

估价结果报告

受贵院委托，本公司对冯新荣名下位于沙依巴克区阿勒泰路 30 号附 2 号 2 栋 4 层 2 单元 4-1 进行了涉执房地产处置司法评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

二、房地产估价机构

受托机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册号：9165010259916908XR

公司地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街 366 号金和绿色家园小区 1 栋 3401b 室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估。

执照号码：新建估证 2-048

成立时间：2012 年 07 月 05 日

有效期限：2019 年 01 月 28 日至 2022 年 01 月 28 日

联系电话：（0991）2950551、（0991）2950552

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

估价对象为冯新荣名下位于沙依巴克区阿勒泰路 30 号附 2 号 2 栋 4 层 2 单元 4-1 室及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋为总层数 6 层，结构为混合，外墙保温层加涂料，窗户为塑钢窗，外门为防盗门。入户门为防盗门，室内墙面乳胶漆，顶棚

乳胶漆，地面地砖。估价对象位于沙依巴克区阿勒泰路 30 号附 2 号 2 栋 4 层 2 单元 4-1，单元布局为一梯两户，建筑面积约 105.99 平方米，现状用途为住宅。四至为东至自治区人民医院，南至西城街，西至乌鲁木齐第七十小学，北至乌鲁木齐市第七十三中学。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》房屋不动产权证号为乌房权证沙依巴克区字第 2012398301 号，不动产房屋坐落为沙依巴克区阿勒泰路 30 号附 2 号 2 栋 4 层 2 单元 4-1，不动产单元号为 650103004006GB00022F00240008，房屋所有权人为冯新荣，证件号 512929197201054140；建筑面积为 105.99 平方米，房屋用途为住宅用房，房屋结构为混合结构。

五、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 08 月 07 日。

六、价值定义

- 1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；
- 2、本次估价结果包括房产相应分摊土地使用权价值；
- 3、依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规依据

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 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修正）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（经 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第二次修正）；
- （3）《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

(4) 《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);

(5) 《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布,自2016年12月1日起实施。);

(7) 《中华人民共和国拍卖法》(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修正);

(8) 国家及地方人民政府等部门颁布的有关政策、法规、文件。

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价术语标准》(GB/T50899-2013);

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(4) 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;

(5) 最高人民法院办公厅《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》发办【2018】273号。

3、委托方提供的相关资料

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》;

《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托书》(2019)新0103执1419号);

委托方提供的其他相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地查勘、调查所获取的资料;

估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、最高最佳使用原则、价值时

点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价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。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据

3、最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用，是能给该房地产带来最高价值的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象规划用途为住宅，实际用途亦为住宅，符合该区域最高最佳使用状态，并以此为前提估价。

4、价值时点原则

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时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2019年08月07日。

5、替代原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法和收益法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在评估时点的价值依据。

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 08 月 07 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 674096 元，人民币大写金额陆拾柒万肆仟零玖拾陆元整，房地产单价为 6360 元/平方米。

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	签名日期
刘翔	6520060043	中国注册房地产估价师 姓名 刘翔 注册号 6520060043	2019年8月19日
冯毅	6520040146	中国注册房地产估价师 姓名 冯毅 注册号 6520040146	2019年8月19日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 08 月 07 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 08 月 07 日，估价报告提交日期 2019 年 08 月 19 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年八月十九日

