

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：孙巴也尔所有的位于和静县双拥路亿昌大厦 11
1702 室住宅房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：和静县人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：蒲艳玲(注册证号 6520200012)
马光平(注册证号 6520190027)

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十日

估价报告编号：新华远（估）字 2022 第 00232 号



致估价委托人函

和静县人民法院:

受贵院委托,本公司对孙巴也尔名下位于和静县双拥路亿昌大厦1幢2单元1702室住宅房地产进行了价格评估,估价结果如下:

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为孙巴也尔所有的位于和静县双拥路亿昌大厦1幢2单元1702室住宅用房及应分摊土地,不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于和静县亿昌大厦,小区四至为东至神泉广场,南至和静县住建局,西至和静县人民法院,北至和静县行政服务中心。

估价对象所在楼栋为总层数32层的钢和钢筋混凝土结构高层住宅,外墙贴条形砖,入户防盗门,塑钢窗。估价对象位于第17层,估价对象空间布局为3室2厅1厨1卫,建筑面积为117.73平方米,房屋用途为住宅,修建年代为2014年。

估价对象目前维护状况良好,室内进行了装修,客厅、卧室地面均为地砖,墙面均为墙纸,客厅顶棚为石膏吊顶、卧室顶棚为乳胶漆,厨房及卫生间地面均为地砖、墙面均为墙砖,顶棚均为集成吊顶,木门,塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖、通气,“一平”是指宗地内场地平整)。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《和静县不动产登记信息查询单》复印件,产权证号为新(2017)和静县不动产权第0000256号,产权人为孙巴也尔,居民身份证号为652827198802071816,房屋坐落为和静县双拥路亿昌大厦1幢2单元1702室,共有情况为单独所有,房屋结构为钢和钢筋混凝土结构,总层数为32层,估价对象位于第17层,室号为1702,用途为住宅,修建年代为2014年,建筑面积为117.73平方米。土地使用权类型为出让,分摊土地面积为6.85平方米,地类(用途)为商服用地,终止日期至2052年7月27日。依据房地合一原则,本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。估价对象为完全产权,无共有人,已设立抵押权并已查封。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据实地查勘完成之日,价值时点2022年6月29日,作为取价时



据。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，采用比较法和收益法，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2022年6月29日满足本次估价的全部假设和限制条件下的房地产市场价格300800元，大写人民币叁拾万零捌佰元整，房地产单价2555元/平方米

六、特别说明

（一）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；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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格的保证；

（三）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；

（四）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；

（五）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。



估价结果报告

和静县人民法院:

受贵院委托, 本公司对孙巴也尔名下位于和静县双拥路亿昌大厦 1 幢 2 单元 1702 室住宅房地产进行了价格评估, 估价结果如下:

一、估价委托人

委托方: 和静县人民法院

二、房地产估价机构

名称: 新疆华远房地产评估有限公司

住所: 新疆乌鲁木齐市高新区(新市区)银川北路 556 号商住楼商铺 310

法定代表人: 刘彬

资质等级: 壹级

证书编号: 乌房估证 1-003

电话: 2336128、2833511

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

估价对象为孙巴也尔所有的位于和静县双拥路亿昌大厦 1 幢 2 单元 1702 室住宅用房及应分摊土地, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋为总层数 32 层的钢和钢筋混凝土结构高层住宅, 外墙贴有条形砖, 入户防盗门, 塑钢窗。估价对象位于第 17 层, 估价对象空间布局为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫, 证载建筑面积为 117.73 平方米, 房屋用途为住宅, 修建年代为 2014 年。

估价对象目前维护状况良好, 室内进行了装修, 客厅、卧室地面均为地砖, 墙面均为墙纸, 客厅顶棚为石膏吊顶、卧室顶棚为乳胶漆, 厨房及卫生间地面均为地砖、墙面均为墙砖, 顶棚均为集成吊顶, 木门, 塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖、通气, “一平”是指宗地内场地平整)。

3、估价对象区位状况

估价对象位于和静县双拥路亿昌大厦, 宗地区域内道路有建设路



天鹅湖路、文化路、双拥路等主次干道。区域内有客车巴士通过。附近有神泉广场、东归之星商业城、第二中学、和静县第二小学、天才宝贝双语幼儿园等。区域内有王府小苑、金水湾小区、和谐家园小区等，人口聚集度较优，人流量较大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和场地内平整。

4、估价对象权属状况

依据委托方提供的《和静县不动产登记信息查询单》复印件，产权证号为新（2017）和静县不动产权第0000256号，产权人为孙巴也尔，居民身份证号为652827198802071816，房屋坐落为和静县双拥路亿昌大厦1幢2单元1702室，共有情况为单独所有，房屋结构为钢和钢筋混凝土结构，总层数为32层，估价对象位于第17层，室号为1702，用途为住宅，修建年代为2014年，建筑面积为117.73平方米。土地使用权类型为出让，分摊土地面积为6.85平方米，地类(用途)为商服用地，终止日期至2052年7月27日。依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。估价对象为完全产权，无共有人，已设立抵押权并已查封。

五、价值时点

根据实地查勘完成之日，价值时点2022年6月29日，作为取价依据。

六、价值定义

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件包括建筑物（含室内装修、地下室）、分摊的土地使用权（含土地出让金及配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”；依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民



表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)；
- 3、《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》(中房学[2021]37号)。

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、《和静县人民法院委托书》；
- 2、《和静县不动产登记信息查询单》；
- 3、《告知函》；
- 4、《有房证明》；

估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、巴音郭楞蒙古自治州《2022 年第一季度建筑造价指标》(收益法中求取房屋重置价使用)及其他当地市场调查和搜集的有关资料等。

八、估价原则

在估价过程中，我们依据国家有关政策法规，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；谨慎原则。

1、遵循独立、客观、公正原则，应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。



4、遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的报酬率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格

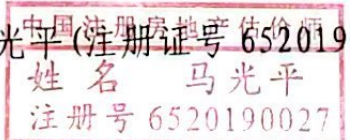
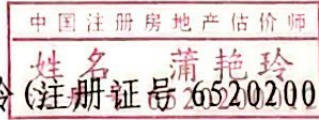
十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，采用比较法和收益法，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2022年6月29日满足本次估价的全部假设和限制条件下的房地产市场价格为300800元，大写人民币叁拾万零捌佰元整，房地产单价2555元/平方米

十一、估价人员

注册房地产估价师 蒲艳玲 (注册证号 6520200012) 蒲艳玲 2022.7.

注册房地产估价师 马光平 (注册证号 6520190027) 马光平 2022.7.



电话：2336128、



十二、实地查勘日期

2022年6月29日。

十三、估价作业日期

评估作业日期2022年6月28日至2022年7月20日，评估报告提交日期2022年7月20日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇二二年七月二十日

