

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地址：北屯市林荫街 1485 号

法定代表人(院长)：陈立娟

联系人：张涛

联系电话：18097516233

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆名大房地产土地评估测绘有限公司

机构注册地址：新疆阿克苏地区阿克苏市健康路 3 号

估价资质等级：国家二级

证书编号：新建估证 2-046

法定代表人：朱平

联系电话：

### 三、估价目的

根据委托方提供《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【(2019)新 0103 执 657 号】，本次估价为委托方核实估价对象(被执行人董岩名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 1845 号 63 栋 14 套住宅)在现状状况下的房地产市场价格，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

董岩名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 1845 号 63 栋二单元 301 室、401 室、三单元 301 室、302 室、402 室、四单元 301 室、302 室、401 室、402 室、五单元 301 室、六单元 301 室、401 室、七单元 301 室、401 室共 14 套住宅，总建筑面积为 969.88 平方米，估价结果包含室内装修及不可

搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权益以及其他他项权利；

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路1845号63栋现地址已更换为米东区龙河南路1845号汇兴商住小区9号楼，9号楼为一栋地上四层、地下一层（为地下室）的混合结构、南北朝向建筑，建筑共分为七个单元，其中一单元为一梯两户，二单元为一梯一户，三单元和四单元为一梯两户，五单元和六单元的一层至二层为一梯两户，三层至四层为一梯一户，七单元为一梯一户，估价对象为其中第二单元、三单元、四单元、五单元、六单元以及七单元中位于第三层和第四层的14套住宅，委托人提供了每套住宅的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，根据其提供的资料，估价对象详情如下表：

序号	坐落地址	不动产权证号	产权来源	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (㎡)
1	63栋3层二单元301室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004032号	其他	混合结构	住宅	43.88
2	63栋4层二单元401室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004033号	其他	混合结构	住宅	43.88
3	63栋3层三单元301室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004028号	其他	混合结构	住宅	52.7
4	63栋3层三单元302室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004022号	其他	混合结构	住宅	52.7
5	63栋4层三单元402室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004025号	其他	混合结构	住宅	52.7
6	63栋3层四单元301室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004023号	其他	混合结构	住宅	98.91
7	63栋3层四单元302室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004024号	其他	混合结构	住宅	61.53
8	63栋4层四单元401室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004027号	其他	混合结构	住宅	98.91
9	63栋4层四单元402室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004029号	其他	混合结构	住宅	61.53
10	63栋3层五单元301室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004030号	其他	混合结构	住宅	99.52
11	63栋3层六单元301室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004034号	其他	混合结构	住宅	105.01
12	63栋4层六单元401室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004026号	其他	混合结构	住宅	105.01
13	63栋3层七单元301室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004031号	其他	混合结构	住宅	46.8
14	63栋4层七单元401室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004035号	其他	混合结构	住宅	46.8
15	合计					969.88

## （二）土地基本状况说明

根据现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路 1845 号汇兴商住小区所处地段为乌鲁木齐市六级商业用地，大宗地四至为：东临龙河南路，西临中国石油、万科公园 5 号（在建），南临永顺街、东二环，北临乌鲁木齐市十三户工商所；宗地形状为规则矩形，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、通气、通暖，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，估价对象所处米东区龙河南路 1845 号汇兴商住小区位于龙河南路与永顺街交汇处，小区东侧即为通汇二手车交易市场，西距天汇汽车城仅 700 米，小区住宅楼底商以及周边商业多以汽修类店铺为主，汇兴商住小区由位于龙河南路的东门进入，小区内空地为大龙祥汽车救援公司停放车辆场地，小区 9 号楼与十号楼正北侧紧邻一加工厂，小区内住宅现以流动人口短期租赁居住情况较多，小区内环境杂乱，卫生状况较差。

