

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：兆新评估 鉴字（2021）第 0091 号

估价项目名称：杨新惠所有位于水磨沟区南湖东路北三巷 101 号卧龙花园 A  
区 3 栋 5 层 2 单元 501 住宅用房市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

注册房地产估价师：丁亚晨 6520200028

洪泉峰 6520110021

估价报告出具日期：2022 年 02 月 24 日

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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。

4. 注册房地产估价师是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/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师丁亚晨及估价助理孟雪于2021年09月07日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 注册房地产估价师签章：

姓名	注册号
丁亚晨	中国注册房地产估价师 姓名 丁亚晨 注册号 6520200028
洪泉峰	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册号 6520110021

## 估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院  
联系人：孟祥杰、高志军  
联系电话：13999887371、18999241398

二、房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司  
地址（住所）：乌市新华北路108号红山新世纪28层A座  
法定代表人：鲁金花  
资质等级：国家壹级  
资质证书编号：新建估证【2016】1-006号  
联系电话：0991—8877565

### 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

本次估价对象范围：

(1) 估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路北三巷101号卧龙花园A区3栋5层2单元501，建筑面积为130.46 m<sup>2</sup>的住宅房地产（包含估价对象为建筑面积130.46 m<sup>2</sup>混合结构的住宅用房、所占用的22.35 m<sup>2</sup>的土地分摊面积及不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）

#### 2、估价对象基本状况

- 名称：杨新惠所有的住宅房地产；
- 坐落：水磨沟区南湖东路北三巷101号卧龙花园A区3栋5层2

地址：乌市南湖东路北三巷108号红山新世纪28楼A座  
电话：0991-8877565（办）

单元 501;

• 规模：成套住宅，房屋建筑面积为 130.46 平方米（土地分摊面积 22.35 m<sup>2</sup>）；

• 用途：成套住宅；

• 权属：权利人为杨新惠，已取得权属证书，权属清楚。

### 3、土地基本状况：

估价对象四至：东临南湖东路北三巷；南临南湖北路东二巷；西临南湖东路北二巷；北临南湖东路北三巷。土地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。土地地势较平坦，无规划限制条件。

### 4、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0069620 号		
所有权人	杨新惠		
坐落	水磨沟区南湖东路北三巷 101 号卧龙花园 A 区 3 栋 5 层 2 单元 501		
用途	成套住宅	建筑面积	130.46 m <sup>2</sup>
建成时间	2005 年 12 月 08 日	建筑结构	混合结构
四至	东临南湖东路北三巷；南临南湖北路东二巷；西临南湖东路北二巷；北临南湖东路北三巷		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：下部贴墙砖，上部为防水涂料 进户门：普通防盗门；单元门：电子对讲防盗门 窗户：均为塑钢窗。 室内装修：室内地面为木地板，墙面刷乳胶漆，厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面贴墙砖。		
维护状况	设施维护状况良好，现为自用		

价值的方法。通过对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价格或

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

采用比较法的理由：估价对象属于有潜在收益的住宅用房，且该用途房地产市场活跃，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类似房地产的销售实例，本次采用比较法进行估价。

2、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格或价值的方法。

计算公式：

$$V = \frac{A}{Y} \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^n}$$

V —— 收益价值

A —— 估价对象持有期年净收益

Y —— 持有期报酬率

$Y_t$  —— 持有期末报酬率

n —— 持有期

$V_t$  —— 期末转售收益

采用收益法的理由：估价对象属于有潜在收益的住宅用房，且该用途房地产市场活跃，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，本次采用收益法进行估价。

#### 十、估价结果

根据委托目的，按照估价程序，遵循估价规范，估价人员采用科学的估价方法，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为：

**房地产评估总价值：人民币 887258 元；**

**大写金额：人民币捌拾捌万柒仟贰佰伍拾捌元整；**

**房地产单价：人民币 6801 元/平方米。**

十一、注册房地产估价师

姓名	注册信息	签章
丁亚晨	中国注册房地产估价师 姓名 丁亚晨 注册号 6520200028	丁亚晨
洪泉峰	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册号 6520110021	洪泉峰

十二、实地查勘期

2021年09月07日当日。（二零二一年九月七日16:00至二零二一年九月七日17:00）

十三、估价作业期

2021年09月07日至2022年02月24日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即2022年02月24日至2023年02月23日）。

# 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

## 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市新市区人民法院—陈芊桦 隋会好		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65014110 65024034		
查询结果	不动产单元号	650105007003GB00088F00100008		
	不动产权证号	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0069620号		
	不动产房屋坐落	水磨沟区南湖东路北三巷101号卧龙花园A区3栋5层2单元501		
	权利人名称	杨新惠		
	证件号	650121196411250449		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	买卖	建筑面积	130.46m <sup>2</sup>
	宗地面积	41921.48m <sup>2</sup>	土地分摊面积	22.35m <sup>2</sup>
	房屋用途	成套住宅	权利性质	划拨
	竣工时间	2005年12月08日	登记时间	2018年8月7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	经济适用住房
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2021)新0104执保545号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-03-24~2024-03-23, 登记时间:2021-03-24			
	查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新0104执保714号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-03-26~2024-03-25, 登记时间:2021-03-26			
抵押信息	无			
备注	1.自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7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,需自行承担法律责任。			
3.如涉及国家机密,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。				
登记机构盖章: 查档人:杨军兰 查档日期:2021-04-21 11:48:42 第1页,共1页				