

估价结果报告

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系电话：18999907100（陈朝阳）

二、估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为刘红梅所有的位于古牧地西路街道办事处振兴中路东侧特变·水木尚城小区 08 幢 1 单元 04 层 01 室，建筑面积为 125.66 m² 砖混结构住宅用房，及所占用的土地，由于我公司估价人员和承办法官联系后约到 3 月 20 日看现场，其他人员由法官通知到场，3 月 20 日看现场时只有申请人到场，被执行人因无法联系未到场，之后我们也拨打了被执行人

的电话，显示此电话是空号，经了解被执行人已很长时间未能联系到。到现场后无法进场，经与承办法官及申请执行人商量后，确定约请公证处及开锁公司择日再看现场。只在单元楼及小区了解估价对象相关信息。后由申请人告知3月23日上午法院、公证处、申请人、评估机构共同出现场，上午12点08分以上所有单位并社区警务站一同到场开始现场勘查工作。我们对估价对象室内、室外进行勘察，拍摄照片、拍摄视频。采取公正保全进入室内进行勘察，故此次委估亦包含房屋内部的装饰装修、不包含产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于古牧地西路街道办事处振兴中路东侧特变·水木尚城小区08幢1单元04层01室；建筑面积：125.66 m²；结构：砖混结构；用途：住宅用房；建筑年代：2010年。

3. 建筑物基本状况

估价对象为砖混结构住宅用房，建筑外墙：粉刷防水涂料；室内客厅及过厅内墙，做背景墙，顶刷涂料，做石膏造型，铺地砖1M*1M地砖；两个卧室墙体刷涂料，顶主卧做石膏造型刷涂料，地面铺木地板，次卧刷涂料，地板铺瓷砖；厨卫墙体、地面均贴瓷砖，顶做扣板；窗户均为铝塑窗户。本次和公证处、开锁公司等一同进入室内进行勘察，报告附件中会加放公证书复印件，对委估房屋室外进行勘察，拍摄照片、拍摄视频，估价对象入户门为不带保险防盗门，窗户均为塑钢窗。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况较优，现正常使用中。

五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年三月二十三日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一八年三月二十三日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值，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。

1、本次评估为估价对象建筑面积 125.66 m²的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

2、用途：估价对象房产用途为住宅用房。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法，设定了抵押他项权利。

4、开发利用程度：红线外“七通”（供水、排水、供气、通电、通路、通信、通暖）及红线内“七通一平”。

5、结构：砖混结构。

6、货币单位：人民币元。

七、估价依据

1. 行为依据

估价委托方——乌鲁木齐市米东区人民法院授权给新疆兆新房产土地评估有限公司《委托书》。

2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

2.1 《中华人民共和国物权法》(2003年3月16日第十届全国人大常委会通过、2003年10月1日起实施);

2.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、1995年1月1日起施行)(2007年修正);

2.3 《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、1987年1月1日起施行)、2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

2.4 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,自2012年1月1日起施行)

2.5 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号);

2.6 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令[1993]第136号,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订);

2.7 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号);

3. 地方颁布的法规、规章及相关文件

3.1 《新疆维吾尔自治区土地管理法实施办法》(1999年7月30日自治区第九届人大常委会第十次会议通过);

3.2 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(1999年10月1日起施行、1998年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

3.3 《关于修改新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法的

值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价格或价值的方法。

假设开发法适用对象：待开发土地，在建工程，可重新改造的旧房地产。

未选用假设开发法的理由：估价对象属建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

2.2、未选用成本法理由：现时住宅房地产市场价格与建造成本关联性较弱，主要影响因素为区位因素，房地产的开发成本价格不能准确反映房地产的实际市场价格，采用成本法评估的房地产价值往往很大程度低于房地产市场交易价格，故不适宜采用成本法评估。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为人民币748682元，大写：人民币柒拾肆万捌仟陆佰捌拾贰元整。

十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓名	职称	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051
鲁金花	房地产估价师	鲁金花
李松	房地产估价师	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006