

值时点 2019 年 07 月 18 日的估价结果如下：

房地产评估单位价值：7820 元/平方米；

房地产评估总价值：人民币 2136111 元；

大写金额：人民币贰佰壹拾叁万陆仟壹佰壹拾壹元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司  
法定代表人：鲁金花  
致函日期：2019 年 07 月 26 日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系人：颜帅

联系电话：13029677263

### 二、房地产估价机构

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

估价对象为张龙根所有位于沙依巴克区西北路 1 号 1 栋 6 至 7 层 1 单元 602 住宅房地产，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：总建筑面积为 273.16 平方米。此次评估含室内不可拆卸的装饰装修，不包含房屋内部的动产、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

估价对象位于沙依巴克区西北路 1 号 1 栋 6 至 7 层 1 单元 602 建筑面积为 273.16 平方米；用途：住宅；结构：钢筋混凝土结构；朝向：南。



### 3. 建筑物基本状况

估价对象位于沙依巴克区西北路1号1栋6至7层1单元602，估价对象外墙刷乳胶漆，单元门为电子防盗门，一梯四户，户型为复式。入户门为防盗门，塑钢窗，室内一层地面铺地砖，墙面、屋面刷乳胶漆，卫生间地面铺地砖，墙面墙砖置顶，屋面扣板；室内二层地面部分铺地砖、部分铺木地板，墙面、屋面刷乳胶漆。估价对象小区内上水、下水、通路、电、暖、通讯等设施齐备、完全。

### 4. 土地基本状况

估价对象四至：东至红山农贸市场；西至哈密南路；南至揽秀园西街；北至金坤小区；土地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。土地地势较平坦，无规划限制条件。

### 5. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：不动产单元号：6501030212001GB00014F00020015；不动产权证号：乌房权证沙依巴克区字第2009361961号；不动产坐落：沙依巴克区西北路1号1栋6至7层1单元602；权利人名称：张龙根；证件号：320524197003261850；建筑面积：273.16 m<sup>2</sup>，用途：住宅；异议状态：无异议；异议房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋性质：存量房产。查封信息：查封机关：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院、查封类型：查封、查封文号：（2017）新0103执保173号、查封文件：裁定书和协助执行通知书、查封起止时间：2017-02-24-2020-02-23、登记时间：2017-02-24。

### 6. 估价对象区位状况

估价对象位于沙依巴克区西北路1号1栋6至7层1单元602，四至：东至红山农贸市场；西至哈密南路；南至揽秀园西街；北至金坤小区。



区位基础设施：委估土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地红线内场地平整，基础设施完善；

公共配套服务设施：估价对象附近有红山市场、友好百盛购物中心、乌鲁木齐市中医医院、乌鲁木齐市雪莲小学等，生活设施和公共配套设施齐全。

交通设施：该区域临近揽秀园西街，附近有 105 路；109 路；303 路；305 路；518 路；51 路；532 路；905 路；906 路；909 区间南线；909 路；912 路；928 路，交通便捷。

## 五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2019 年 07 月 18 日实地勘察现场，故本次价值时点定于 2019 年 07 月 18 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总建筑面积为 273.16 平方米的住宅用途房屋所有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。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法。

4、开发利用程度：宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。

5、结构：钢混结构。

6、货币单位：人民币。

V----收益价值                      a----估价对象年净收益  
r----报酬率                        n----未来可获收益的年限  
g----年净收益增长率

选用理由：收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，适用的条件是房地产的收益和风险都能够量化。估价对象是住宅用途，对外出租经营，是收益性房地产，采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。所以选用收益法。

(二) 经综合分析考虑，采用比较法和收益法进行评估，先对两种方法求得的结果按相应权重加权平均，得到假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，最终确定估价对象的现状价值。

#### 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，采用公认的估价方法，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：

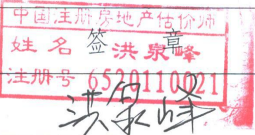
房地产评估单位价值：7820 元/平方米

房地产评估总价值：人民币 2136111 元；

大写金额：人民币贰佰壹拾叁万陆仟壹佰壹拾壹元整。

#### 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：洪泉峰、李松

姓名	注册号	
洪泉峰	6520110021	
李松	6520070006	

## 十二、实地查勘期

2019年07月18日16:30至2019年07月18日18:30

## 十三、估价作业期

2019年07月18日至2019年07月26日

## 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即2019年07月26日至2020年07月25日）。

## 十五、估价报告特殊事项说明：

(1) 本次估价我公司估价人员接到估价委托书之日起，先后跟承办法官、申请人及被执行人进行了电话联系，经多次联系被执行人，其电话均处于空号。在和申请人和承办法官沟通后，与申请人代理律师于2019年07月18日进行了实地查勘工作，敲门承租人开门后，我公司估价人员对估价对象进行了照片、视频的拍摄，此次估价对象包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含房屋内部的动产、产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。