

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2022】第054号

估价项目名称：郭平、崔艳丽名下位于奎屯市市区东绣苑14幢352室一套涉案住宅的市场价格

估价委托：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：代利格 注册号：6520040104
卢凯 注册号：6520200026

估价报告出具日期：2022年7月20日

致估价委托人函

乌鲁木齐天山区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托人提供的《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》〔（2022）新 0102 执恢 397 号〕，本次估价为人民法院确定估价对象（申请执行人张杰与被执行人郭平、崔艳丽民间借贷纠纷一案中郭平、崔艳丽位于奎屯市市区东绣苑 14 幢 352 室一套住宅）财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：郭平、崔艳丽名下位于奎屯市市区东绣苑 14 幢 352 室一套住宅，砖混结构，建筑面积为 78.44 平方米，包含分摊的土地使用权、室内装修、一间配建地下室及不可搬移的设备；不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；根据《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）、《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》〔（2022）新 0102 执恢 397 号〕（复印件）进行评估。

特别说明：根据《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》〔（2022）新 0102 执恢 397 号〕，委托方委托对申请人执行人张杰与被执行人苏鑫、耿广枫、郭平、崔艳丽民间借贷纠纷一案中的财产：苏鑫、耿广枫名下奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 号、康乐园 7 幢 242 号、东绣苑 14 幢 352 号房产的市场价格进行鉴定评估，因三处房产属人和位置不同，则分别出具三个报告，本报告为其中之一。

据《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）载明：

权证号	奎屯市房权证奎字第 00061625 号
不动产单元号	654003001039GB00015F00810030
使用权人	郭平、崔艳丽
权利人证件号	654001197104055317/412728197410087220
登记日期	
坐落	奎屯市市区东绣苑 14 幢 352 室
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

房屋户室序号	1
房屋建筑面积	78.44
房屋用途	成套住宅
房屋性质	
总层数	5
所在层	5

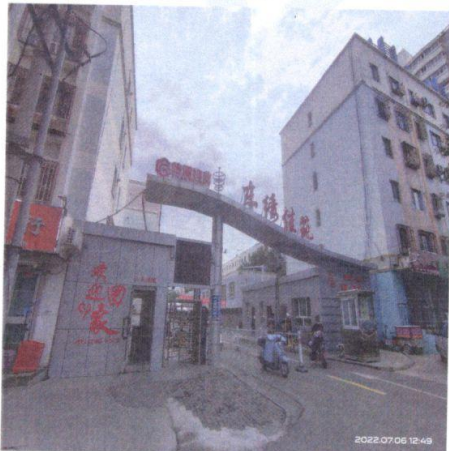
经现场查勘，估价对象所处奎屯市迎宾路，该小区位于迎宾路东侧，建设年代：2009年；大宗地四至：北邻奇台路，南邻乌鲁木齐东路，西邻迎宾大道，东邻新疆北方建设集团。

估价对象住宅楼14栋所处小区中部，小区内共建有41幢多层住宅楼，小区置保安岗亭，住户刷门禁进入，小区内有绿化、有地上停车位，有物业公司入驻、整体环境卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处14栋为一栋地上5层、地下1层的砖混结构住宅楼，一梯两户，建筑外立面刷涂料，估价对象位于建筑第3单元第5层2室，建筑面积为78.44 m²。估价对象入户门为单扇防盗门，其室内户型为三室二厅一厨一卫格局，室内装修情况：客厅地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；餐厅地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；主卧室、次卧室、客卧地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；厨房地面贴瓷砖，墙面贴墙面瓷砖，顶部吊顶；卫生间地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖，顶部吊顶。水、电、暖齐全，有人居住。

估价对象设备设施：楼栋为多层住宅，无电梯，水、电、暖齐全。

估价对象新旧程度：现有人居住和使用，维护状况一般，顶部有局部涂料脱落和渗水现象。



估价对象现场照片

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2022年7月6日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价格，即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，不考虑估价对象抵押、查封等其他权利对价格的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法对估价对象价值进行分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2022年7月6日的客观市场价格为：

