

房地产估价报告

估价报告编号：兆新评字（2019-563 号）

估价项目名称：王廷艺凡所有位于新市区西环北路 728 号马德里春天商住
小区 7 栋 9 层 1 单元 902 于价值时点 2019 年 07 月 31 日
的市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：洪泉锋（房地产估价师）

李 松（房地产估价师）

报告出具日期：二零一九年八月二日

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08月02日

3. 背离事实假设：

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象在价值时点的实际状况不一致的合理假定。本估价报告中估价设定的估价对象状况与实际状况无不一致，无背离事实假设。

此次估价根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：查封信息：查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：预查封，查封文号：（2019）新 0104 执 730 号，查封文件：，查封起止时间：2019-03-18~2022-03-17，登记时间：2019 年 03-18。

抵押信息：第 1 轮 抵押权人：兴业银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行，抵押人：王廷艺凡，不动产权证明号：乌房新市区预字第 176120 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：489000 元，债权履行起止时间：2011-01-24~2042-01-24，登记时间：2011-02-22。

由此可知目前估价对象处于抵押查封状态，根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）第十七条“资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估”，此次估价假设估价对象在价值时点时没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

4. 不相一致假设：

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对



g一年租金增长率

2. 未选用估价方法的理由

2.1、未选用假设开发法定义：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

注册房地产估价师根据估价目的，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

单位价值：人民币 8143 元/平方米，

总价值：小写人民币 921788 元；

大写：人民币玖拾贰万壹仟柒佰捌拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 6520110021	签章
洪泉峰	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006	洪泉峰
李松		李松

十二、实地查勘期

2019年07月31日11:00至2019年07月31日12:00