

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院
地址：沙依巴克区执行局
联系人：艾海提、热西提
联系电话：5562018、18690880712

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
估价资质等级：国家二级
证书编号：新建估证 2-040 号
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-8857190、8857118

三、估价目的

根据委托方提供《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【(2018)新 0103 执 11 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请乌鲁木齐市合赢典当有限责任公司与被执行人热西丁·马木提、阿依古丽·肉孜一案中热西丁·马木提名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路 19 号 23 栋 5 层 4 单元 502 房屋）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据，为委托方拍卖（变卖）估价对象提供价值参考依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围为：热西丁·马木提名下位于乌鲁木齐市沙依巴

克区平顶山东一路19号23栋5层4单元502房屋，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（证号：（乌房权证沙依巴克区字第2014398062号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak041-01313）、《房屋他项权证》（乌房他证沙依巴克区字第2014343477号）。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：热西丁·马木提（身份证号：652525196411090018），房屋坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路19号23栋5层4单元502，产别：私有房产，共有情况：单独所有，幢号：23，房号：502，结构：砖混结构，房屋总层数：6层，所在层数：5层，建筑面积：82.98平方米，设计用途：住宅，产权来源：房改售房，登记时间：2014-08-07，房产状态：当前手，修建年代：2001年。

（二）土地基本状况说明

委托方及案件当事人没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象位于沙依巴克区平顶山东一路19号23栋5层4单元502房屋，所处地段为乌鲁木齐市4级住宅用地，大宗地四至为：东临巷道，西临广汇·北园春江南嘉苑，南临巷道，北临平顶山东一路；宗地形状较不规则，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、通暖，通燃气，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

（三）建筑物基本状况

经现场查勘，估价对象位于平顶山东一路，估价对象所在小区（汇嘉园南区）内共50余栋砖混结构多层住宅；小区共三个出入口，分别为：西北门、东北门和北门，小区内设置鑫雅幼儿园、平顶山医院等公共服务设施，小区公共服务配套设施较齐全，但小区内绿化卫生环境一般，南北两区沿街两侧设有商业街，商业街较繁华。估价对象位于小区西南部23号楼，共有5个单元，估价对象位于4单元；估价对象所处楼栋外部贴黄色装饰瓷片；估价对象由楼栋朝南侧的双扇对讲防盗单元门进入楼栋，楼栋地面为水泥地面，左侧设有铁质栏杆扶手，墙面墙顶抹灰刷白，可见部分墙面有污渍和墙皮脱落现象，一梯两户，房屋为南北朝

向。

入户门为单扇防盗门，房屋格局为两室两厅一厨一卫格局，装修为中等装修，客厅地面铺置木质复合地板，墙面满贴壁纸，装饰垭口，顶部为刷乳胶漆装饰石膏顶角线；餐厅地面为 30*30 蓝色地砖，墙面满贴瓷砖，顶部刷乳胶漆；卧室地面为木质复合地板，墙面满贴壁纸，顶部刷乳胶漆；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，顶部为 pvc 扣板吊顶，厨房地面为地砖，墙面满贴墙砖，设置橱柜，顶部为 pvc 扣板吊顶，目前水电暖齐全，有人居住。

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：2018 年 10 月 24 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值。

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值的影响。

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独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：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，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可

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：运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期（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价值的估价方法。

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2018年10月24日日的客观市场价格为：

房地产总价：¥630897 元

大 写：人民币陆拾叁万零捌佰玖拾柒元整。

房地产单价：¥7603 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟陆佰零叁元整

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）	662346	599365
	建筑面积单价（元/m ² ）	7982	7223
估价结果	总 价（元）	630897	
	建筑面积单价（元/m ² ）	7603	

特别提示：1. 本次估价结果为热西丁·马木提名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路19号23栋5层4单元502房屋的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备。