------------|-------------------------|
| 土地使用者 姓名 | 张玉龙 |
| 地址 | 光明路三巷 |
| 图号 | 石松厂5780-28440 |
| 地号 | 丙-9-93 |
| 用途 | 宅地 |
| 批准使用期限 | |
| 东至 | 李松 李松祥 |
| 西至 | 杜家后坪 5米 |
| 南至 | 李松祥 |
| 北至 | 李松祥 5米 |
| 发证机关 | 塔城市沙土镇村民委员会土地管理科 (印) |
| 日期 | 1983年10月18日 |

土地 (平方米)
 面积 (平方米)
 其中: 住宅用地

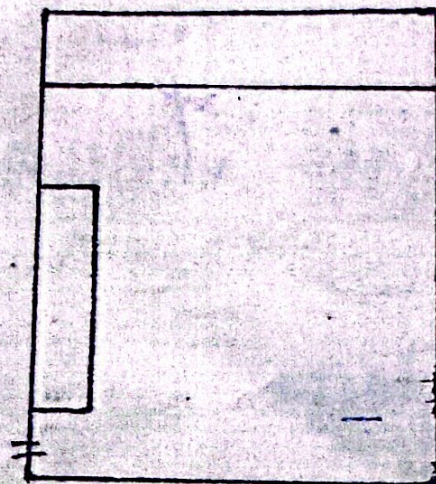
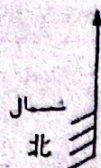
| | |
|----------|-------|
| 土地用途 | 住宅用地 |
| 其中: 住宅用地 | 590.8 |
| 共有使用面积 | |
| 其中: 分摊面积 | |
| 土地等级 | |

农村土地 (亩)
 土地总面积

| | |
|---------|--|
| 土地总面积 | |
| 其中: 耕地 | |
| 旱地 | |
| 水田 | |
| 园地 | |
| 林地 | |
| 牧草地 | |
| 其他 | |
| 其中: 宅基地 | |
| 企业建设用地 | |
| 住宅用地 | |
| 交通用地 | |
| 水利 | |
| 未利用土地 | |



چېتىنىڭ ئۇزۇنلۇقى ئەسكەرتىپ قويۇلسۇن (مېتىر) (米) 注明边长



26.5

22.3

فوتوتېنىڭ يايلاقتا باغلاش لىنىيەسى
附图粘贴线

ماستاسى 1 :
比例尺 1 : 500

