

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 乌鲁木齐市天山区人民法院

地址: 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

负责人: 尹军

联系人: 姜俊伟、艾尼卡尔

联系电话: 8559912、18999908012

(二) 房地产估价机构:

名称: 新疆精宏房地产评估咨询有限公司

住所: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街 766 号 911 室

法定代表人: 张新明

统一社会信用代码: 91650100731800474G

备案等级: 壹 级

证书编号: 乌房估证 1-006

有效期限: 2019 年 12 月 18 日至 2022 年 12 月 18 日

联系电话: 0991-2610214

(三) 估价目的:

为乌鲁木齐市天山区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、估价对象的财产范围:

财产范围包括建筑物价值(含基础配套设施设备及室内二次装修价值)、
分摊土地使用权价值, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2 室 2 厅 1 厨 1 卫，空间布局较合理。

截至价值时点估价对象承重物件基本完好，承重墙和非承重墙均无轻微裂缝，地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，地面平整，估价对象维护及利用状况良好，根据现场观察法确定成新率为 72%。

（五）价值时点：根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》，结合估价目的，估价委托人未对价值时点做特别要求，本次评估价值时点确认为现场查勘日期 2022 年 1 月 12 日。

（六）价值类型：

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在估价时点的公开市场价值（是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额）。

2、用途：住宅。

3、本次评估财产范围包括建筑物价值（含基础配套设施设备及室内二次装修价值）、分摊土地使用权价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、币种为人民币

本次为符合以上条件下估价对象价值的评估，否则结果无效。

（七）估价原则：

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：

3、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有不同的市场价格。

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。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。

4、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是如此，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

十二号,由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过,现予公布,自 2020 年 1 月 1 日起施行。)

(4).《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国国家主席令第 46 号,自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(5).《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国国家主席令第 74 号,自 2007 年 10 月 28 日起施行,2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)

(6).《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号,自 1986 年 10 月 1 日施行,2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号修订)

(7).《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)

(8).《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)

(9).《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综(2010)98 号,自 2010 年 11 月 1 日起施行)

(10).建设部颁布的《城市房地产转让管理规定》(2001 年 7 月 23 日修改 建设部令第 96 号)

(11).《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》(2018 年 8 月 28 日最高人民法院法释[2018]15 号公布,自 2018 年 9 月 1 日起施行)

(12).《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办[2019]364 号)

2、技术标准

估价。

比较法：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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：又称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，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。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，根据估价对象用途、状况、所处区域房地产市场状况、估价目的等因素，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，适宜选用持有加转售模式测算地房产价值。

（十）估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2022 年 1 月 12 日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	权重		50%	50%
	单价（元/平方米）		6431	5757
	总价（万元）		49.51	44.32
建筑面积（平方米）			76.99	
评估单价（元/平方米）			6094	
评估总价（万元）			46.92	
大写金额（人民币）			肆拾陆万玖仟贰佰元整	

（十一）注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 盛	6520210015	中国注册房地产估价师 姓名 刘 盛 注册号 6520210015	2022.1.25
潘 焯	6519980012	中国注册房地产估价师 姓名 潘 焯 注册号 6519980012	2022.1.25

