

### 三、估价结果报告

#### 一、估价委托人

名称：奇台县人民法院

#### 二、房地产估价机构

名称：新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司

住所：新疆昌吉州昌吉市北京南路21号华东大厦14楼14-7号

统一社会信用代码：9165230167333489E

证书编号：新建估证2-036

备案等级：贰级

法定代表人：李彬

联系电话：0994-2520919 13369001815

#### 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

房屋、房屋分摊的土地使用权。

##### 2、估价对象基本情况

名称	住宅
坐落	奇台县健康西路2区11丘208幢92号
规模	房屋建筑面积为93.93平方米
用途	住宅
权属	产权证号：新(2016)奇台县不动产权第0000140号 权利人：徐吉亮、李瑞 共有情况：共同共有 权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权 权利性质：出让/住宅 他项权利设立情况：根据估价委托人提供的协助执行通知书(回执) 估价对象已抵押，抵押权人：奇台农商银行。

##### 3、房屋基本情况

建成时间	2008年
建筑结构	混合



设施设备	水、电、暖、通讯、网络、有线电视、天然气
装饰装修	地面地板砖、乳胶漆顶棚、墙面乳胶漆外墙为涂料，窗户为塑钢窗，进户门为防盗门，包暖气及门窗套。
维护状况	较好
新旧程度	约七五成新

#### 4、土地基本情况

四至	估价对象所处天和花园东至古城南路，南至健康西路，西至东风南街，北至二建巷
形状	较规则
土地使用年期	土地使用权权利终止日期为 2073 年 6 月 25 日，土地剩余使用年限为 51.43 年。
开发程度	“七通一平”即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯和宗地内场地平整

#### 五、价值时点

为满足估价委托人执行案件的需要，考虑估价目的实现日与价值时点接近，确定本次房地产评估价值时点为实地查勘之日 2022 年 1 月 18 日。

#### 六、价值类型

##### 1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。

##### 2、价值定义

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

##### 3、价值内涵

估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下包括建筑物（包含室内二次装修）、分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；估价对象为现房；没有扣除办理相关证书及拍卖过程发生的相关费用；交易税费的负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

#### 七、估价原则

##### 1、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。





比较法是指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。

收益法是指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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，经过实地查勘，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用适用的估价方法确定估价对象在满足估价假设和限制条件下于价值时点 2022 年 1 月 18 日市场价格为人民币 289,023.00 元（大写：人民币贰拾捌万玖仟零贰拾叁元整），详见下表：



估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象			估价方法及结果		测算结果		估价结果
产权证号	房屋名称	面积 (m <sup>2</sup> )	项目	比较法	收益法		
新(2016)奇台县不动产权第 0000140 号	住宅	93.93	总价 (元)	291,559.00	286,487.00	289,023.00	
			单价 (元/m <sup>2</sup> )	3,104.00	3,050.00	3,077.00	

估价结果内涵为估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下包括建筑物（包含室内二次装修）、分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；估价对象为现房；没有扣除办理相关证书及拍卖过程发生的相关费用；交易税费的负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李彬	中国注册房地产估价师 姓名 李彬 注册号 6520040030		2022 年 2 月 13 日
胡建敏	中国注册房地产估价师 姓名 胡建敏 注册号 6520110012		2022 年 2 月 27 日

