

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院；

位置：乌鲁木齐市天山区金银路；

承办人：宋 [REDACTED]；

申请执行人：高 [REDACTED]

被执行人：刘 [REDACTED]

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

估价对象属刘江岩所有，位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号太阳城小区 12 栋 4 单元 301 室住宅房地产，小区名称为太阳城小区，用途为住宅，砖混结构，本次评估对象范围为建筑面积 144.97 平方米的不动产权，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：乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号太阳城小区 12 栋 4 单元 301 室。

2、宗地四至：根据现场勘查，宗地东至银川路，南至百商购物广场，西至鲤鱼山南路，北至美伦环球港。

3、土地面积：根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，共有宗地面积 57561.44 m²。未登记估价对象分摊的土地使用权面积，估价对象土地分摊面积，以不动产局出具的土地使用权信息为准。

4、用途:《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未登记估价对象土地使用权类型,估价对象土地使用权类型,以不动产局出具的土地使用权信息为准。本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。

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:《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未登记土地使用起止日期,至价值时点土地使用权剩余使用年期以不动产局出具的土地使用权信息为准。

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

估价对象位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路1046号,其所在建筑物栋号为12栋,1至3单元总层数地上4层、地下1层,4至5单元总层数地上3层、地下1层。建成于2006年,砖混结构,建筑面积:144.97 m²,用途:住宅,建筑物外墙贴条形瓷砖。

2、装饰装修

估价对象为居住用房,现勘时无法进入估价对象内部勘察,经征询人民法院同意,本次评估设定估价对象为简装,室内布局参考了同单元类似户型的房屋进行评估。据现场了解估价对象为第3层(跃层)结构。

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、管道煤气,排水通畅,设施设备能满足房屋居住使用。

4、空间布局

估价对象南北朝向。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 2006 年，成新度较高；估价对象建筑结构为砖混，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

估价对象坐落于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号太阳城小区 12 栋 4 单元 301 室，权利人(房屋所有权和土地使用权)为刘江岩，持有《房屋所有权证》，1 至 3 单元总层数地上 4 层、地下 1 层，4 至 5 单元总层数地上 3 层、地下 1 层，砖混结构，建成年份为 2006 年，国有出让土地使用权，用途住宅用地，估价对象权益状况具体情况如下：

估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记，其证号为 2009014380，权利人：刘江岩，房屋坐落：乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号太阳城小区 12 栋 4 单元 301 室，建筑结构：砖混，建筑面积：144.97 m²，房屋性质：存量房产，12 栋 1 至 3 单元总层数地上 4 层、地下 1 层，4 至 5 单元总层数地上 3 层、地下 1 层，估价对象位于第 3 层，产权来源：其他，竣工时间：2006 年 10 月 30 日。

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，估价对象房屋根据已取得资料显示有抵押权登记，也可能存在估价人员无法知悉的担保权等情况。抵押权人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐经二路支行，抵押人：刘江岩，不动产权证明号：2009002951，抵押方式：一般抵押，债权数额：228000 元，债券履行起止时间：2007-03-30~2028-03-29，登记时间：2009-04-02。

根据委托方提供的资料，以及估价师对房地产权属了解，估价对象房屋根据已取得资料显示有查封信息登记，乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：查封，查封文号：

(2020)新 0102 执保 1725 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2020-11-26~2023-11-25，登记时间：2020-11-26。

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:乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号太阳城小区 12 栋 4 单元 301 室, 位于乌鲁木齐市新市区南部。

(2)距离:距离新疆医科大学附属肿瘤医院约 1.5km; 距离友好时尚购物中心约 1km;; 距离乌鲁木齐市第 113 中学约 1.3km; 距离乌鲁木齐市第 9 中学约 1.8km。

(3)临街(路)状况:两面临街, 东临银川路、西临鲤鱼山南路。

(4)朝向:4 单元 301 室南北朝向。

(5)楼层:1 至 3 单元总层数地上 4 层、地下 1 层, 4 至 5 单元总层数地上 3 层、地下 1 层, 估价对象位于第 3 层。

(6)楼栋: 太阳城小区 12 栋。

2、交通状况

(1)道路状况:区域内有河滩高速、银川路、鲤鱼山南路、苏州路、北京路、天津路、河南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:附近有苏州路、百商购物中心公交车站, 有 1 路、56 路、613 路、913 路、18 路、27 路、45 路、73 路、152 路、153 路、203 路、304 路、503 路、3406 路、6401 路等多路公交车通过; 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:自配车位较一般, 停车较便利。

3、环境状况

(1)自然环境:距离鲤鱼山公园仅 1.4km, 自然环境较优。

(2)人文环境:高新区(新市区)内, 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

估价对象地处高新区（新市区）区域，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

该区域属高新区（新市区）区块，区域内有百商购物广场、KL 星品汇购物中心、友好时尚购物中心、鲤鱼山公园、新疆医科大学附属肿瘤医院、乌鲁木齐市第 113 中学、乌鲁木齐市第 9 中学、美伦环球港、山水华庭、博阳园、鲁达国际、新洲城市花园等物业配套设施，繁华度较优。

五、价值时点

2022 年 3 月 11 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 3 月 11 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的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照国家事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、收益法：收益法是在运用适当的资本化率，将估价对象房地产预期未来各项（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。根据估价对象特点和《房地产估价规范》4.3.2条，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。故本次收益法采用持有加转售模式进行估价，测算房地产价值的公式：

$$V = \sum_{i=1}^t a_i / (1+r_i)^i + V_t / (1+r_t)^t$$

其中：V为收益价值； a_i 为期间收益； V_t 为期末转售收益； r_i 为未来第i年的报酬率（%）； r_t 为期末报酬率（%）；t为持有期（年）。

3、综上所述，本次评估选用比较法及收益法进行测算，再根据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选用合理的权重，从而得到估价对象较为客观、合理的估价结果。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公正、公平、公开的估价原则，按照估价工作程序，运用科学、合理的估价方法，通过实地查勘，并在认真分析现有材料和估价对象状况的基础上，结合估价人员的经验和影响房地产价值的因素的分析、测算，分别采用比较法和收益法对估价对象价值进行了评估，两种方法的测算结果相差不大，测算过程完全符合《房地产估价规范》的要求，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111.71万元，大写人民币壹佰壹拾壹万柒仟壹佰元整。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 | 不动产权 证号 | 建筑 结构 | 所在层数/ 总层 | 建筑面积 (m^2) | 评估单价 (元/ m^2) | 评估值 (万元) |
|----|--|------------|----------|---------------|-------------------|---------------------|-------------|
| 1 | 刘江岩位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路1046号太阳城小区12栋4单元301室住宅 | 2009014380 | 砖混 | 3层(跃层) /3层 | 144.97 | 7706.00 | 111.71 |
| 合计 | | | | | 144.97 | | 111.71 |