

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：佳美评鉴字[2022]第 040 号

估价项目名称：张文萍位于沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层  
1 单元 202 室住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：沙湾市人民法院

房地产估价机构：新疆佳美房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：沈 波（注册号：6520100002）

李 刚（注册号：6520040077）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 25 日





## 致估价委托人函

沙湾市人民法院：

接受贵院（2022）新 4223 执 757 号《委托书》的委托，新疆佳美房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，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/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：估价对象属张文萍所有，位于沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室住宅房地产，规划和实际用途为住宅，混合结构，本次评估对象范围为建筑面积 106.49 平方米的房屋所有权及分摊的 19.69 平方米土地使用权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、通暖、绿化等）等地上附着物、室内装饰装修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象基本状况见下表：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号	建筑结构	所在层数/总层	规划用途	房屋性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	张文萍	沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室	新（2018）沙湾县不动产权第 0000902 号	混合	2/5(-1)	住宅	存量房	106.49	19.69
合计								106.49	19.69

（三）价值时点：2022 年 7 月 8 日。

（四）价值类型：市场价值。

市场价值是指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。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，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，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 8 日的房地产市场总价值为人民币 37.59 万元，大写人民币叁拾柒万伍仟玖佰元整，评估结果详见下表：

币种：人民币

序号	项目名称	权证号	建筑结构	所在层数/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	张文萍位于沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室住宅	新 (2018) 沙湾县不动产权第 0000902 号	混合	2/5 (-1)	106.49	3530.00	37.59
合计					106.49		37.59

(七) 特别提示

(1) 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；

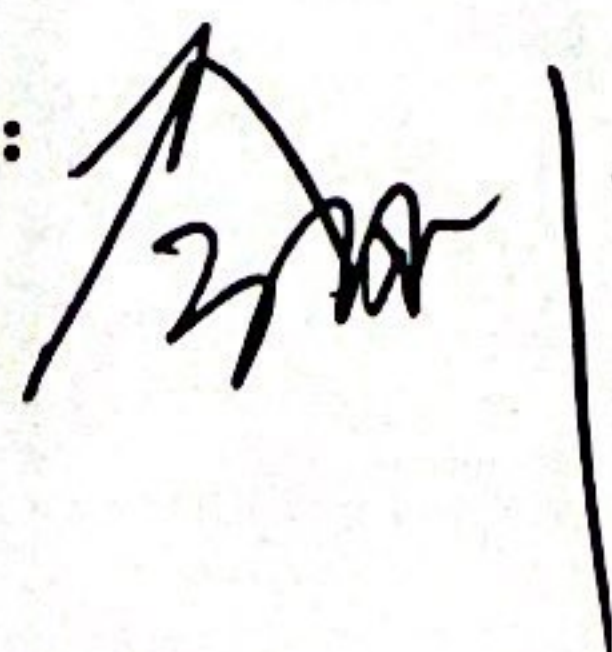
(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3) 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可使用；

(4) 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可使用；

(5) 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参照标准、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。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地资产评估有限公司





## 第一部分 估价师声明

我们对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

一、我们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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。



四、我们对估价报告中的估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们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。

六、本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、估价人员常瑞敏于2022年7月8日进行了实地查勘并进行记录。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

七、没有人对本报告提供重要专业帮助。

八、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2022年7月25日
李刚	6520040077		2022年7月25日





### 第三部分 估价结果报告

#### 一、估价委托人

估价委托人：沙湾市人民法院；

位置：沙湾市凯旋路7号；

法院联系人：米娜，电话：18935813075。

#### 二、房地产估价机构

新疆佳美房地产土地资产评估有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百盛花苑A栋7层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：乌房估证2-012号。联系电话：0991-4543993。

#### 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

##### （一）估价对象范围

估价对象属张文萍所有，位于沙湾县三道河子镇30区少年路61幢2层1单元202室住宅房地产，规划和实际用途为住宅，混合结构，本次评估对象范围为建筑面积106.49平方米的房屋所有权及分摊的19.69平方米土地使用权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、通暖、绿化等）等地上附着物、室内装饰装修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

##### （二）土地基本状况

- 1、名称：沙湾县三道河子镇30区少年路61幢2层1单元202室。
- 2、宗地四至：根据现场勘查，宗地东至住宅区，南至少年路，西至住宅区，北至住宅区。
- 3、土地面积：根据《不动产权利及其他事项登记信息》记载分摊土地面积19.69 m<sup>2</sup>。
- 4、用途：根据调查土地用途为住宅用地。
- 5、土地形状：宗地形状为长方形形状，较规则。
- 6、地势，该宗地与相邻土地、道路齐平。
- 7、土壤：宗地周边均为建设用地，地质条件较好，土壤没有受过污染。





8、地形:地形平坦,无明显的坡度,有利于宗地内排水。

9、土地使用期限:根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》,土地使用期限止 2050 年 4 月 19 日,至价值时点剩余土地使用期限为 28.80 年。

10、土地开发程度:至价值时点,该宗地红线外基础设施达到“七通”(即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯),该宗地红线内基础设施达到“七通一平”(即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯)及红线内“场地平整”。

