

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院
地址：乌鲁木齐市水磨沟区春景巷 100 号
法定代表人(院长)：李莉
联系人：郭晓鸥
联系电话：18999987260

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：乌房估证 2-004
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托人提供《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【(2021)新 0105 执 431 号】，本次估价为委托人核实估价对象（被执行人徐本来受贿、贪污、巨额财产来源罪执行一案中查封、扣押的被执行人徐本来名下位于新疆塔城市杜别克街 5 号楼 1 单元 302 室一套住宅）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

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：徐本来名下位于新疆塔城市杜别克街 5 号楼 1 单元 302 室一套建筑面积为 107.84 平方米的住宅，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托人提供了《房屋所有权证》作为评估依据，未提供估价对象的土地使用证。

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载：

房屋所有权证号：房权证塔字第 021331 号

房屋所有权人：徐本来

房屋坐落：塔城市杜别克区杜别克街 6 号楼

丘（地）地号：A-DB-197 产别：私产

幢号：5 房号：302

结构：混合 房屋总层数：6

所在层数：3 建筑面积：107.84

分摊面积：6.20 平方米 设计用途：经济适用房

权属性质：国有 建筑年份：2000

（二）土地基本状况说明

委托人未提供估价对象的土地使用证，根据现场查勘，估价对象所处塔城市杜别克街 5 号楼，大宗地四至为：东临解放南路一道巷，西临叶尔盖提河，南临军民共建文明路，北临解放路，宗地形状不规则，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，估价对象产证所载塔城市杜别克街 6 号楼，位于杜别克小区二期，该小区共分三期，其中小区二期位于叶尔盖提河东侧，杜别克街东北方。杜别克小区二期共建有 6 栋多层住宅楼，小区两面临路一面临巷道，其中小区临杜别克街一侧一层为商超门店，小区内部设有地上停车位，小区内绿化状况一般，安保状况一般。

经案件当事人和现场查勘确定，估价对象《房屋所有权证》标注房屋坐落：塔城市杜别克区杜别克街 6 号楼，幢号：5，实际地址为塔城市杜别克小区二期 5 号楼，位于小区西北，建设年代为 2000 年，为一栋地上六层、地下一层的混合结构住宅楼，外表为水泥抹面，整栋建筑共分为 3 个单元，南北朝向，估价对象位于第 1 单元 302 室，建筑内部由一双扇防盗单元门（配备语音呼叫系统）进入，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为三室两厅一厨一卫，估价对象室内装修情况如下：客厅及餐厅地面铺设复

合木质地板，墙壁刷白客厅布设电视背景墙，屋顶刷白并设置二级吊顶；卧室地面为复合木质地板，墙面刷白，顶部刷白并设置石膏顶角线；厨房地面铺设地砖，墙体单面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶，厨房内设有橱柜及吊柜；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶，估价对象室内水、电、暖齐全，目前使用正常，据物业出具证明，该户拖欠 2020 年 7-2021 年 3 月共计 9 个月的物业费。

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：2021 年 3 月 25 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。

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 2021 年 3 月 25 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥345843 元

大 写：人民币叁拾肆万伍仟捌佰肆拾叁元整

房地产单价：¥3207 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币叁仟贰佰零柒元整

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）	367519	324059
	建筑面积单价（元/m ² ）	3408	3005
估价结果	总价（元）	345843	
	建筑面积单价（元/m ² ）	3207	
权重说明	本次按照加权算数平均的方法确定估价结果，收益法计算结果与比较法计算结果各按照 50% 计取		

特别提示：1. 本次估价对象为徐本来名下位于新疆塔城市杜别克街 5 号楼 1 单元 302 室一套建筑面积为 107.84 m²住宅的市场价值。

2. 经案件当事人和现场查勘确定，估价对象《房屋所有权证》标注房屋坐落：塔城市杜别克区杜别克街 6 号楼，幢号：5，实际地址为塔城市杜别克小区二期 5 号楼，本次以估价对象为客观真实为估价假设前提。

3. 本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格，仅供法院执行作为价值参考依据，不是定价。

4. 本次估价结果为委托人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。

5. 据物业出具证明，该户拖欠 2020 年 7-2021 年 3 月共计 9 个月的物业费，本次评估未考虑物业费及拖欠对估价对象的影响。

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	签 名	日期

王蔚鸿	6620020007	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	2021年4月8日
卢凯	6520200026	中国注册房地产估价师 姓名 卢凯 注册号 6520200026	2021年4月8日

十二、实地查勘期

2021年3月25日至2021年3月26日

十三、估价作业期

2021年3月25日至2021年4月8日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2021年4月8日



