

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

机构地址：沙依巴克区滨河中路 655 号

联系人：西尔扎提

联系电话：136-9999-3681

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

为李明、马胜男共同共有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区恰尔巴格街 2100 号中泰雅居住住宅小区 10 号楼 2 单元 1702 室的房地产（包含建筑面积为 113.1m²的房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、及经济耐用年限下的装饰、装修价值。不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），详见估价对象基本状况一览表：

估价对象基本状况一览表

不动产权证号	新(2017)乌鲁木齐市不动产证明第0029716号		
房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区恰尔巴格街2100号中泰雅居住住宅小区10号楼2单元1702室		
权利人名称	李明、马胜男	规划用途	住宅
产权来源	其他	房屋结构	钢筋混凝土
总层数	34(-2)层	所在层数	第17层
建筑面积	113.1 m ²	共有宗地面积	91719.75 m ²
房屋性质	商品房	登记时间	2017年4月13日
土地使用年限	2012年09月25日起至2062年06月27日止		

2. 土地基本状况

所属宗地坐落于乌鲁木齐市恰尔巴格街2100号,至价值时点已办理国有土地使用证,土地使用权以出让方式取得,规划用途:住宅,土地剩余使用年限:41.68年。估价对象未办理国有土地使用分割登记,小区四至:东临泽普街;南临恰尔巴格街;西临恰尔巴格街;北临德林逸景,所属宗地地表平坦,宗地红线内、外开发程度均达到“七通”(即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气)及宗地内“场地平整”。

3. 建筑物基本状况

估价对象为位于乌鲁木齐市沙依巴克区恰尔巴格街2100号中泰雅居住住宅小区10号楼2单元1702室的住宅,建筑总层数地上34层,地下2层,钢混结构,南北朝向,修建年代2016年,用途:住宅,建筑面积为113.1 m²。建筑外墙刷防水涂料,廊厅:内墙面贴大理石面砖、地砖地面,顶棚为石膏二级吊顶。单元门:电子对讲门,楼梯间砼踏步、钢筋护栏,墙面、顶棚粉刷乳胶漆。入户门:防盗门,室内:塑钢窗,客厅顶棚为石膏二级吊顶、内墙面贴壁纸、地面铺地板砖。卧室顶棚为石膏压线、内墙面贴壁纸、地面铺地砖,内门采用木门。厨房、卫生间瓷砖墙面至顶、顶棚为集成吊顶,地面铺地砖,卫生间采用塑钢门、厨房无门。截至价值时点现状用途为李明自住。建筑平面布置较合理,房屋主体结构完好,无沉降不均匀情况,地面、墙面、门窗等基本完好,给排水系统、电气系统等设施、设备完善,均运行正常,建筑整体维护及保养状况良好,能正常使用。

- 4.2 《商品房预售合同》。
- 6. 估价人员现场踏勘及调查了解的相关资料。
- 7. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，测算估价对象价值或价格所采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体评估时要根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

我们根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估分别选用比较法和收益法估价。

比较法测算房地产价值的基本公式：比准价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法测算房地产价值的基本公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V - 收益价值（元或元/m²）

A_i - 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i - 未来第 i 年的报酬率（%）

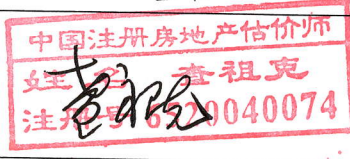
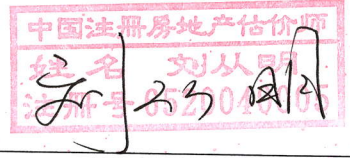
n - 收益期（年）

(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，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定李明、马胜男共同共有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区恰尔巴格街 2100 号中泰雅居住住宅小区 10 号楼 2 单元 1702 室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2020 年 10 月 23 日）的房地产市场价值为人民币 98.28 万元，大写：人民币玖拾捌万贰仟捌佰元整，折合单价：人民币 8690 元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
查祖克	6520040005		2020年11月13日
刘从明	6520040005		2020年11月13日


(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2020 年 11 月 6 日 (北京时间) 上午 10: 30-12: 30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2020 年 10 月 23 日至 2020 年 11 月 13 日。

乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院 艾拜拜尔·图尔迪 艾合买提 艾·买买提		
	证件类型	身份证		
	证件号码	6502031986065013182		
查询结果	不动产单元号	65010301080021000211000000041		
	不动产权证书号	新(2017)乌鲁木齐市不动产权证明第0057016号		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区恰尔巴格街2100号中泰雅居住住宅小区10号楼2单元1702室		
	权利人名称	李明、马胜男		
	证件号	65232319811016201X、652901198702011420		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	113.13㎡
	宗地面积	91719.75㎡	土地分摊面积	—
	房屋用途	—	权利性质	—
	竣工时间	—	登记时间	2017年11月13日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	商品房
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:预查封, 查封文号:(2020)新0103执1681号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-10-11~2023-10-13, 登记时间:2020-10-14			
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分行, 抵押人:李明、马胜男, 不动产权证明号:新(2017)乌鲁木齐市不动产权证明第0057016号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:570000元, 债权履行起止时间:2017-05-25~2037-05-25, 登记时间:2017-06-30			
备注	1.自2020年10月1日起,乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询业务统一由乌鲁木齐市不动产登记中心承担,由乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果,乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 2.申请人请与场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请与场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。 3.如涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。 4.查询时点截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。 5.复印无效。			
		登记机构盖章: 查询人:杨军兰 查询日期:2020-11-02 17:35:09		