

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(七) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理税收登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(八) 本次估价对象以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》与《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2021)新 0109 执恢 983】号原件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(九) 估价人员黄倩、师红于二〇二一年十二月十七日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验、使用状况、内部布局、装修及设备情况，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设

本次委托估价对象经现场估价人员勘查，无未定事项假设。

三、背离事实假设

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。因此本次估价不存在背离事实假设。

四、不相一致假设

本次委托估价对象经现场估价人员勘查，无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一)估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二)估价委托人未提供《不动产权证书》或《房屋所有权证》及其复印件，仅提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件与《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2021)新 0109 执恢 983 号】原件，本次以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件与《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2021)新 0109 执恢 983 号】原件为准进行估价。

(三)估价委托人提供的估价对象的权属《乌鲁木齐市住房情况查询记录》未载明估价对象的建成年代、建筑结构、房屋用途，根据估价人员现场查勘询问估价对象的建成年代为 2019 年，故本次估价建成年代以 2019 年为准进行估价。本次估价对象所在的楼栋为地上 20 层、地下 1 层的住宅楼，根据同类房地产的建筑结构，本次设定估价对象的建筑结构的钢筋混凝土结构，并以此为准进行估价。本次估价估价对象的房屋用途以实际查勘的设计用途住宅为准。

六、估价报告使用限制

(一)本估价报告书仅为进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点的公开市场价值，不作

其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二一年十二月二十日起至二〇二二年十二月十九日止为期壹年。若报告使用期限内，房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化，需委托估价机构重新评估。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括建筑物（含地下室）、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(六) 根据《房地产估价规范》的规定，估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”仅供估价机构存档和行业主管部门查阅。

(七) 本次估价仅以委托方所提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件与《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2021)新 0109 执恢 983 号】原件及其他相关资料为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

住所：乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号

联系人：丁博炜

联系电话：0991-3342001

二、房地产估价机构

名称：新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908

室

法定代表人：张炜贤

统一社会信用代码：91650100MA783P9669A

资质等级：一级

房地产估价机构资质证书编号：乌房估证 1-002

资质证书有效期：2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 11 日

联系电话：0991-3700578

邮政编码：830022

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

（一）估价对象范围及基本情况

估价对象财产范围包括地上建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)、基础配套设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象 1: 为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑商住小区 1 栋商住楼 505 室, 建筑面积为: 115.28 m^2 ; 所在小区名称为紫鼎苑商住小区, 位于米东区龙河南路东侧, 碱沟西路南侧; 建成年代: 2019 年; 朝向: 西北; 建筑结构: 钢混结构; 估价对象所在楼栋为一个单元的商住楼, 共地上 20 层, 1-3 层为商业, 4-20 层为住宅; 地下共一层, 为地下停车场, 估价对象位于地上第 5 层; 所在商住楼住宅一梯六户, 配备两部电梯, 建成年代为 2019 年。估价对象所在楼栋东临特变·阳光绿景, 南临水景坊, 北临碱沟西路, 西临龙河南路。

估价对象 2: 为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑商住小区 1 栋商住楼 506 室, 建筑面积为: 124.65 m^2 ; 所在小区名称为紫鼎苑商住小区, 位于米东区龙河南路东侧, 碱沟西路南侧; 建成年代: 2019 年; 朝向: 东北; 建筑结构: 钢混结构; 估价对象所在楼栋为一个单元的商住楼, 共地上 20 层, 1-3 层为商业, 4-20 层为住宅; 地下共一层, 为地下停车场, 估价对象位于地上第 5 层; 所在商住楼住宅一梯六户, 配备两部电梯, 建成年代为 2019 年。估价对象所在楼栋东临特变·阳光绿景, 南临水景坊, 北临碱沟西路, 西临龙河南路。

估价对象 3: 为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑商住小区 1 栋商住楼 606 室, 建筑面积为: 124.65 m^2 ; 所在小区名称为紫鼎苑商住小区, 位于米东区龙河南路东侧, 碱沟西路南侧; 建成年代: 2019 年; 朝向: 东北; 建筑结构: 钢混结构; 估价对象所在楼栋为一个单元的商住楼, 共地上 20 层, 1-3 层为商业, 4-20 层为住宅; 地下共一层, 为地下停车场, 估价对象位于地上第 6 层; 所在商住楼住宅一梯六户, 配备两部电梯, 建成年代为 2019 年。估价对象所在楼栋东临特变·阳光绿景, 南临水景坊, 北临碱沟西路, 西临龙河南路。

