

资产评估报告

房地产估价报告

中鼎盛业房估字【2018】第 088 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司受委托人对位于乌鲁木齐市沙依巴格区沙依巴格路12号1201室房屋（以下简称“标的房产”）进行了实地查勘，并收集了相关资料，根据《资产评估法》、《资产评估准则》等相关法律法规，结合标的房产的具体情况，采用市场比较法、成本法等评估方法，对标的房产在评估基准日的公允价值进行了评估。评估结论如下：

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十月

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 9 月 26 的客观市场价格为：

房地产总价：¥750436 元

大 写：人民币柒拾伍万零肆佰叁拾陆元整。

房地产单价：¥5393 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟叁佰玖拾叁元整

特别提示：1. 本次估价对象为张旭环、赵创伟拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 1234 号 7 幢 1 单元 602 室一套建筑面积为 139.15 平方米住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

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，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

4. 估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

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

二零一八年十月十七日



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室

地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路东四巷

联系人：王昕怡

联系电话：0991-4648449

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：乌鲁木齐市青年路17号阳光花苑A座1006室

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《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2016)新0109执2191号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆创博融资担保有限公司与被执行人新疆亿源耀农畜产品有限公司、张旭环、赵创伟、李建容公证债权文书纠纷一案中被执行人张旭环、赵创伟名下所共有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。为委托方拍卖（或变卖）估价对象提供参考价值依据。

四、估价对象概况

估价对象为张旭环、赵创伟所共有的、位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路1234号7幢1单元602室的一套住宅，不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（乌房权

证米字第 2015374332 号)、《房屋所有权证》复印件(乌房权证米字第 2015374331 号)、《房屋他项权证》复印件(乌房他证米字第 2015364388 号)及《房屋买卖合同》,没有提供土地权属证书,另经估价人员调查取得了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号: 2018-2016110035-07114)。

根据以上载明:房屋所有权人为:张旭环、赵创伟,产权情况为共同共有,房屋坐落:米东区碱沟西路 1234 号 7 幢 1 单元 602 室,登记时间为 2015 年 07 月 02 日,规划用途为住宅,总层数为 7(6-7)(7 层为跃层),建筑面积为 139.15 平方,套内建筑面积为 122.09 平方米,产权来源为买卖,产别:私有房产,所在层 6-7(7 层为跃层),住宅结构为:钢筋混凝土结构,房屋用途:住宅,建成年份:2009 年。

(二) 土地基本状况说明

根据委托方及案件当事人没有提供土地权属资料,经现场查勘,估价对象米东区碱沟西路 1234 号(米东新城二期),所处地段为乌鲁木齐市六级住宅用地,大宗地四至为:东临米东区地税局,西临巷道,南临乌鲁木齐 114 中学,北临碱沟西路;宗地形状不规则,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、通气和通暖,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

估价对象位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 1234 号(米东新城二期)7 幢 1 单元 602 室,小区毗邻碱沟西路。经现场查勘,估价对象所在小区(米东新城二期)共 20 栋楼,开发商为新疆广汇房地产开发有限责任公司,物业公司为新疆广汇物业管理有限公司,容积率为 1.19,小区均为地上七层、地下一层(为地下室)的多层住宅楼,估价对象所处 7 幢位于小区北部,楼栋 1 层建筑外观为灰色仿石墙面砖,2-5 层为红色仿石墙面砖,6 层为白色仿石墙面砖,小区设有配套的地面停车场,大门前配置安检亭,确保小区安全。该小区临近乌鲁木齐市米东区奥斯福第五幼儿园,小区小孩入托较方便。

经现场查勘,估价对象所处 7 幢共分 6 个单元,估价对象所处楼栋

西南侧的一单元，估价对象由双扇防盗单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，单元每层为一梯两户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白，左侧为铁质栏杆扶手，估价对象为南北朝向，估价对象现状为新疆域隆祥农业信息咨询有限公司做办公使用，因无法进入室内，房屋装修情况不详。

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9月26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，即专业估价人员接受委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价值。

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、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的

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 9 月 26 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥750436 元

大 写：人民币柒拾伍万零肆佰叁拾陆元整。

房地产单价：¥5393 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟叁佰玖拾叁元整

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）	769500	731372
	建筑面积单价（元/m ² ）	5530	5256
估价结果	总 价（元）	750436	
	建筑面积单价（元/m ² ）	5393	

特别提示：1. 本次估价对象为张旭环、赵创伟拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 1234 号 7 幢 1 单元 602 室一套建筑面积为 139.15 平方米住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

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，不考虑房地产地 址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路 2588 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004 11

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, 仅供法院判案作为价值参考依据, 不是定价。

4. 估价对象没有提供土地使用证, 是否办理不详, 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	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.10.17
吐雅	6519980023	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2018.10.17

十二、实地查勘期

2018年9月26日至2018年9月30日

十三、估价作业期

2018年9月26日至2018年10月17日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年十月十七日