房地产总价：¥238301元

大 写：人民币贰拾叁万捌仟叁佰零壹元整

房地产单价：¥3038元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币叁仟零叁拾捌元整

说明：本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论。

特别提示：1. 本次估价对象为郭平、崔艳丽名下位于奎屯市市区东绣苑14幢352室房产一套住宅的房地产市场价格，包含土地分摊面积、室内装修、一间配建地下室、及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

2. 根据《不动产登记信息查询结果证明单》载明，根据调查，估价对象没有查封、抵押情况，委托方未书面明确考虑欠费情况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠采暖费和物业费等其他他项权利对价值的影响。

3. 本报告应按照国家法律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。

4. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据，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的保证。

5. 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的调整后才可使用。

6. 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。

7. 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。

8. 委托人提供的资料中并没有载明估价对象的土地取得日期和土地终止日期等信息,根据现场调查房屋建设年代为 2009 年,本次依据房地一体的原则,房屋为住宅用途,本次假设其土地使用性质为住宅用途,则法定最高使用年限为 70 年,到期自动续期;则本次估价结果以房屋建设年代为 2009 年,土地为住宅使用权性质、到期自动续期为前提进行估价。

9. 委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明单》载明,估价对象坐落为奎屯市市区东绣苑 14 幢 352;与估价人员现场查勘估价对象坐落为东绣佳苑,二者坐落不一致,经实际调查核实为同一坐落,本次以两处为同一坐落为估价假设前提。

10. 人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除,但是本地区处置实操均为处置价款扣除,则本次估价假设委托方在处置价款中扣除以上费用合理真实为假设前提,估价评估结果未扣除上述费用。

11. 经现场查勘和调查,估价对象存在欠缴物业费的情况,自 2017 至 2022 年共欠缴物业费 3396 元,委托方未书面确认改欠费需要考虑,本次估价不考虑估价对象拖欠物业费等其他项权利对价值的影响。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人:王蔚鸿

2022 年 7 月 20 日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：天山区金银路 246 号

法定代表人(院长)：尹军

联系人：娄俊伟

联系电话：0991-8559348

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号 202/203 栋
21 层办公 4 号房

法定代表人：王蔚鸿

统一社会信用代码：91650102686463244N

估价资质等级：国家二级

资质证书编号：乌房估证 2-004

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托人提供的《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》[(2022)新 0102 执恢 397 号]，本次估价为人民法院确定估价对象(申请执行人张杰与被执行人郭平、崔艳丽民间借贷纠纷一案中郭平、崔艳丽位于奎屯市市区东绣苑 14 幢 352 室一套住宅)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

估价对象为郭平、崔艳丽名下位于奎屯市市区东绣苑 14 幢 352 室一套住宅，砖混结构，建筑面积为 78.44 平方米，包含分摊的土地使用权、室内装修、一间配建地下室、不可搬移的设备，不含动产、

债权债务、抵押权以及其他他项权利。

(二) 土地基本状况说明

委托方没有提供估价对象土地权属资料，根据《不动产登记信息查询结果证明单》及现场查勘，估价对象所在奎屯市市区东绣苑 14 幢 352 室所处地段为奎屯市二级住宅用地，大宗地基本情况如下：

四至为：北邻奇台路，南邻乌鲁木齐东路，西邻迎宾大道，东邻新疆北方建设集团；宗地形状较规则；

宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通气、通暖，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平；

宗地面积：没有资料记载；估价对象分摊土地面积：没有资料记载；

估价对象所处 14 栋，土地权利性质：没有资料记载，没有记载使用年限，根据《民法典》相关规定，住宅性质用途土地到期后自动续期。

(三) 建筑物基本状况

委托人提供了《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）、《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》〔（2022）新 0102 执恢 397 号〕（复印件）作为估价依据。

根据《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）载明：

权证号	奎屯市房权证奎字第 00061625 号
不动产单元号	654003001039GB00015F00810030
使用权人	郭平、崔艳丽
权利人证件号	654001197104055317/412728197410087220
登记日期	
坐落	奎屯市市区东绣苑 14 幢 352 室
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	
房屋户室序号	1
房屋建筑面积	78.44
房屋用途	成套住宅
房屋性质	
总层数	5
所在层	5