估价对象 4: 为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑商住小区 1 栋商住楼 2006 室, 建筑面积为: 124.65 m^2 ; 所在小区名称为紫鼎苑商住小区, 位于米东区龙河南路东侧, 碱沟西路南侧; 建成年代: 2019 年; 朝向: 东北; 建筑结构: 钢混结构; 估

价对象所在楼栋为一个单元的商住楼，共地上 20 层，1-3 层为商业，4-20 层为住宅；地下共一层，为地下停车场，估价对象位于地上第 5 层；所在商住楼住宅一梯六户，配备两部电梯，建成年代为 2019 年。估价对象所在楼栋东临特变·阳光绿景、南临水景坊、北临碱沟西路、西临龙河南路。

(二) 土地基本状况

宗地名称	四至	地类(用途)及等级	土地形状	土地开发程度
乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区所在宗地	东至特变·阳光绿景、南至水景坊、北至碱沟西路、西至龙河南路	住宅四级用地	规则	宗地红线内、外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、供暖)和宗地红线内场地平整。

(四) 建筑物基本情况

估价对象 1	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途		层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 505 室	115.28	住宅/住宅		约 2.85 米	第 5 层/共 20 层	三室两厅一厨一卫	空置，维护保养状况一般
装饰装修		建成年代	朝向	建筑结构	设施设备		成新率
公共部分 1 楼大厅石膏板吊顶、净高 3.365 米、墙面为墙砖、地面为地砖；入户门为防盗门，外墙刷涂料，室内装饰装修全部为毛坯		2019 年	西北	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全，性能良好，带两部电梯，有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。		96%

估价对象 2	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途		层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 506 室	124.65	住宅/住宅		约 2.85 米	第 5 层/共 20 层	三室两厅一厨一卫	空置, 维护保养状况一般
装饰装修		建成年代	朝向	建筑结构	设施设备		成新率
公共部分 1 楼大厅石膏板吊顶、净高 3.365 米, 墙面为墙砖、地面为地砖; 入户门为防盗门, 外墙刷涂料, 室内装饰装修全部为毛坯		2019 年	东北	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全, 性能良好。带两部电梯, 有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。		96%

估价对象 3	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途		层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 606 室	124.65	住宅/住宅		约 2.85 米	第 6 层/共 20 层	三室两厅一厨一卫	空置, 维护保养状况一般
装饰装修		建成年代	朝向	建筑结构	设施设备		成新率
公共部分 1 楼大厅石膏板吊顶、净高 3.365 米, 墙面为墙砖、地面为地砖; 入户门为防盗门, 外墙刷涂料, 室内装饰装修全部为毛坯		2019 年	东北	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全, 性能良好。带两部电梯, 有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。		96%

估价对象 4	建筑面 积 (m ²)	规划用途/实际用 途		层高	所在层/总层	空间布局	使用及 维护状况
乌鲁木齐市米东区龙河南 路 960 号紫鼎苑小区 1 栋 商住楼 2006 室	124.65	住宅/住宅		约 2.85 米	第 20 层/共 20 层	三室两厅一 厨一卫	空置, 维 维护保养状 况一般
装饰装修		建成 年代	朝向	建筑结 构	设施设备		成新率
公共部分 1 楼大厅石膏板吊顶、净高 3.365 米、墙面为墙砖、地面为地砖; 入户门为防盗门, 外墙刷涂料, 室内 装饰装修全部为毛坯		2019 年	东北	钢混结 构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、 照明、等系统和设备的配置齐全, 性能良好。 带两部电梯, 有消防系统、闭路电视监控系 统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系 统等。		96%

(四) 估价对象权属基本状况

根据委托人提供的《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》，估价对象的权利人为

根据委托人提供的估价对象权属证明《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件，估价对
象的购买人为 ， 登记时间为 2020 年 9 月 11 日。

(五) 估价对象其他权利状况

根据委托人提供的估价对象权属证明《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件，估价对
象在价值时点已被米东区人民法院查封，查封期限为 2020 年 10 月 16 日至 2023 年 10 月
15 日。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日二〇二一年十二月十七日为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途下，于价值时点二〇二一年十二月十七日房地
产公开市场价值。