现场勘察记录表——房地产

估价对象建筑物基本情况				
估价目的	司法处置			
价值时点	2022.1.12	现场查勘日期	2022.1.12	
房屋所有权人	艾热提·肉孜	房屋所有权证号	鲁房权证天山区字第2014433844号	
房屋坐落	天山区燕尔窝路15号17栋5层1单元502	共有情况	单独所有	
结构	砖混结构	建成年代	2001年01月01日	
规划用途	住宅	现状用途/权属状况	住宅 / 产权是/否清晰	
所在层/总层数	5 / -1.6	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	
层高 / 面积	h: 2.67 / 76.99m ²		空间布局/工程质量	
户型结构	2室2厅1厨1卫 阳台	维护状况/成新率	良好 / 72%	
估价对象土地基本情况				
土地使用权人	艾热提·肉孜	土地证号	/	
土地用途	住宅	土地级别	住宅四级	
土地开发程度	七通一平	土地使用权面积	37189.11m ²	
土地使用权类型	出让	土地终止日期	/	
地形地势	平坦	宗地形状	不规则但对布局影响较小	
四至	东: 燕尔窝路	南: 乌河管理处		
	西: 河滩快速路	北: 空地		
估价对象区位、实物及其他情况				
区 位 状 况	位置状况	与重要场所距离	距17中楼200米, 距乌鲁木齐北东园1500米, 距线外湾生态园和米	
		临街道路状况/道路通达度(工业)	东临燕尔窝路	
	交通状况	建筑物朝向	南北朝向	
		道路状况	由燕尔窝路构成对外交通网	
		公共交通状况	200米内通314、535、538、537路公交车	
		交通管制情况	无	
	环境状况	停车方便程度	小区内有地面停车位, 停车较方便	
自然环境		水上乐园, 线外湾生态园, 和平渠大景观公园		
人文环境		17中, 17中附属小学		
外部配套设施	景观/产业聚集度(工业)	水上乐园, 线外湾生态园, 和平渠大景观公园		
设 备 设 施	电梯	公共服务设施	17中, 17中附属小学	
		扶梯: <input type="checkbox"/> 有 ___ 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
		客梯: <input type="checkbox"/> 有 ___ 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
	暖气	货梯: <input type="checkbox"/> 有 ___ 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
监控设备	<input type="checkbox"/> 地暖 <input checked="" type="checkbox"/> 明暖 <input type="checkbox"/> 空调供暖 <input type="checkbox"/> 无暖	<input checked="" type="checkbox"/> 市政集中供暖 <input type="checkbox"/> 自供	一梯三户	
装 修 情 况	外墙	涂料	内墙 乳胶漆 木墙裙	
	屋顶	乳胶漆, 木顶角线	室内地面 木地板, 木梯角线	
	窗	塑钢, 大理石台面	楼梯间地面 水泥	
	入户门	防盗门	内门 套装木门 包门套	
	厨房	地砖墙裙, 乳胶漆顶, 厨柜, 吊柜, 扣板顶	卫生间 地砖墙裙扣板顶, 洗手柜	
	其他	衣柜, 包暖气罩, 包地口, 壁柜, 电脑桌		
他项权利状况:		其他限制情况:		
备注				

产权人: 米沙代答


第三方:

估价师/估价人员: 刘盛 吴超

2022年1月12日

实际房屋座落为: 乌鲁木齐市天山区燕尔窝路20号17栋5层1单元502

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市天山区人民法院 尼加提·艾斯卡尔 孟金爱			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65060306 65060286			
查询结果	不动产单元号	650102013004GB00038F00040006			
	不动产权证书号	乌房权证天山区字第2014433844号			
	不动产房屋坐落	天山区燕尔窝路15号17栋5层1单元502 燕尔窝路20号乌河管理处家属院			
	权利人名称	艾热提·肉孜			
	证件号	650102197801254555			
	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	76.99m ²	
	宗地面积	37189.11m ²	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质		
	竣工时间	2001年01月01日	登记时间	2014年11月11日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
	房屋结构	砖混结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2016)新0102执1317号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2016-12-13~2019-12-12, 登记时间:2016-12-27				
	查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0104执1926号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-11-02~2020-11-01, 登记时间:2017-11-03				
	查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2016)新0102执1317号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-12-16~2023-12-15, 登记时间:2020-12-16				
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐经二路支行, 抵押人:艾热提·肉孜, 不动产权证明号:乌房天山区他字第2014358884号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:300000元, 债权履行起止时间:2014-11-10~2025-11-10, 登记时间:2014-11-11				
备注	1. 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。 3. 对涉及国家机密, 个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。				