经现场查勘，估价对象所处奎屯市迎宾路，该小区位于迎宾路东侧，建设年代：2009年；大宗地四至：北邻奇台路，南邻乌鲁木齐东路，西邻迎宾大道，东邻新疆北方建设集团。

估价对象住宅楼14栋所处小区中部，小区内共建有41幢多层住宅楼，小区置保安岗亭，住户刷门禁进入，小区内有绿化、有地上停车位，有物业公司入驻、整体环境卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处14栋为一栋地上5层、地下1层的砖混结构住宅楼，一梯两户，建筑外立面刷涂料，估价对象位于建筑第3单元第5层2室，建筑面积为78.44 m²。估价对象入户门为单扇防盗门，其室内户型为三室二厅一厨一卫格局，室内装修情况：客厅地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；餐厅地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；主卧室、次卧室、客卧地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；厨房地面贴瓷砖，墙面贴墙面瓷砖，顶部吊顶；卫生间地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖，顶部吊顶。水、电、暖齐全，有人居住。

估价对象设备设施：楼栋为多层住宅，无电梯，水、电、暖齐全。

估价对象新旧程度：现有人居住和使用，维护状况一般，顶部有局部涂料脱落和渗水现象。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2022年7月6日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价格。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价格的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的

3. 受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得奎屯市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用比较法和收益法进行评估。

(一) 选用估价方法的说明：

1. 比较法：估价对象为住宅用途，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。

2. 收益法：估价对象所处小区同区域类似住宅出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

(二) 选用估价方法的定义：

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比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。

2. 收益法：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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2022 年 7 月 6 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥238301 元

大 写：人民币贰拾叁万捌仟叁佰零壹元整

房地产单价：¥3038 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币叁仟零叁拾捌元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总价（元）	237830	238693
	建筑面积单价（元/m ² ）	3032	3043
估价结果	总价（元）	238301	
	建筑面积单价（元/m ² ）	3038	
权重说明	本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论		

特别提示：1. 本次估价对象为郭平、崔艳丽名下位于奎屯市市区东绣苑14幢352室一套住宅的房地产市场价格，包含土地分摊面积、室内装修、一间配建地下室、及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

2. 根据《不动产登记信息查询结果证明单》载明，根据调查，估价对象没有查封、抵押情况，委托方未书面明确考虑欠费情况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠采暖费和物业费等其他他项权利对价值的影响。

3. 本报告应按照国家法律法规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。

4. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据，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的保证。

5. 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的调整后才会使用。

6. 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会使用。

7. 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。

8. 委托人提供的资料中并没有载明估价对象的土地取得日期和土地终止日期等信息，根据现场调查房屋建设年代为2009年，本次依据房地一体的原则，房屋

为住宅用途，本次假设其土地使用性质为住宅用途，则法定最高使用年限为 70 年，到期自动续期；则本次估价结果以房屋建设年代为 2009 年，土地为住宅使用权性质、到期自动续期为前提进行估价。

9. 委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明单》载明，估价对象坐落为奎屯市市区东绣苑 14 幢 352；与估价人员现场查勘估价对象坐落为东绣佳苑，二者坐落不相一致，经实际调查核实为同一坐落，本次以两处为同一坐落为估价假设前提。

10. 人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，但是本地区处置实操均为处置价款扣除，则本次估价假设委托方在处置价款中扣除以上费用合理真实为假设前提，估价评估结果未扣除上述费用。

11. 经现场查勘和调查，估价对象存在欠缴物业费的情况，自 2017 至 2022 年共欠缴物业费 3396 元，委托方未书面明确该费用需要扣除，则本次估价不考虑估价对象拖欠采物业费等其他项权利对价值的影响。

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	中国注册房地产估价师	日期
代利格	6520040104	姓名 代利格 注册号 6520040104	2022 年 7 月 20 日
卢凯	6520200026	姓名 卢凯 注册号 6520200026	2022 年 7 月 20 日

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 7 日

十三、估价作业期

2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 20 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 7 月 20 日