

# 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（2021）字第 12353 号

估价项目名称：乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路 16 号（丽景江山罗马区）10 栋 3 至 4 层 4 单元 302 室住宅  
房地产涉执处置司法评估

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：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：杨西安（注册号：6520210005）

盛英（注册号：6520190010）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 6 日



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师杨西安(注册号:6520210005)、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：为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路16号(丽景江山罗马区)10栋3至4层4单元302室的住宅房地产，财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权(不包含土地出让金)、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，产权人为马敬波，房屋性质为经济适用房，规划用途为住宅、实际用途为住宅，房屋总层数为五层，其中地上四层，地下一层，估价对象位于地上3至4层；房屋结构为混合结构；房屋建筑面积217.25平方米，产权证号为：乌房经济技术开发区预字第145698号。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：见下表

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
市场价值	乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路16号 (丽景江山罗马区)10栋3至4层4单元302	8,013	1,740,824
大写(人民币元)		壹佰柒拾肆万零捌佰贰拾肆元整	

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) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

(5) 本次评估于现场勘查之日(2021年12月17日)，在估价对象所在小区物业公司调查所知：估价对象房地产欠缴2018年至2021年物业费共10992.85元。本次估价结果未扣除上述欠缴费用，仅作披露，提请报告使用人注意。

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：杨西安

致函日期：2022年4月6日



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。
3. 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的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师杨西安和盛英于 2021 年 12 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	杨西安	盛英
注册号	6520210005	6520190010
签字		
签字日期	2022年4月6日	2022年4月6日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

承办人：高法官

### 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

为乌鲁木齐市新市区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、二次装修、分摊的土地使用权（不包含土地出让金）、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

估价对象住宅房地产坐落于乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路 16 号（丽景江山罗马区）10 栋 3 至 4 层 4 单元 302 室住宅；房屋结构为混合结构，建筑物为板楼，房屋总层数为五层，其中地上四层，地下一层，估价对象位于地上 3 至 4 层，建筑面积为 217.25 平方米，房屋性质为经济适用房，规划用途为住宅、实际用途为住宅，权利人为马敬波。

#### (三) 土地基本情况

1. 小区四至：洞庭路以东，丽景江山公爵区以南，住宅楼以西，柒街区尚美家以北。周边有七街区便民市场、万达广场（德港店）、友好时尚购物城、开发区中医医院、新疆维吾尔自治区胸科医院、乌鲁木齐市第七十七中学、乌鲁木齐市第一百二十七中学等公共服务设施。宗地面积共计 34082.34 平方米，土地等级属于乌鲁木齐市住宅三级地价区。

2. 开发程度：房屋于 2006 年已开发完成，土地开发程度为“七通”。

#### (五) 建筑物基本情况





房屋状况			
产权人	马敬波	房屋坐落	乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路16号 (丽景江山罗马区)10栋3至4层4单元302室
产权证号	乌房经济技术开发区预字第145698号	证载面积	217.25 (平方米)
所在楼层	3至4层	总楼层	地上四层,地下一层
建筑结构	混合结构	产权来源	其他
户型	四室两厅一厨两卫	建成年代	2006
物业公司	/	朝向	南北
公共装饰装修状况			
建筑物外墙为墙砖;公共部位地面为水泥地面、内墙面及顶面为乳胶漆。			
门	防盗门		窗
设施设备状况	电梯数量	无	24小时热水
	消防设施	无	使用及维护状况
塑钢窗			
无			
使用及维护状况			
较好			
室内二次装修描述			
客厅:地面 地砖 墙面:乳胶漆 顶面:乳胶漆 卧室:地面 地砖 墙面:乳胶漆 顶面:乳胶漆 卫生间:地面 地砖 墙面:墙砖 顶面:PVC扣板 厨房:地面 地砖 墙面:墙砖 顶面:PVC扣板			

## 五、价值时点

依据估价人员现场查勘日期,确定本次估价的价值时点为2021年12月17日。

## 六、价值类型

### (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。

### (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下财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权(不包含土地出让金)、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;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”。

## 七、估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,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或价格的原则。

### 2. 合法原则



要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

### 5. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和政策依据

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代表大会第三次会议通过）
2. 《中华人民共和国城市土地管理法》（全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定（第三次修正），2019年8月26日）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。自2020年1月1日起施行）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）
6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）
7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）
8. 《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号发布）
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
10. 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）
11. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）
12. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号）



13. 《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局 2019 年第 4 号公告）

**(二) 有关估价标准和指导意见依据**

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
3. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

**(三) 估价委托人提供的资料依据**

1. 乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书（（2021）新0104执3779号）；
2. 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果
3. 其他相关资料

**(四) 估价机构、估价师掌握和搜集的有关材料依据。**

1. 估价对象实地查勘记录及影像
2. 当地市场调查和搜集的有关资料等

## 九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次估价方法适用性分析如下：

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	比较法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。	所在区域内同类房地产有较多交易，本次估价选用比较法。	是
收益法	收益法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。	所在区域内同类房地产有租金等经济收入，本次估价选用收益法。	是
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	虽估价对象房地产理论上使用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映房地产的现时市场价值，本次估价住宅房地产评估未采用成本法	否
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现状条件下不具有开发或再开发潜力，本次估价未选用假设开发法。	否





## 十、估价结果

我们实施了估价所必须的各项程序，按照国家关于房地产估价的有关规定，评估得到估价对象于价值时点，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果汇总表			
项目	方法	权重	结果
测算结果	比较法	0.5	8,153 元/平方米
	收益法	0.5	7,872 元/平方米
评估价值	单价：8,013 元/平方米		
	总价：1,740,824 元 大写人民币：壹佰柒拾肆万零捌佰贰拾肆元整		

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、二次装修、分摊的土地使用权（不包含土地出让金）、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；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	杨西安	盛英
注册号	6520210005	中国6520190010
签字		
签字日期	2022年4月6日	2022年4月6日

## 十二、实地查勘期

2021年12月17日至2021年12月17日止

## 十三、估价作业期

2021年11月25日至2022年4月6日

  
 新疆国通房地产土地资产评估有限公司  
 2022年4月6日