

491

## 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：新土智联（2021）房估字第167号

估价项目名称：高明名下位于沙依巴克区克拉玛依西路3栋  
1单元301室房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆新土智联房地产土地资产评估有限公司  
(原名称：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司)

注册房地产估价师：刘翔（注册证号6520060043）

冯毅（注册证号6520040146）

估价报告出具日期：二〇二一年十月二十二日

权利人	高明		
房屋所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第 2013473108 号		
产权共有情况	单独所有	建筑面积	99.08 m <sup>2</sup>
所在层/总层数	3 层/6 层	产权来源	其他
竣工时间	2000 年	结构	混合结构
朝向	南北	房屋用途	住宅
设施设备	水、电、暖、气、消防等基础设施设备，维护良好		
装饰装修	建筑外墙为保温涂刷防水涂料，入户防盗门、塑钢窗、室内地面为复合木地板，内墙为乳胶漆、顶棚为乳胶漆；卫生间地面为地砖、内墙为瓷砖、顶棚为集成吊顶、厨房地面为地砖、墙面为乳胶漆、瓷砖、顶棚为乳胶漆、集成吊顶		
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房		
共有宗地面积	无法确定（委托方未提供相关权属资料）m <sup>2</sup>	分摊土地使用权面积	/
土地使用权终止日期	无法确定（委托方未提供相关权属资料）	土地使用权剩余使用年期	无法确定（委托方未提供相关权属资料）
规划条件	符合规划	土地使用权类型	出让
四至	东：天恒基·府城花园；南：新疆农业大学；西：西外环路；北：克拉玛依西街		
土地级别	住宅三级	土地用途	住宅

## 五、价值时点

依据价值时点原则，本次评估价值时点设定为实地查勘之日 2021 年 10 月 20 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

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。

### （二）价值定义

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物（包含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）、地下室及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营

- 1、《乌鲁木齐沙依巴克区人民法院评估委托书》（（2021）新0103执527号）；
- 2、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

#### （四）其他依据

- 1、估价人员实地勘察、市场调查所获得的有关资料；
- 2、估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易数据资料。

### 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。

（一）比较法：比较法是选取一定的可比实例，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。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

（二）收益法：收益法是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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

- 1、选择具体的估价方法；
- 2、估计未来收益期或持有期；
- 3、预测未来净收益或期末转售收益；
- 4、确定报酬率或资本化率；
- 5、计算收益价值。

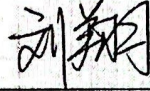
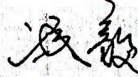
### 十、估价结果

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2021年10月20日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为812258.00元，人民币大写金额捌拾壹万贰仟贰

佰伍拾捌元整；房地产单价 8198.00 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		2021年10月22日
冯毅	6520040146		2021年10月22日

十二、实地查勘期

估价人员于 2021 年 10 月 20 日当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2021 年 10 月 20 日至 2021 年 10 月 22 日。