

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系人：杨墨

联系方式：0991-4596526

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产资产评估有限公司

机构住所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区鸿泰路 66 号大都会小区办公楼 9 幢
14 层 1404 号

统一社会信用代码号：91650102761109932L

证书编号：乌房估证 2-010

备案等级：二级

法定代表人：罗炳章

(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、估价对象概况

估价对象是施志德单独所有的位于乌鲁木齐市天山区东后街北一巷 157 号院负 1 栋 4 层 2 单元 4-3 的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），房屋用途为住宅，房屋性质为存量房产。财产范围是房屋（建筑面积为 65.91 平方米）及对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，满足房屋正常使用的给水、排水、配电、供暖、供气等不可分割的配套设施设备，不包含装饰物等动产，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为施志德，权利主体一致。估价对象存在查封、抵押情况，不存在出租情况，权属状况详细分析详见下文权益状况分析。

2、估价对象基本状况

①土地基本情况

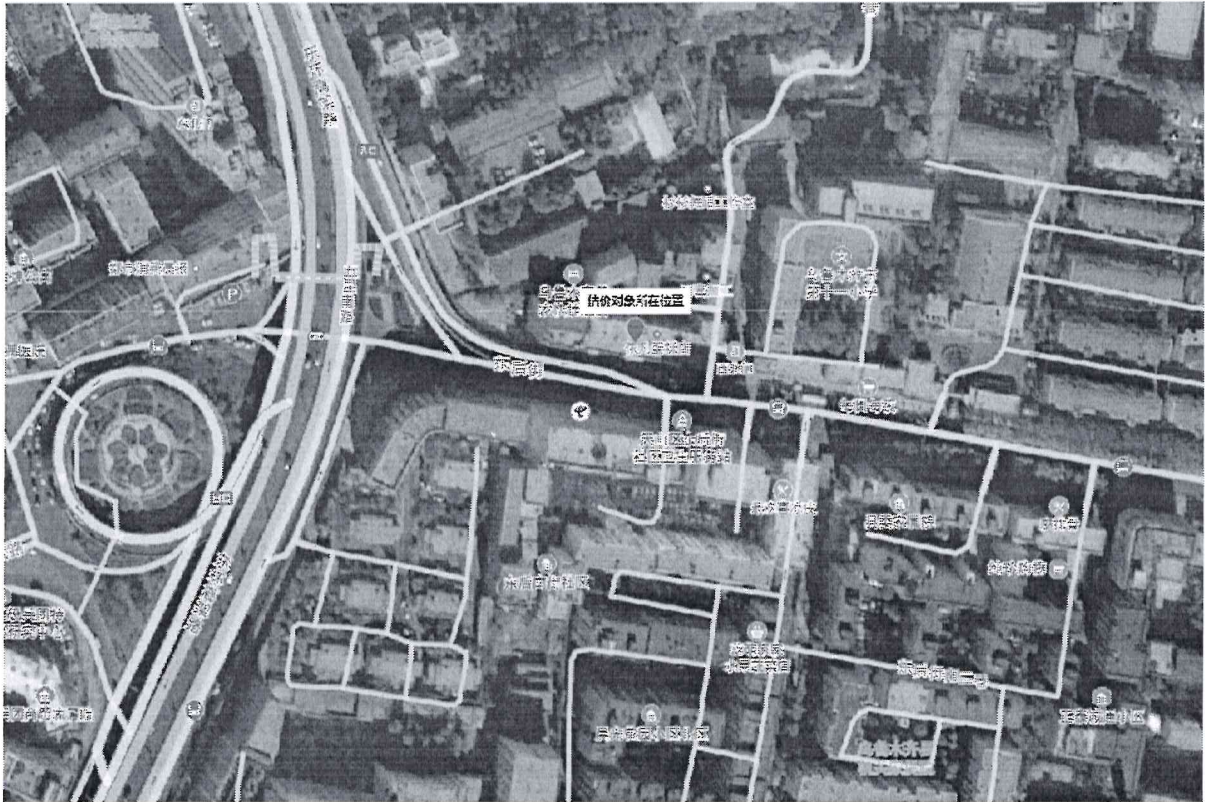


图 1 估价对象俯瞰图

根据委托人提供的乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2022-03-03 11:21:38）记载：估价对象宗地面积为未登记，土地分摊面积未登记，权利性质未登记。估价对象为分摊土地无具体四至，估价对象所在小区（正新花园）四至为东至：东后街北一巷；南至：东后街；西至：东后街；北至：无名小区。注册房地产估价师实地查勘确定该小区所在宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。周边已建有成片商业、住宅楼，且已正常使用多年，故工程地质条件稳定，能满足住宅房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响，属于乌鲁木齐市城区二级住宅用地。