估价对象所处 9 号楼与 10 号楼并排、位于小区南部，建设年代为：2003 年，建筑一层为面朝东二环、永顺街的临街商铺，商铺门口路面还未施工完毕，建筑住宅楼内部由建筑北侧的单元门进入，估价对象为建筑第二单元、三单元、四单元、五单元、六单元以及七单元中位于第三层和第四层的 14 套住宅，其中建筑面积为 43.88 平方米至 61.53 平方米的共计 9 套，户型为一室一厅一卫，建筑面积为 98.91 平方米至 105.01 平方米的共计 5 套，户型结构为三室两厅一厨一卫，估价对象内部装修情况大致相同，装修情况为：客厅、卧室地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白，卫生间及厨房地面铺设地砖，墙面贴有墙砖，屋顶刷白，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 11 月 05 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及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上的允许、技术上的可能、财务上的可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

## 八、估价依据

### （一）估价依据的法律、法规及政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表

大会常务委员会第四次会议修订，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第二十九号公布；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)

3. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

4. 《资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号，1990 年 5 月 19 日施行)

6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16 号)

8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号)

9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)

## (二) 估价标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，于 2015

年12月1日实施))

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布, 于2014年2月1日起实施)

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

5. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)

6. 中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)

### (三) 估价委托人提供的资料

1. 《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》

【(2019)新0103执657号】

2. 14套估价对象住宅的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

### (四) 房地产估价人员现场搜集、调查取得的资料

1. 现场查勘记录

2. 现场影像资料

3. 受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得乌鲁木齐市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

## 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 11 月 05 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥4256086 元

大写：人民币肆佰贰拾伍万陆仟零捌拾陆元整

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法	测算结果		估价结果(元)
		收益法估单价 (元/m <sup>2</sup> )	比较法评估 单价(元/m <sup>2</sup> )	
63 栋 3 层二单元 301 室	总价 (元)	177187	205753	191492
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4038	4689	4364
63 栋 4 层二单元 401 室	总价 (元)	168762	195924	182365
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	3846	4465	4156
63 栋 3 层三单元 301 室	总价 (元)	212803	247110	229983
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4038	4689	4364
63 栋 3 层三单元 302 室	总价 (元)	212803	247110	229983
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4038	4689	4364
63 栋 4 层三单元 402 室	总价 (元)	202684	235306	219021
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	3846	4465	4156

172342

164185

206984

206984

197118

63 栋 3 层四单元 301 室	总价 (元)	419378	486934	453206	407885.4
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4240	4923	4582	
63 栋 3 层四单元 302 室	总价 (元)	248458	288514	268517	241665.3
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4038	4689	4364	
63 栋 4 层四单元 401 室	总价 (元)	399399	463789	431643	388478.7
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4038	4689	4364	
63 栋 4 层四单元 402 室	总价 (元)	236644	274731	255719	230147.1
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	3846	4465	4156	
63 栋 3 层五单元 301 室	总价 (元)	421965	489937	456001	410400.9
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4240	4923	4582	
63 栋 3 层六单元 301 室	总价 (元)	445242	516964	481156	433040.4
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4240	4923	4582	
63 栋 4 层六单元 401 室	总价 (元)	424030	492392	458264	412037.6
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4038	4689	4364	
63 栋 3 层七单元 301 室	总价 (元)	188978	219445	204235	182111.5
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	4038	4689	4364	
63 栋 4 层七单元 401 室	总价 (元)	179993	208962	194501	175050.8
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	3846	4465	4156	
汇总评估价值	总价 (元)	4256086			
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	4351			

特别提示：1. 本次估价结果为董岩名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 1845 号 63 栋 14 套住宅的房地产市场价值，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值，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值，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

十一、注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	日期
朱洪强	6520140001	朱洪强	2019年11月22日
李世清	6520040152	李世清	2019年11月22日

十二、实地查勘期

2019年11月05日至2019年10月17日

十三、估价作业期

2019年11月05日至2019年11月22日

新疆名大房地产土地评估测绘有限公司

二〇一九年十一月二十二日

