

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中天（2022）房估字第 055 号

估价项目名称：睦玉芳所有位于沙湾市三道河子镇 19 区青年路 73

栋 4 单元 501 室住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：沙湾市人民法院

房地产估价机构：中天房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄 健（注册号：6520090016）

王炳生（注册号：3219980075）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 6 日





### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：沙湾市人民法院

联系人：王建勇

地 址：沙湾市凯旋路 7 号

联系电话：18935816730

邮政编码：832100

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91650102742216329X

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月 5 日

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：一级

证书编号：乌房估证 1-010

联系电话：0991—8876271

#### (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

估价对象为睦玉芳所有位于沙湾市三道河子镇 19 区青年路 73 栋 4 单元 501 室住宅用途房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益。

##### 2. 估价对象基本状况

(1) 估价对象权利人名称：睦玉芳；





(2) 坐落：沙湾市三道河子镇 19 区青年路 73 栋 4 单元 501 室；

(3) 规模：估价对象所在建筑为地上五层地下一层的砖混结构住宅楼，估价对象位于第 5 层（跃层），幢号 73 栋，单元号四单元，房号 4501 室，建筑面积 106.2 平方米；

(4) 用途：住宅；

(5) 权属：依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》[NO.0014786]和《商品房买卖合同》，房屋所有权人为睦玉芳，产权证号码为 00014786 号，房屋产别为私有，用途为居住，确权日期及初始登记时间均为 2007 年 8 月 14 日。

### 3. 土地基本状况

所属宗地座落于沙湾市三道河子镇 19 区青年路东侧、水利局院内，权利类型为出让国有建设用地使用权，宗地总面积为 1979.60 平方米，规划用途为住宅，土地使用年限自 2005 年 11 月 15 日至 2055 年 11 月 15 日，宗地四至：东临明盛小区，南临明盛小区，西临青年路，北临华中新天地小区。所属宗地地表平坦，地层稳定，形状规则，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

### 4. 建筑物基本状况

估价对象为位于沙湾市三道河子镇 19 区青年路 73 栋 4 单元 501 室的住宅用途房地产，砖混结构，建筑年代为 2006 年，楼栋共四个单元，每单元每层为两户，估价对象房号为 73 栋 4 单元 501 室。建筑外墙：外墙刷涂料；普通防盗门；楼梯为水泥踏步装铁护栏；楼道墙面及顶面抹灰刷涂料。

估价对象五层室内为三室两厅一厨一卫（跃层：一室一厅一卫）户型布局，建筑面积为 106.2 m<sup>2</sup>，基本情况如下：入户门：普通防盗门；窗户：双层玻璃塑钢窗；室内地面：客厅、卧室铺设木地板，厨房及卫生间均铺地板砖；墙面：客厅及卧室均贴壁纸，卫生间及厨房贴墙砖；顶棚：客厅及卧室均为乳胶漆涂装，卫生间及厨房为集成吊顶；卫生间：盥洗盆、淋浴及座便器等设施齐备。

跃层：连接跃层的楼梯铺设木地板踏步，安装木质扶手护栏；窗户为双层玻璃塑钢窗；休息厅、卧室地面铺设木地板，卫生间铺地板砖；休息厅及卧室墙面贴壁纸，卫生





间墙面贴墙砖；休息厅及卧室顶棚为乳胶漆涂装，卫生间为集成吊顶；卫生间的盥洗盆、淋浴及座便器等设施齐备。

同时，估价对象权利人在跃层的原露台处自建了约 38 m<sup>2</sup> 房屋，与跃层相连，并将其分割为两间储物室和一间休闲室。房屋窗户为单框三层玻璃塑钢窗，地面铺地板砖，墙面贴壁纸，顶棚粉刷乳胶漆。

经估价人员实地查勘，房屋现为自住房屋，建筑平面布置合理，房屋主体结构完好，地基无沉降不均匀情况，地面平整，给排水管道畅通，燃气、水卫、电照、宽带设备齐全，但是房屋顶棚和墙面漆面局部有脱落现象，门窗启闭略有阻碍，整体维护保养一般，处于闲置状态。

#### （五）价值时点

本评估项目价值时点为 2022 年 6 月 17 日，即评估对象实地查勘完成之日，以该时点作为取价依据。

#### （六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

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

1. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象的房屋所有权及其相对应分摊的国有建设用地使用权（建筑面积为 106.2m<sup>2</sup>，住宅用途）。

#### （七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

##### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利





害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

## （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

## （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## （八）估价依据

### 1. 行为依据

《沙湾市人民法院委托书》[(2022)新4223执恢18号]。

### 2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过、2021年1月1日起实施）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正、2020年4月8日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正、2020年4月8日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；





(5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）；

(6) 《财政部、税务总局、海关总署〈关于深化增值税改革有关政策的公告〉》（公告2019年第39号）；

(7) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过、2021年9月1日起施行）；

(8) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]448号）

(9) 《最高人民法院关于人民法院执行财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

(10) 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》[法办〔2018〕273号]。

### 3. 地方颁布的法规、规章及相关文件

(1) 《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于加强房产税征收管理的通知》（新政办发[2009]74号）；

(2) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]448号）；

(3) 《关于修改新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》（新政发[2011]24号）；

(4) 《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》[2015-02-24]；

(5) 地方政府及有关部门颁布的规定、条例、文件、通知。

### 4. 本次估价采用的技术标准、规程、规范

4.1 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

4.2 《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）。

### 5. 产权依据

估价对象《房屋所有权证存根》和《商品房买卖合同》。

6. 委托估价人提供的其他有关资料。

7. 估价人员实地查勘及调查了解的相关资料。





8. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015)，房地产价值或价格评估采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体评估时要根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估选用比较法和收益法估价。

比较法方法定义：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法方法定义：是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值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 32.99 万元，大写：人民币叁拾贰万玖仟玖佰元整，折合评估单价：人民币 3106.00 元/m<sup>2</sup>。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
黄 健	6520090016		2022.7.6
王炳生	3219980075		2022.7.6