②建筑物基本情况

估价对象是施志德单独所有的位于乌鲁木齐市天山区东后街北一巷 157 号院负 1 栋 4 层 2 单元 4-3 的 1 宗成套住宅房地产，具体位置详见图 1。根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2022-03-03 11:21:38）和

注册房地产估价师实地查勘确定：估价对象房屋所有权人为施志德，房屋所有权证号为乌房权证天山区字第 2010311514 号，房屋用途为住宅，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 4 层，层高约为 2.5 米，砖混结构。

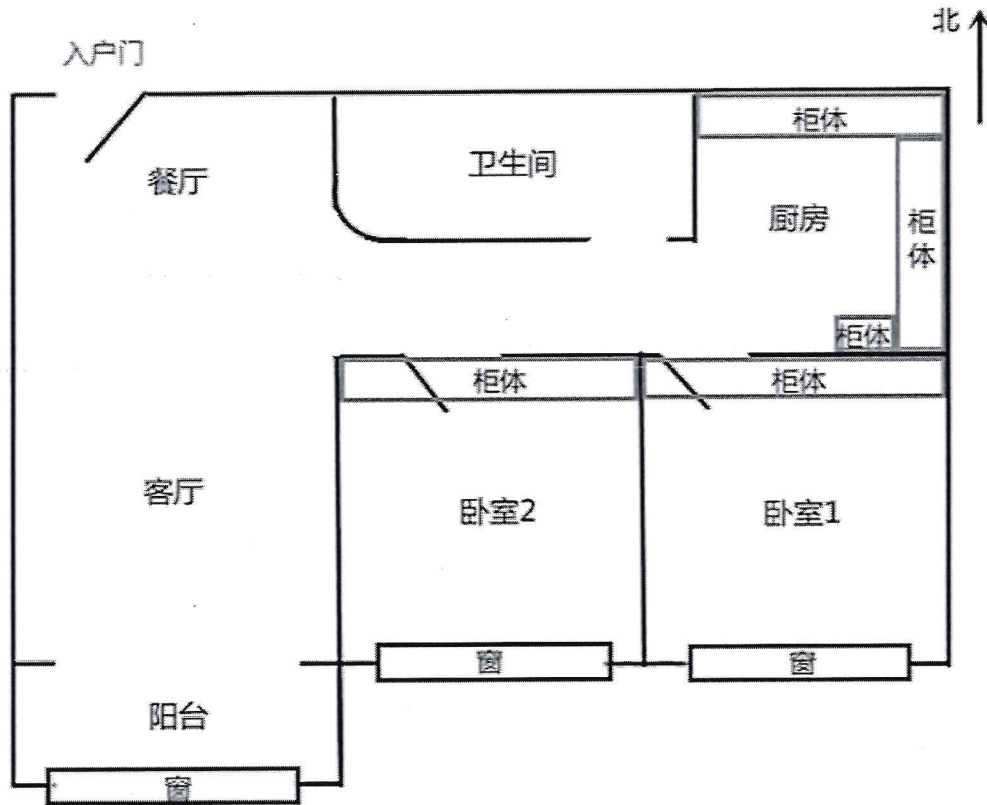


图 2 估价对象分户图

经注册房地产估价师实地查勘确定：估价对象所在天山区东后街北一巷 1 57 号院（正新花园）建有 2 幢住宅楼，小区出入口东临东后街北一巷设置，估价对象所在楼宇南临东后街，楼宇共设有 4 个单元，估价对象为 3 单元，具体位置详见图 1。估价对象所在单元为一梯（步梯）四户，估价对象为靠东南侧一户，朝向为朝南。估价对象户型方正（布局为两室二厅一厨一卫，具体详见图 2），布局合理。估价对象房屋外墙面粉防水涂料或仿石漆，单元门为电子对讲防盗门，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗；客厅天棚为木质压线，内墙面刷乳胶漆，地面铺地砖；卧室天棚为石膏吊顶，内墙面刷乳胶漆或木墙裙，地面铺地砖；厨房及卫生间天棚为乳胶漆，内墙面贴面砖，地面铺地砖，厨房及卫生间无门，具体装修及设备配置情况详见表 1，估价对象装修维护状况一般，整体成新状况一般。估价对象有正常的维护，使用状况良好，设施设备状况较好，建筑物的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光日照等

