

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

地址：乌鲁木齐市北站公路 51 号

法定代表人(院长)：张明

联系人：王在江、任伟伟

联系电话：18160525232

### 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《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》【(2018)新 0106 执恢 287 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人唐元章与被执行人方双全、方秋兰买卖合同纠纷一案中对被执行人方双全、方秋兰名下位于乌鲁木齐市经济技术开发区嵩山街 211 号新新家园 6 栋 6 层 2 单元 602（跃层）房屋）在现状状况下的房地产市场价值，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

方双全、方秋兰名下位于乌鲁木齐市经济技术开发区嵩山街 211 号新新家园 6 栋 6 层 2 单元 602（跃层）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；委托人及案件当事人提供了《乌鲁

木齐市不动产登记信息查询结果》。

根据其提供资料载明：权利人名称：方双全、方秋兰，不动产单元号：650104800023GB00031F00010010，不动产权证号：乌房经济技术开发区预字第342319号，预告状态：已预告，产权来源：其他，房屋用途：住宅，登记时间：2013年9月4日，房屋结构：钢筋混凝土结构，建筑面积：160.24平方米。

### （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，估价对象位于乌鲁木齐市经济技术开发区嵩山街211号新新家园小区，所处地段为乌鲁木齐市五级住宅用地，大宗地四至为：东临新华公司租赁站，西临新疆三叶，南临嵩山街，北临空地；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，估价对象位于乌鲁木齐市经济技术开发区嵩山街211号新新家园小区，位于嵩山街北侧，建设年代为2012年，小区内共建有9栋多层住宅楼，其中临街、朝南侧楼栋的一层为小型商超门店，小区配套地上停车位，小区内绿化状况一般，卫生状况较好。

经现场查勘，估价对象所处新新家园6栋位于小区中部，为一栋地上6层，地下1层（为地下室）的钢筋混凝土结构住宅楼，楼栋坐北朝南，分为两个单元，一梯两户，小区该栋楼2单元6楼的另一位住户自行加装电梯，电梯分别在1层、4层、5层、6层有出入口，目前电梯运行正常且仅有6层一户居民使用该电梯，估价对象的住户未使用。楼栋内部由一子母双扇防盗单元门（配备语音呼叫系统）进入，估价对象位于第6层602室，入户门为单扇防盗门，户型结构为跃层，二层由客厅内的木质楼梯进入，一层户型为一室两厅一厨一卫，二层户型为两室一卫，另有一露天阳台，一层室内装修情况如下：客厅及餐厅地面铺设地砖，墙面部分贴有墙砖，部分贴有壁纸，屋顶设有装饰吊顶，屋顶有部分渗水状况；卧室地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶刷白，设有木质顶角线；厨房及卫生间地面铺

设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；二层室内装修情况如下：卧室地面铺设地砖，墙面铺贴壁纸，屋顶刷白，设有木质顶角线，主卧内设有衣橱；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；露天阳台整体为瓷砖铺面。水、电、暖齐全。

#### 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：2019年5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客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以

## 4. 《司法鉴定（评估）风险告知书》

**九、估价方法**

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，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 5 月 24 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1008230 元

大 写：人民币壹佰万零捌仟贰佰叁拾元整。

房地产单价：¥6292 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟贰佰玖拾贰元整

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)	1025376	991084
	建筑面积单价(元/m <sup>2</sup> )	6399	6185
估价结果	总价(元)	1008230	
	建筑面积单价(元/m <sup>2</sup> )	6292	

特别提示：1. 本次估价结果为方双全、方秋兰名下位于乌鲁木齐市经济技术开发区嵩山街211号新新家园6栋6层2单元602(跃层)房屋的房地产市场价格，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格，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格，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，提请委托方注意。

## 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	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2019年5月30日
吐雅	6519980023		2019年5月30日

## 十二、实地查勘期

2019年5月24日至2019年5月25日

## 十三、估价作业期

2019年5月24日至2019年5月30日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年五月三十日