

## 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：乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路 655 号  
法院院长：陈丽娟  
联系人：颜帅  
联系电话：0991-4534161 13029677263

### 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  
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：0991-4881030

### 三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托书》【(2019)新 0103 执恢 175 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人米钊雄、刘春梅与被执行人谭俊买卖合同纠纷一案中谭俊名下位于成都市新都区新都镇天缘路三段 443 号 4 栋 2 单元 12 楼 5 号房屋）在现状状况下的房地产市场价值，为委托方判案或拍卖（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

估价对象为谭俊名下位于成都市新都区新都镇天缘路三段 443 号 4 栋 2 单元 12 楼 5 号房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人提供了《个人及家庭房屋登记记录》（查询编号：

65640)和《网签合同信息查询记录》(验证码:M48S3V,查询编号:21283887)。

委托方没有提供估价对象的不动产权属证书,根据调查,尚未办理。  
根据其提供的《个人及家庭房屋登记记录》(查询编号:65640)记载:  
档案保管号(合同备案号):260448

产权人(或买受人):谭俊

房屋地址:新都区新都镇天缘路三段443号4栋2单元12楼5号

房屋结构:剪力墙

房屋面积:88.24平方米

用途:住宅 登记(或备案)时间:2014-10-06

根据其提供的《网签合同信息查询记录》(验证码:M48S3V,查询编号:21283887)载明:

网签(或备案)号:260448 网签(或备案)时间:2014-10-06

网签(或备案)类型:商品房合同备案

房屋地址:新都区新都街道天缘路三段443号4栋2单元12楼5号

栋号:4 单元:2 楼层:12 房号:5

结构:剪力墙 用途:住宅

建筑面积:套内:70.95 公摊:17.26 合计88.21(平方米)

出卖人:成都宏丰房地产开发有限公司

买受人:谭俊 证件号码(身份证):510921197104297949

李小红 证件号码(身份证):510921196810117955

付款类型:一次性付款

限制登记单位:乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

限制登记文书号:(2019)新0103执81号,送达日期:2019-02-19

抵押信息:无

根据以上资料显示,网签资料的买受人为谭俊和李小红,与在成都市新都区房地产管理交易中心查询的《个人及家庭房屋登记记录》记载的买受人为谭俊不一致,但均确认有谭俊,本报告以《个人及家庭房屋登记记录》记载的买受人谭俊为估价对象买受人加以表述,本表述不能作为确认买受人(或产权人)的意思表达。

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 2019 年 9 月 21 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥811179 元

大 写：人民币捌拾壹万壹仟壹佰柒拾玖元整。

房地产单价：¥9196 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币玖仟壹佰玖拾陆元整

#### 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）                    | 815854 | 806504 |
|      | 建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ） | 9249   | 9143   |
| 估价结果 | 总 价（元）                    | 811179 |        |
|      | 建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ） | 9196   |        |

特别提示：1. 本次估价结果为谭俊名下位于成都市新都区新都镇天缘路三段 443 号 4 栋 2 单元 12 楼 5 号一套建筑面积为 88.24 平方米住宅的房地产市场价格，包含室内普通装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益。

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，仅供法院判案或拍卖（变卖）估价对象提供价格参考依据，不是定价。

4. 根据委托人提供的《网签合同信息查询记录》（验证码：M48S3V，查询编号：21283887）记载，估价对象的限制登记单位：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，限制登记文书号：（2019）新 0103 执 81 号，送达日期：2019-02-19。提请注意。

5. 根据网签资料记载的买受人与在成都市新都区房地产管理交易中心查询的《个人及家庭房屋登记记录》记载的买受人不一致，但均确认有谭俊，本报告以《个人及家庭房屋登记记录》记载的买受人谭俊为估价对象买受人加以表述，本表述不能作为确认买受人（或产权人）的意思表达。请关注此问题对拍卖的影响。

6. 估价对象没有办理不动产权属证书，过户时会产生增值税等税费，增加费用，提请注意。

### 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        | 日期              |
|-----|------------|-----------------|
| 王蔚鸿 | 6620020007 | 2019 年 10 月 9 日 |
| 孙志刚 | 6520180007 | 2019 年 10 月 9 日 |

### 十二、实地查勘期

2019 年 9 月 21 日至 2019 年 9 月 22 日

### 十三、估价作业期

2019 年 9 月 21 日至 2019 年 10 月 9 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年十月九日