建筑功能可以满足作为住宅房地产的需要。

表 1 估价对象装修情况表

项目名称	外部装修情况				朝向	设备配置情况	
	基本情况	外墙面	外门窗	单元门			入户门
估价对象		贴面砖或仿石漆	塑钢窗	电子对讲防盗门	防盗门	/	
项目名称	内部装修情况				朝向	设备配置情况	
	基本情况	天棚	内墙面	楼面			内门
客厅		木质压线	乳胶漆	地砖	/	朝南	南侧有封闭式阳台（长约 3.3m，宽约 1m，高约 2.5m）
卧室 1		石膏吊顶	乳胶漆或木墙裙	地砖	木门	朝南	北侧有吊柜（长约 2.4m，宽约 0.3m，高约 0.4m）
卧室 2		石膏吊顶	乳胶漆或木墙裙	地砖	木门	朝南	北侧有吊柜（长约 2.4m，宽约 0.3m，高约 0.4m）
餐厅		木质压线	乳胶漆	地砖	/	无窗	/
厨房		乳胶漆	面砖	地砖	/	无窗	厨房北侧配有橱柜（长约 1.3m，宽约 0.5m，高约 0.8m）、吊柜（长约 1.3m，宽约 0.4m，高约 0.6m）、东侧配有橱柜（长约 1.9m，宽约 0.5m，高约 0.8m）、吊柜（长约 1.9m，宽约 0.5m，高约 0.6m）、南侧配有橱柜（长约 0.6m，宽约 0.4m，高约 0.8m）、灶具、洗菜盆、抽油烟机等，
卫生间		乳胶漆	面砖	地砖	/	无窗	配有盥洗盆、坐便器、淋浴器、梳妆台等，

2、估价对象权益状况

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2022-03-03 11:21:38）记载：

表 2 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

查询结果	不动产单元号			
	不动产权证号	乌房权证天山区字第 2010311514 号		
	不动产房屋坐落	天山区东后街北一巷 157 号院负 1 栋 4 层 2 单元 4-3		
	权利人名称	施志德		
	证件号	330323196401211218		
	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	65.91 m ²
	宗地面积	--	土地分摊面积	--
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	--	登记时间	2010 年 2 月 23 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：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2018）新 0103 执 3184 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-07-16~2022-07-16，登记时间：2019-07-16 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：（2021）新 0102 执 9642 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2021-12-03~2024-12-02，登记时间：2021-12-03			
抵押信息	第 1 轮 抵押权人：沙雅县沪新小额贷款股份有限公司，抵押权人：施志德，不动产权证明号：乌房他证天字第 2016415590 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：250000 元，债权履行起止时间：2016-08-01~2017-08-01，登记时间：2016-08-09			

估价对象在价值时点存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，故本次评估假定估价对象无查封情况。估价对象在价值时点存在抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有的担保物权、其他法定优先受偿权因素，故本次评估假定估价对象无担保物权和其他优先受偿权。注册房地产估价师实地查勘确定估价对象由产权人儿子居住，当事人及估价委托人均未提供相关租赁资料，乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2022-03-03 11:21:38）亦未记载估价对象存在租赁权或其他用益物权，故本次评估假设估价对象无租赁权或其他用益物权。估价对象其他权益状况详见估价假设和限制条件。

4、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市天山区东后街北一巷 157 号院，具体位置详见图 1，地处乌鲁木齐市城区二级住宅用地。小区出入口东临东后街北一巷设置，步行便利度较优。距东风平价商店约 60 米（步行距离），距乌鲁木齐市第十一小学约 50 米（步行距离），周边车流量、人流量较大，商业集聚度较优，商服繁华程度较优，地理位置较优。区域内有东后街、东后街北一巷、东后街南三巷、东风路、碱泉街、西后街等道路，主干道、次干道纵横交错，路网发达，道路维护状况较好，无交通管制，对外交通方便。区域内出租车通行数量较多，距最近公交车站（跃办）约 200 米（步行距离），通 30、302 路等公交线路，公共交通条件一般。周边有中国邮政储蓄银行（碱泉街支行）、中国农业银行（东风路支行）、交通银行（东风路支行）、乌鲁木齐市第四

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象在 2022 年 5 月 24 日的市场价值为 464204 元，大写：人民币肆拾陆万肆仟贰佰零肆元整，单位价格 7043 元/平方米。

表 3 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法 (50%)	收益法 (50%)
测算结果	总价 (元)	468422	459986
	单价 (元/m ²)	7107	6979
评估价值	总价 (元)	464204	
	单价 (元/m ²)	7043	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066		2022 年 6 月 10 日
王天津	6520200029		2022 年 6 月 10 日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年五月二十四日至二〇二二年五月二十四日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年三月三十一日至二〇二二年六月十日。

新疆中创信房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月十日