(一) 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。

(二) 本次评估为估价对象房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

(三) 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的

有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而

价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1：《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第46号公布，2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2019 年 8 月 26 日第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起实施);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布,2016 年 12 月 1 日起施行);
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 743 号,自 2021 年 9 月 1 日起施行);
6. 《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》(2016 年 12 月 6 日、建房[2016]275 号);
7. 《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 18 日第十届全国人民代表大会常务委员会第 14 次会议通过 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第 14 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);
8. 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自 2021 年 9 月 1 日起施行);
9. 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自 2021 年 9 月 1 日起施行);
10. 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 483 号,2007 年 1 月 1 日起施行);
11. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国务院令第 588 号,自 1985 年度起施行);
12. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 448 号,2005 年 10 月 1 日起施行);
13. 《中华人民共和国印花税法》(国务院令[1988]第 11 号、自 1988 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订);
14. 《中华人民共和国印花税法施行细则》(财税(1988)255 号、1988 年 10 月 1 日起施行);

15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号、自2016年5月1日起施行）；
16. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号、自2016年5月1日起施行）；
17. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行）；
18. 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号、2010年11月7日起施行）；
19. 《关于加强房地产税收管理的通知》（中华人民共和国国税发〔2005〕89号、2005年5月27日发布）；
20. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号、自2016年5月1日起施行）；
21. 《印花税法管理规程（试行）》（国家税务总局公告2016年第77号、2017年1月1日起实施）；
22. 《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号、2008年3月1日起施行）；
23. 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20号、2017年3月15日起施行）；
24. 《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、2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过、2018年8月28日公布、自2018年9月1日起施行；
25. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》—法释〔2004〕16号（2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉第十八件执行类司法解释的决定》（法释〔2020〕21号）修正，自2021年1月1日起施行）；

26. 《中华人民共和国城乡规划法》（（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2015 年 4 月 24 日修正，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

27. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号，自 2018 年 12 月 10 执行）；

28. 国家、省、市的其他有关法规和政策。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，自 2014 年 12 月 1 日起实施）；
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2021）新 0109 执恢 983 号】原件；
2. 《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄像和记录；
2. 乌鲁木齐市房地产市场信息；
3. 2020 年乌鲁木齐市基准地价成果及图件；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

估价对象为住宅性房地产，本次估价采用的估价方法为比较法。

定义：比较法是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。

公式：运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 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。

十、估价结果

根据国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，经测算，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二一年十二月十七日的估价结果为：（保留到元，币种：人民币）

估价结果一览表

估价对象	房号	建筑面积 (平方米)	单位 (元/平方米)	总价 (元)
估价对象 1	505 室	115.28	5096	587467
估价对象 2	506 室	124.65	5194	647432
估价对象 3	606 室	124.65	5219	650548
估价对象 4	2006 室	124.65	5313	662265
估价结果总值				
小写：2547712 元				
大写：贰佰伍拾肆万柒仟柒佰壹拾贰元整				

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄倩	6520210010	黄倩	2021 年 12 月 20 日
汪芸	6520210013	汪芸	2021 年 12 月 20 日

六、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件



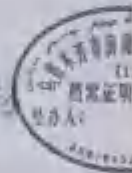
第1页 / 共2页

乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2021-dak045-01358

根据米东区法院向档案馆申请,经查询系统,结果如下2:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名		证件号	130925199009145019
购房人		预售合同号	2020预0301991
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区龙河南路960号海华紫鼎苑商住小区1栋商住楼1单元505室		
建筑面积	115.28	登记日期	2020年09月11日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
购房人		预售合同号	2020预0301986
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区龙河南路960号海华紫鼎苑商住小区1栋商住楼1单元606室		
建筑面积	124.65	登记日期	2020年09月11日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
购房人		预售合同号	2020预0301990
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区龙河南路960号海华紫鼎苑商住小区1栋商住楼1单元506室		
建筑面积	124.65	登记日期	2020年09月11日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
购房人		预售合同号	2020预0301982
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区龙河南路960号海华紫鼎苑商住小区1栋商住楼1单元1406室		
建筑面积	124.65	登记日期	2020年09月11日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
购房人		预售合同号	2020预0301977
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区龙河南路960号海华紫鼎苑商住小区1栋商住楼1单元2006室		
建筑面积	124.65	登记日期	2020年09月11日
房屋性质	新建商品房	备注	



第2页 / 共2页

冻结状态	未冻结	
预告状态	无预告	
预告抵押状	无预告抵押	
查封状况	查封文件及文号	(2020)新0109执保576号
	查封法院	米东区人民法院
	查封期限	2020年10月16日至2023年10月15日
	房屋坐落	乌鲁木齐市米东区龙河南路960号海华紫鼎苑商住小区1栋商住楼1单元1406室
本次查询结果共 5 条		
<p>1. 该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息、对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。</p> <p>4. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。</p> <p>5. 此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>		

该记录申请查询用途为其他

