

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：新华远（估）字 2021 第 00370 号

估价项目名称：莫号兵名下位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）  
东戈壁二街 111 号和兴北城大观商住小区 7#底商住宅楼  
1 单元 403 室住宅房地产市场价值司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马光平（注册号：6520190027）

徐春英（注册号：6520210018）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 25 日

---

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

电话：0991-2303960

## 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：

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、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马光平	中国注册房地产估价师 姓名 马光平 注册号 6520190027	马光平	2021年11月25日
徐春英	中国注册房地产估价师 姓名 徐春英 注册号 6520210018	徐春英	2021年11月25日

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

乌鲁木齐市新市区人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

法人代表：刘彬

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路2号爱地大厦1701室

资质等级：一级

营业执照统一社会信用代码：91650100666675880T

联系电话：0991-2303960

## 三、估价目的

估价目的是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）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、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。

### （二）估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街111号和兴北城大观商住小区7#底商住宅楼1单元403室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为钢混结构，带电梯，烟感报警，自动喷淋，通网络接线，有线电视，暖气，天然气；总层数为地上26层，地下2层；估价对象位于地上第4层，建筑面积92.25平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为莫号兵。

不动产登记信息查询结果摘录表

表2

权利人名称	莫号兵
证件号	420322198305284534
不动产单元号	650104 008000 GB00004 F00380199
不动产权证号	新（2021）乌鲁木齐市不动产权第0143476号
不动产房屋坐落	乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街111号和兴北城大观商住小区7#底商住宅楼1单元403室
不动产状态	当前手
预告状态	已预告

产权来源	购买
建筑面积	92.25 m <sup>2</sup>
宗地面积	128194.52 m <sup>2</sup> /土地分摊面积: 3.28 m <sup>2</sup>
权利性质	出让
竣工时间	2017 年 07 月 06 日
登记时间	2021 年 7 月 9 日
异议状态	无异议
限制状态	未限制
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋性质	商品房

### (三) 土地基本状况

1、小区四至：东至北京北路，南至北辰三街，西至宁航一路，北至空地。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区 VI 级住宅用地。

2、土地使用权类型及土地使用期限：国有建设用地使用权类型为出让，土地使用期限自 2014 年 12 月 16 日至 2064 年 12 月 15 日止。

3、规划条件：较好。

4、开发程度：2017 年已开发完成。

### (四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	带电梯，烟感报警，自动喷淋，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，
装饰装修	外墙面保温一体板、塑钢窗；梯间普通装修，室内装修情况见表 4
建成时间及成新率	2017 年，按直线法测算成新率为 93%
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	估价对象建筑面积为 92.25 平方米
户型	二房二厅一厨一卫
层高	估价对象层高为 2.8 米
楼幢位置	临小区中庭，楼栋位置较好
朝向	估价对象为南北朝向
总楼层及层次	楼宇层数为地上 26 层，地下 2 层，估价对象位于第 4 层

室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
--	----	----	----	----



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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准,根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料,按照估价目的,遵循估价原则,采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断,在满足估价假设和限制条件下,估价对象于价值时点(2021年11月22日)的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格评估汇总表

表5

项目	比较法单价(元/m <sup>2</sup> )	收益法单价(元/m <sup>2</sup> )	估价结果	
			单价(元/m <sup>2</sup> )	总价或总额(万元)
市场价值	5137	4835	4986	46.00(人民币肆拾陆万元整)
合计			4986	46.00(人民币肆拾陆万元整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“七通”,没有扣除预期实现抵押权处置的费用和税金。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马光平	6520190027	 马光平	2021年11月25日
徐春英	6520210018	 徐春英	2021年11月25日

### 十二、实地查勘期

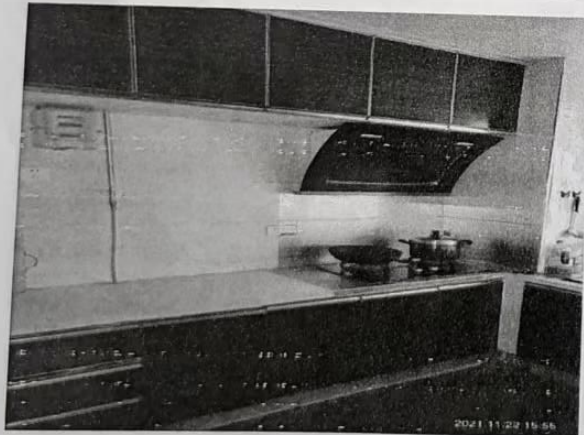
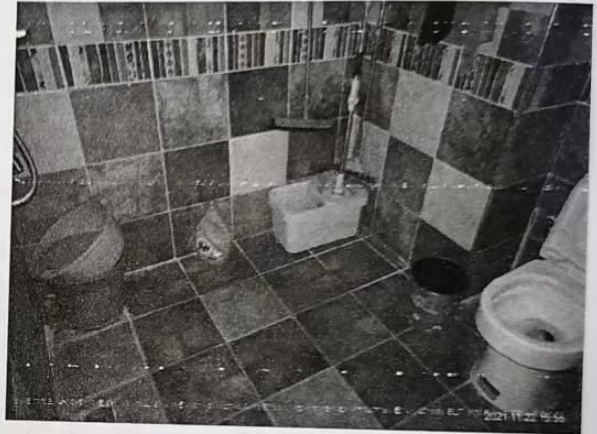
实地查勘日:2021年11月22日。

### 十三、估价作业期

估价作业期:2021年11月01日至2021年11月25日。

新疆华远房地产评估有限公司(公章)


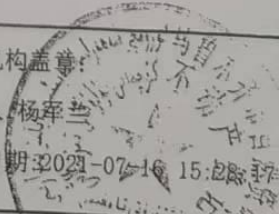
2021年11月25日





# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

3691

申请人	姓名	乌鲁木齐市新市区人民法院—李建忠隋会好		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65024047 65024034		
查询结果	不动产单元号	650104008000GB00004F00380199		
	不动产权证号	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0143476号		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)东戈壁二街111号和兴北城大观商住小区7#底商住宅楼1单元403室		
	权利人名称	莫号兵		
	证件号	420322198305284534		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	购买	建筑面积	92.25m <sup>2</sup>
	宗地面积	128194.52m <sup>2</sup>	土地分摊面积	3.28m <sup>2</sup>
	房屋用途		权利性质	出让
	竣工时间	2017年07月06日	登记时间	2021年7月9日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	商品房
	查封信息	无		
抵押信息	无			
备注	<p>1. 自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。</p> <p>3. 对涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。</p> <p>4. 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			
登记机构盖章 查档人: 杨军兰 查档日期: 2021-07-16 15:28:37				
第1页 共1页 查询专用章				