



## 估价结果报告

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵方委托，本公司派专人对伏勇强位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处青年路西侧龙河雅居小区 02 幢 1 单元 1402 室住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

### 一、估价委托人

名称(姓名)：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：张继荣

联系电话：18999907119

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

机构地址：乌鲁木齐市新市区四平路 2288 号创新广场 D 座 505 室

营业执照：（统一社会信用代码）9165010271555914XB

资质等级：贰级

资质证书编号：新建估证 2-038

法定代表人：王啸

电话：0991-2336708

### 三、估价目的

为委托方乌鲁木齐市米东区人民法院执行中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐米东支行与伏勇强、新疆新龙河房地产开发有限公司公证债权文书执行一案中涉及的伏勇强名下座落于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处青年路西侧龙河雅居小区 02 幢 1 单元 1402 室住宅房地产市场价值提供价格鉴证。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为伏勇强所有的位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处青年路西侧龙河雅居小区 02 幢 1 单元 1402 室住宅用房及应分摊土地使用权，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处青年路西侧龙河雅居小区，小区四至为东至龙河南路，南至新疆四平机动车检验中心，西至特变·水木尚城，北至天虹酒店。



估价对象所在楼栋为总层数 24 (-1)层的钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙为涂料，单元型材玻璃门，塑钢窗。估价对象位于一单元第十四层，单元布局两梯六户，估价对象户型为两室两厅、一厨一卫，建筑面积 93.63 平方米，用途为住宅，竣工时间为 2013 年 12 月 1 日。

经估价人员实地调查及查勘，伏勇强尚未办理入住，在龙河雅居小区物业的配合下，打开估价对象入户门。估价对象室内未进行装修，室内墙、地、顶面均为水泥，为毛坯房。水、电、暖、燃气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地六级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

### 3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处青年路西侧龙河雅居小区，地处乌鲁木齐市住宅 VI 级地价区。宗地区域内道路通达，周边道路有碱沟西路、龙河南路、广兴西街等。区域 300 米范围内有 6004 路公交车通过。附近有乌鲁木齐市博雅医院、乌鲁木齐市 114 中学、新疆四平机动车检验中心、国家税务总局乌鲁木齐市米东区税务局、天虹酒店、通汇二手车交易市场、通汇市场、阳和食府、固特异轮胎、乌鲁木齐市米东客运站等。住宅小区有特变水木尚城、米东新城二期、米东新天地一期、凯旋名苑、特变·阳光绿景、水景坊、紫鼎园等住宅小区，人口聚集度较好，人流量较好。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和场地内平整。

### 4、估价对象权属状况

截止价值时点，估价对象尚未取得《中华人民共和国不动产权证书》，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《米泉市房屋权属（他项权）登记证明》米房他登（QD2014-0159）号及新疆新龙河房地产开发有限公司（龙河雅居小区开发商）提供的伏勇强的《商品房买卖合同》（合同编号：LH-0032）确定，不动产权利人为伏勇强，建筑结构为钢筋混凝土结构，用途为住宅，房屋总层数为 24 (-1)层，估价对象所在层数为第十四层，建筑面积为 93.63 平方米。房地产依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。

查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院；查封类型：预查封；查封文号：乌房预查（2018）17949 号；查封起止时间：2018 年 1 月 6 日至 2021

年1月5日；登记时间：2018年1月17日；

查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院；查封类型：轮候预查封；查封文号：查封文号：(2018)新0109执588号之一；查封起止时间：2018年7月6日至2021年7月5日；登记时间：2018年7月17日；

抵押情况：第一轮 抵押权人：中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐米东支行；抵押人：伏勇强；不动产权证明号：QD2014-0159；抵押方式：一般抵押；债权数额：496239元；债权履行起止时间：2014年6月9日至2031年6月8日；登记时间：2014年6月9日。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 五、价值时点

依据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》(2018)新0109执588号)，本次估价价值时点为2018年11月28日。

## 六、价值类型

(一)本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二)本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

(三)依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 七、估价依据

《中华人民共和国物权法》；  
《中华人民共和国担保法》；  
《中华人民共和国城市房地产管理法》；  
《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；  
《中华人民共和国城乡规划法》；  
《中华人民共和国资产评估法》；  
《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》；  
《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》( (2018)新0109执588号)；  
《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；  
估价对象《商品房买卖合同》；



《米泉市房屋权属（他项权）登记证明》；  
受托方所掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

## 八、估价原则

在估价过程中，我们依据国家有关政策法规，遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、遵循独立、客观、公正原则，应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时点的价值。

4、遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

## 九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。





### 十、估价结果

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用比较法及收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点 2018 年 11 月 28 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

房地产市场价值评估结果表

相关结果		估价方法	
		比较法 (60%)	收益法 (40%)
测算结果	总价 (元)	517212	502980
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	5516	5372
评估价值 (取整)	总额 (元)	511033	50004
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	5458	

大写金额：人民币伍拾壹万壹仟零叁拾叁元整。

### 十一、估价人员

注册房地产估价师 王 啸 (注册证号 6520040004)

注册房地产估价师 饶晓梅 (注册证号：6520140012)

### 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2018 年 11 月 30 日。

### 十三、估价作业日期

评估作业日期 2018 年 11 月 28 日至 2018 年 12 月 5 日，评估报告提交日期 2018 年 12 月 5 日。

### 十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年，本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十二月五日