

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：新国通房估字（2022）字第 04213 号

估价项目名称：新疆浩盈房地产开发有限公司位于沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路（锦泰华庭小区）213 幢 107 室商业房地产、259 幢 1 单元 1001、1101、1201、1301、1501 室住宅房地产涉执处置司法评估

估价委托人：沙湾市人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：樊文宇（注册号：6520210006）

盛英（注册号：6520190010）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 26 日





致估价委托人函

沙湾市人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师樊文字(注册号:6520210006)、盛英(注册号:6520190010)

对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为沙湾市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

序号	产权人	地址	法定用途	实际用途	结构	总层数	所在层数	面积 (㎡)
1	新疆浩盈房地产开发有限公司	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 213 幢 107 室	商业	空置	砖混	5	1	46.58
2		沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 259 幢 1 单元 1001 室	住宅	空置	钢筋混凝土	17	10	95.15
3		沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 259 幢 1 单元 1101 室	住宅	空置	钢筋混凝土	17	11	95.15
4		沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 259 幢 1 单元 1201 室	住宅	空置	钢筋混凝土	17	12	95.15
5		沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 259 幢 1 单元 1301 室	住宅	空置	钢筋混凝土	17	13	95.15
6		沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 259 幢 1 单元 1501 室	住宅	空置	钢筋混凝土	17	15	95.15
财产范围		包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)、公共配套设施，不包括动产、二次装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益						

三、价值时点：2022 年 3 月 30 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：商业房地产采用收益法，住宅房地产采用比较法、收益法。

六、估价结果：见下表





表 1：房地产司法鉴定评估结果汇总表

价值类型	序号	地址	估价结果	
			评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
市场价值	1	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 213 幢 107 室商业房地产	11,499	525,623
	2	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1001 室的住宅房地产	3,555	338,258
	3	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1101 室的住宅房地产	3,605	343,016
	4	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1201 室的住宅房地产	3,655	347,773
	5	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1301 室的住宅房地产	3,705	352,531
	6	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1501 室的住宅房地产	3,805	362,046
合计			2,279,247	
大写 (人民币元)			贰佰贰拾柒万玖仟贰佰肆拾陆元整	

特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象家电家具等动产价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果不包含估价对象二次装修价值。

(3) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(4) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(5) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。

估价机构：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：2022 年 4 月 26 日



估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：沙湾市人民法院

住所：新疆维吾尔自治区塔城地区沙湾市凯旋路 6 号

承办人：徐韬

联系电话：18083907555

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：薛山

统一社会信用代码：916501000655032908

房产资质级别：贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

联系电话：0991-8834067

办公地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

三、估价目的

为沙湾市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) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

估价对象商业房地产坐落于沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路（锦泰华庭小区）213 幢 107 室；所在楼幢为砖混结构，建筑形式为多层板楼，总层数为 5 层，估价对象位于第 1 层，建筑面积为 46.58 平方米，法定用途为商业，现状空置，权属人为新疆浩盈房地产开发有限公司。

估价对象住宅房地产坐落于沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路（锦泰华庭小区）259 幢 1 单元 1001、1101、1201、1301、1501 室；所在楼栋为钢筋混凝土结构，建筑形式为高层板楼，总层数 17 层，估价对象为 10 层、11 层、12 层、13 层、15 层，建筑面积均为 95.15 平方米（共计 475.75 平方米），法定用途为住宅，现状空置，权属人为新疆浩盈房地产开发有限公司。

(三) 土地基本情况

1. 小区四至：桃园路以东，空地以南，沙湾县第五小学以西，伊宁西路以北。周边有新疆沙湾县城西双语幼儿园、沙湾一中西校区、沙湾县第五小学等公共服务设施，周边无大型商超，多为临街商铺，



通沙湾 1 路、沙湾 3 路、沙湾 5 路等多路公交车。未提供国有土地使用权证。

2. 开发程度：房屋 2014 已开发完成，土地开发程度为“七通”。

(五) 建筑物基本情况

表 3-1：建筑物基本情况表

商业房屋状况				
产权人	新疆浩盈房地产开发有 限公司	房屋坐落	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路（锦泰华庭小区） 213 幢 107 室	
不动产权证号	/	证载面积	46.58（平方米）	
所在楼层	1	总楼层	5	
建筑结构	砖混	产权来源	/	
户型	通间	建成年代	2014	
物业公司	/	朝向	南	
公共装饰装修状况				
建筑物外墙贴墙砖；台阶等公共部位地面为花岗岩。				
门	型材门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	无	24 小时热水	无
	消防设施	齐全	使用及维护状况	较好
室内二次装修描述				
室内未进行装修				

表 3-2：建筑物基本情况表

住宅房屋状况				
产权人	新疆浩盈房地产开发有 限公司	房屋坐落	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路（锦泰华庭小区） 259 幢 1 单元 1001、1101、1201、1301、1501 室	
不动产权证号	/	面积	95.15（平方米）（共计 475.75 平方米）	
所在楼层	10、11、12、13、15	总楼层	17	
建筑结构	钢筋混凝土	产权来源	/	
户型	均为两室两厅	建成年代	2014	
物业公司	/	朝向	东西	
公共装饰装修状况				
建筑物外墙贴墙砖；公共部位过道地面为地砖、内墙面为墙砖、顶面为乳胶漆；				
门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	1	24 小时热水	无
	消防设施	齐全	使用及维护状况	较好
室内二次装修描述				
室内未进行装修				

五、价值时点

依据现场勘查时间确定价值时点为 2022 年 3 月 30 日。





表 4：估价结果汇总表

序号	地址	面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
1	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 213 幢 107 室商业房地产	46.58	11,499	535,623
2	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1001 室的住宅房地产	95.15	3,555	338,258
3	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1101 室的住宅房地产	95.15	3,605	343,016
4	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1201 室的住宅房地产	95.15	3,655	347,773
5	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1301 室的住宅房地产	95.15	3,705	352,531
6	沙湾市三道河子镇 54 区伊宁西路 (锦泰华庭小区) 259 幢 1 单元 1501 室的住宅房地产	95.15	3,805	362,046
合计		522.33		2,279,247
大写人民币		贰佰贰拾柒万玖仟贰佰肆拾柒元整		

估价结果内涵是在满足本估价假设和限制条件下，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权 (含土地出让金) 及公共配套设施，不包括动产、二次装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	樊文宇	盛英
注册号	中国注册房地产估价师 6520210006	中国注册房地产估价师 6520190010
签字	姓名 樊文宇 注册号 6520210006	姓名 盛英 注册号 6520190010
签字日期	2022 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 26 日

十二、实地查勘期

2022 年 3 月 30 日至 2022 年 3 月 30 日止

十三、估价作业期

2022 年 3 月 24 日至 2022 年 4 月 26 日

新疆国通房地产土地资产评估有限公司

2022 年 4 月 26 日

