新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司
地址：昌吉市长宁南路 88 号　　邮编：831100　　TEL：0994-2347636　　0994-2341188

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：新嘉【房字 2022】02144 号

估价项目名称：亚森·艾合买提位于新疆库车市新城区团结路南 7 号 2 幢 5 号、东城区石化大道 5 号新天地小区 13 幢 4 单元 402 室涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托方：库车市人民法院

房地产估价机构：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：　黄方义　　注册证号：6520070017

李　红　　注册证号：6520120007

估价报告出具日期：2022 年 06 月 23 日

202206240002261

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司
地址:昌吉市长宁南路88号　邮编:831100　TEL:0994-2347636　FAX:0994-2339057

致估价委托人函

库车市人民法院:

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场查勘和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下:

一、 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象:

1、估价对象范围

库车市人民法院委托评估的两套住宅房地产位于库车市新城区团结路南7号2幢5号、东城区石化大道5号新天地小区13幢4单元402室。本次评估范围包括建筑物、分摊的的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权、债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

序号	房号	用途	面积(m²)	结构	修建年代(年)	总层(所在层)	估价对象装修情况
1	新城区团结路南7号2幢5号	住宅	88.43	砖混	1986年	2（1-2）	防盗门，防盗窗，塑钢窗，地面砖，墙面刮白，一般装修
2	东城区石化大道5号新天地小区13幢4单元402室	住宅	94.67	砖混	2012年	6（4）	防盗门，塑钢窗，石膏吊顶，木地板，墙纸，一般装修

估价对象一位于库车市新城区团结路南7号2幢5号共2层，所在层

房地产估价报告

1-2层，朝向：南北，目前维护状况良好，水、电、暖、天然气等基础设施设备齐全。估价对象二位于东城区石化大道5号新天地小区13幢4单元402室。共6层，所在层四层，朝向：南北，目前维护状况良好，水、电、暖、天然气等基础设施设备齐全。估价对象所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和场地内平整。

3、估价对象权益状况

依据委托方提供的库建房权证新城区字第00022871号、库建房权证东城区字第SH-832号房产证，库国用2012第0607号国有土地使用权证，新2018库车县不动产证明第0003685号记载显示：估价对象一位于新城区团结路南7号2幢5号已经取得房产证及土地证，建筑面积88.43平方米，土地使用权面积：48.2平方米，土地终止日期为2075年9月21日。估价对象二位于东城区石化大道5号新天地小区13幢4单元402室，已经取得房产证，建筑面积94.67平方米，土地使用权面积18.24平方米，土地终止日期不详。依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。特请报告使用人注意！

权利限制状况：根据库车市自然资源局出具的《不动产登记信息查询证明》记载，至价值时点，估价对象已被查封，其中塔北路北侧疆南路西侧规划一路南侧13幢4单元402室已抵押。

三、价值时点

根据库车市人民法院评估委托书确定价值时点为二〇二二年六月九日。

四、价值类型

（一）价值类型

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司
地址:昌吉市长宁南路88号 邮编:831100 TEL:0994-2347636 FAX:0994-2339057

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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括建筑物（含不可移除设施）、应分摊的土地使用权，不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”；没有扣除预期实现拍卖的处置费用和相关税费。

五、估价方法

采用比较法、收益法

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价工作程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经分析和选用科学的估价方法对估价对象进行了测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象八套住宅房地产在二〇二二年六月九日的客观市场价值为：

房地产总价:541330.00元

大 写金 额：人民币伍拾肆万壹仟叁佰叁拾元整

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司
地址:昌吉市长宁南路88号　邮编:831100　TEL:0994-2347636　FAX:0994-2339057

估价对象评估价值一览表：　　人民币

序号	房号	总层（所在层）	用途	结构	修建年代（年）	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）			评估总值（元）取整
							收益还原法	市场比较法	综合单价	
1	新城区团结路南7号2幢5号	2（1-2）	住宅	砖混	1986年	88.43	2128.00	2147.00	2138.00	189063.00
2	东城区石化大道5号新天地小区13幢4单元402室	6（4）	住宅	砖混	2012年	94.67	3639.00	3802.00	3721.00	352267.00
合计										541330.00

七、关于估价结果使用的特别说明

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。估价对象拍买后过户登记手续由买受人自行办理；办理产权变更登记时发生的相关税、费【包含：增值税及附加、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、个人（企业）所得税、房产税和其它相关费用】由双方各自承担。具体费用由竞买人于竞买前至相关单位自行查询。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对评估对象成交价格的保证。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司
地址:昌吉市长宁南路88号　邮编:831100　TEL:0994-2347636　FAX:0994-2339057

的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整才可使用。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、本次评估结果是假设估价对象后续可获得不动产权属登记为前提。

8、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

9、以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件，以免使用不当，造成损失！特此函告。

八、致函日期：二〇二二年六月二十三日

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：姚秀萍

二〇二二年六月二十三日