

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 37 号

法定代表人(院长)：李莉

联系人：王东

联系电话：0991-4612844

### 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《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【(2018)新 0105 执 969 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人明广忠与被执行人张世江、张世河借款合同纠纷一案中张世江名下位于乌鲁木齐市水磨沟区东八家户街 19 号康明园小区 17 栋 5 层 1 单元 502 室房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据，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

估价对象财产范围为：张世江名下位于乌鲁木齐市水磨沟区东八家户街 19 号康明园小区 17 栋 5 层 1 单元 502 室房屋，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《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）复印件以及我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：不动产权证号：乌房权证水磨沟区字第 2009327469 号，权利人名称为：张世江，不动产状态：当前手，预告状态：未预告，产权来源：其他，建筑面积：118 m<sup>2</sup>，套内建筑面积：106.68 m<sup>2</sup>，公共部位与公用房屋分摊面积：11.32 m<sup>2</sup>，宗地面积：25172.34 m<sup>2</sup>，房屋用途：住宅，竣工时间：2007 年 09 月 30 日，登记时间：2009 年 5 月 18 日，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：砖混结构，建筑物层数地上六层，地下一层。

## （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水磨沟区东八家户街 19 号康明园小区，所处地段为乌鲁木齐市五级住宅用地，大宗地四至为：东临东八家户街北二巷，西临河滩北路，南临东八家户街，北临鸿郡小区；宗地形状较规则，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水磨沟区东八家户街 19 号康明园一期、二期小区院内，该小区位于东八家户街、龙盛街北二巷北侧，东八家户街北二巷西侧，河滩北路东侧，小区内共建有 25 栋住宅楼，其中两栋为高层住宅楼，剩余均为多层住宅楼。位于小区南面临街，朝北侧楼栋的一层以及小区西门内主街两侧为小型商超门店，小区内配套地下停车场及多处地上停车位，停车较为便利，内设幼儿园，入学便利，小区内设置多处小型绿化广场绿化状况较好，卫生状况较好、安保措施到位。

经现场查勘，估价对象所处康明园小区 17 栋位于小区西北部，为一栋地上 6 层，地下 1 层（为地下室）的砖混结构住宅楼，楼栋南北朝向，楼宇外层刷黄色涂料漆，共分为 4 个单元，一梯两户，楼栋内部由朝南侧一子母双扇防盗单元门（语音呼叫系统已损坏）进入，估价对象位于第 5 层



502室，入户门为单扇防盗门，室内为简单装修，户型结构为平层，户型结构原为3室2厅2卫1厨，后经装修改造为，3室2厅1书房1卫1厨。

现室内装修情况如下：客厅及餐厅地面铺设80\*80地砖，墙面乳胶漆饰面，屋顶设有装饰吊顶，布有射灯；卧室地面铺设80\*80地砖，墙面乳胶漆饰面，设有衣橱，屋顶刷白，设有石膏顶角线，屋顶有部分渗水状况；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，设置橱柜，屋顶为集成吊顶，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7月27日。

### 六、价值类型

本次估价的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日国务院令第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. 《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【(2018)新0105执969号】

2. 《商品房买卖合同》(编号:GF-2000-0171)复印件

## (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。

## 4. 《司法鉴定（评估）风险告知书》

## 5. 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

## 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 7 月 27 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥903644 元

大 写：人民币玖拾万叁仟陆佰肆拾肆元整。

房地产单价：¥7658 元/平方米（建筑面积）



大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟陆佰伍拾捌元整

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	935740	871430
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	7930	7385
估价结果	总 价（元）	903644	
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	7658	

特别提示：1. 本次估价结果为张世江名下位于乌鲁木齐市水磨沟区东八家户街19号康明园小区17栋5层1单元502室房屋的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备。

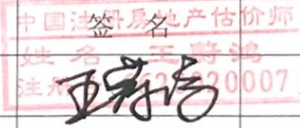
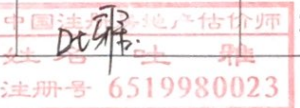
2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

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房地产权属证书，根据调查的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，办理了房屋权属证书，土地证书是否办理不详，提请注意。

### 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	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620020007		2019年8月9日
吐 雅	6519980023		2019年8月9日

### 十二、实地查勘期

2019年7月27日至2019年7月29日

### 十三、估价作业期

2019年7月27日至2019年8月9日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年八月九日



一、《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【（2018）新0105  
执989号】

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘情况及照片

四、可比实例位置图及外观照片

五、《商品房买卖合同》（编号：0101-0171）

六、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

七、《司法鉴定（评估）风险告知单》

八、专业协助情况和相关意见

九、房地产估价机构营业执照、资质证书、复印件

十、注册房地产估价师资格证书、复印件

ZHSY