### (三)建筑物基本状况

#### 1、名称、规模、用途、层数、建成年份、建筑结构、面积等

估价对象位于沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室,其所在建筑物总层数地上 5 层、地下 1 层。建成于 2000 年,混合结构,建筑面积:106.49 m<sup>2</sup>,用途:住宅,该建筑物为底商住宅楼,建筑物外墙刷黄色涂料。

#### 2、装饰装修

估价对象为居住用房,户型为三室两厅一厨一卫,室内客厅、卧室地面铺白色地板砖,墙面刷白色乳胶漆,厨房、卫生间地面铺地板砖,墙面为瓷砖到顶,屋内安装塑钢窗,入户门为防盗门。房屋保养良好。

#### 3、设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象所在建筑物具备供水、供电、通电话、有线电视、天然气、排水通畅,设施设备能满足房屋居住使用。

#### 4、空间布局

估价对象西南朝向。房屋布局能够保持合理的间距及走向,利于获得充足的日照和良好的通风或防风条件,并能有效地防止噪声污染,布局合理。

#### 5、新旧程度、工程质量

估价对象建成于 2000 年,成新度一般;估价对象建筑结构为混合,能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况,工程质量较优。

#### 6、物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理;建筑物墙体、屋架完好牢固,梁、板、柱、墙面、屋面完好,水电、管道等线路通畅,均处于有效状态,建筑物整体维修保养状况较好;表面结构无破损,属完好房。





#### (四) 估价对象权益状况

##### 1、不动产权属状况

估价对象坐落于沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室, 权利人(房屋所有权和土地使用权)为张文萍, 总层数地上 5、地下 1 层, 混合结构, 建成年份为 2000 年, 国有出让土地使用权, 估价对象权益状况具体情况如下:

估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》登记, 其权证号为新(2018)沙湾县不动产权第 0000902 号, 权利人: 张文萍, 房屋坐落: 沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室, 建筑面积: 106.49 m<sup>2</sup>, 分摊土地面积: 19.69 m<sup>2</sup>。

##### 2、有无法定优先受偿款等情况确定

根据委托方提供的资料, 以及估价师对房地产权属了解, 估价对象房屋根据委托方告知有查封、抵押预告登记, 也可能存在估价人员无法知悉的担保权等情况。

租赁或占用情况等其他权利限制情况: 估价对象现自用, 无承租人权利限制。

#### (五) 估价对象区位状况

##### 1、位置状况

(1) 坐落、方位: 沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室, 位于沙湾市南部。

(2) 距离: 距离沙湾市政府约 0.2km; 距离第一小学约 0.5km; 距离第三小学约 0.5km; 距离第五中学约 0.3km; 距离文化广场约 0.3km。

(3) 临街(路)状况: 南至少年路。

(4) 朝向: 西南朝向。

(5) 楼层: 总层数地上 5 层、地下 1 层, 估价对象位于第 2 层。

(6) 楼栋: 61 幢。

##### 2、交通状况

(1) 道路状况: 区域内有少年路、世纪大道、乌鲁木齐西路、塔城西路、火车站路、体育场路、奎屯路、教育路等城市主次干道构成交通路网, 道路通达度良好。

(2) 出入可利用交通工具: 附近有 1 路、3 路、5 路、6 路等公交车通过; 距公共交通便利。周边路网密集, 自驾出行便利。





(3) 交通管制:除车速外,无其他限制。

(4) 停车便利度:自配车位较优,停车较便利。

### 3、环境状况

(1) 自然环境:自然环境较优。

(2) 人文环境:人文环境较优。

(3) 景观:景观较优。

### 4、外部配套设施状况

#### (1) 基础设施

估价对象地处沙湾市,交通、通信、电力、供水、通暖、排污、网络、通气“七通”条件,基础设施配套齐全,保障度良好。

#### (2) 公共配套设施

该区域属沙湾市,区域内有文化广场、沙湾市政府、第五中学、第一小学、第三小学、沙湾市人民医院、F2时尚购物中心、实验幼儿园、荣盛大厦等物业配套设施,繁华度较优。

## 五、价值时点

2022年7月8日(实地查勘之日)

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘之日,估价委托人未对价值时点提出特别要求,故本次估价根据实地查勘之日确定本次价值时点为2022年7月8日。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

## 七、估价原则

我们估价时遵循下列原则:

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理







得到的结果真实可靠。故注册房地产估价师认为：采用两种评估方法测算结果的算术平均值作为估价对象的最终价值更适宜。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币 37.59 万元，大写人民币叁拾柒万伍仟玖佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目名称	权证号	建筑结构	所在层数/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	张文萍位于沙湾县三道河子镇 30 区少年路 61 幢 2 层 1 单元 202 室住宅	新 (2018) 沙湾县不动产权第 0000902 号	混合	2/5 (-1)	106.49	3530.00	37.59
合计					106.49		37.59

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2022 年 7 月 25 日
李刚	6520040077		2022 年 7 月 25 日

## 十二、实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、估价人员常瑞敏于 2022 年 7 月 8 日 12:00 至 18:00 对估价对象房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等工作。

## 十三、估价作业期

2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 25 日。

