

## 四、估价结果报告

### (一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市米东区人民法院

### (二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构住所：乌鲁木齐市人民路151号君泰大厦22楼A1座

营业执照注册号：91650102761109932L

资格证书编号：新建估证2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

### (三) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区1栋4单元303室、米东区嘉珑园小区1号楼2003室、米东区嘉珑园小区13号楼2102室的3宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积分别为129.02 m<sup>2</sup>（房地产1）、103.06 m<sup>2</sup>（房地产2）、106.36 m<sup>2</sup>（房地产3））及相应土地使用权，包含满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。规划及实际用途均为住宅。

#### 2、估价对象基本状况

##### ①建筑物基本情况

估价对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区1栋4单元303室、米东区嘉珑园小区1号楼2003室、米东区嘉珑园小区13号楼2102室的3宗成套住宅房地产。房地产1根据乌鲁木齐市住房情况查询记录（编号：2018-dak010-07584）及委托方提供的房屋所有权证书复印件和估价师实地查勘确定：房屋所有权人为周国庆，产权证号

为米房权证西字第 00065283 号, 规划用途为住宅, 实际用途为住宅, 结构为钢筋混凝土, 房屋总层为 19 层, 房地产 1 位于第 3 层, 标准层高, 小区楼间距大, 采光条件好, 建筑年代为 2009 年, 成新率较高, 建筑面积为 129.02 m<sup>2</sup> (面积较大), 户型方正 (二室二厅)。房地产 1 所在单元为一梯 (电梯) 三户, 朝向为朝西, 小区大门临稻香中路, 距最近公交站 (日月星辰小区) 步行距离约 300 米, 小区停车位较为充足, 基本能满足业主停车需求, 小区绿地较多, 环境较优, 物业管理较优。房屋外墙面刷防水涂料, 单元门为电子对讲门, 进户门为防盗门, 窗户为塑钢窗, 客厅、卧室天棚为乳胶漆, 内墙面刷乳胶漆, 地面铺地砖; 厨房及卫生间天棚为扣板吊顶、内墙面贴面砖, 地面铺地砖; 卧室及卫生间门采用木门。房地产 2 根据房产预测报告 (测绘报告编号: 乌米经纬测 (2012) 第 00165 号) 和估价师实地查勘确定: 规划用途为住宅, 实际用途为住宅, 结构为钢筋混凝土, 房屋总层数为 26 层, 房地产 2 位于第 20 层, 标准层高, 小区楼间距大, 采光条件好, 建筑年代为 2015 年, 成新率高, 建筑面积为 103.06 m<sup>2</sup> (面积适中), 户型方正 (三室一厅)。房地产 2 所在单元为两梯 (电梯) 六户, 朝向为朝南, 小区大门临揽胜东街, 距最近公交站步行距离约 800 米, 小区停车位较为充足, 基本能满足业主停车需求, 小区绿地较多, 环境较优, 物业管理较优。房屋外墙面刷防水涂料, 单元门为电子对讲门, 进户门为防盗门, 窗户为塑钢窗, 室内未装修。房地产 3 根据房产面积测量技术报告书 (测绘报告编号: 信永中和房测字: (2016-10-05-156 号) 和估价师实地查勘确定: 规划用途为住宅, 实际用途为住宅, 结构为钢筋混凝土, 房屋总层数为 26 层, 房地产 3 位于第 21 层, 标准层高, 小区楼间距大, 采光条件好, 建筑年代为 2015 年, 成新率高, 建筑面积为 106.36 m<sup>2</sup> (面积适中), 户型方正 (三室一厅)。房地产 3 所在单元为两梯 (电梯) 六户, 朝向为朝东, 小区大门临揽胜东街, 距最近公交站步行距离约 900 米, 小区停车位较为充足, 基本能满足业主停车需求, 小区绿地较多, 环境较优, 物业管理较优。房屋外墙面刷防水涂料, 单元门为电子对讲门, 进户门为防盗门, 窗户为塑钢窗, 室内未装修。委估房地产有正常的维护, 使用状况较优, 设施设备状况优, 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。

## ②土地基本情况

本次估价由于估价委托人不是估价权利人且不能提供估价对象权属证明原件，本次估价不确定估价对象是否办理土地使用权证书，本次估价假设估价对象权利人履行完手续后可以办理土地使用权证书。估价对象为分摊土地无具体的宗地四至，房地产 1 所在小区四至为东至：水磨河；南至：揽胜西街；西至：稻香中路；北至：日月星辰小区。所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市六级住宅用地；房地产 2 及房地产 3 所在小区四至为东至：空地；南至：东后巷；西至：民康中路；北至：揽胜东街。所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市六级住宅用地。注册房地产估价师实地查勘确定宗地地形、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。

### 3、估价对象权属状况

房地产 1 依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2018-dak010-07584)显示:估价对象已取得《房屋所有权证》，权证号为 00065283 号，权利人为周国庆，登记日期为 2012 年 11 月 07 日，建筑年代为 2009 年，建筑面积为 129.02 平方米，无抵押（担保）权、用益权、典权和查封情况；根据 2018 年 5 月 31 日估价人员实地查勘，房地产 1 在价值时点存在租赁情况。房地产 2 及房地产 3 依据估价当事人介绍及到乌鲁木齐不动产局调取的档案记录乌鲁木齐市住房情况查询记录（编号：2018-dak010-07588）截止估价时点尚未办理房屋所有权证书及土地使用权证书（或不动产权证书），但权利人已签订国有土地上房屋征收与补偿协议书（合同编号：（2013）F46-8-05），故本次估价假设其权利人在履行完手续后可以取得房屋所有权证书及土地使用权证书（或不动产权证书），根据估价当事人介绍和估价师调查，房地产 2 及房地产 3 无租赁权、抵押（担保）权、用益权、典权和查封情况。

### 4、估价对象区位状况

房地产 1 坐落于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香

北路东侧紫荆豪庭小区 1 栋 4 单元 303 室。距苏州商业街约 1500 米（步行距离），距米东区政府约 1000 米（步行距离），距米东区人民医院约 1000 米（步行距离），距米东区人民公园约 800 米，周边车流量、人流量较大，商业较聚集，商服繁华程度较高，地理位置较优越。区域有稻香中路、揽胜西街、府前路等多条主干道和次干道，路网发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通方便；周边有 BRT-62 号线、S601、6003、6004 路等公交线路，公共交通发达。周边有米东区人民医院、米东区中医院、米东区人民公园、中国工商银行、天山农商银行、中国邮政储蓄银行等，公共基础设施和生活服务设施优。周边有乌鲁木齐市第 101 中学、乌鲁木齐市第 100 中学、乌鲁木齐市第 97 小学，教育配套实施较优。小区配有地面停车位和车库，停车位较多，能满足停车需求；小区绿地多，居住环境较优；小区实行全封闭式的管理，门径系统刷卡入小区，保安不间断巡逻，物业管理较优；房地产 1 位于紫荆豪庭小区 1 栋，楼宇临街，所在楼层为第 3 层，朝向为朝西。综上所述，房地产 1 所在区位状况整体较优。

房地产 2、3 坐落于乌鲁木齐市米东区嘉珑园小区 1 号楼 2003 室、米东区嘉珑园小区 13 号楼 2102 室。所在小区距温州商业街约 500 米（步行距离），距米东区政府约 1500 米（步行距离），距米东区中医院约 1000 米（步行距离），周边车流量、人流量一般，商业聚集度一般，商服繁华程度一般，地理位置一般。区域有民康中路、揽胜东街、府前路等多条主干道和次干道，路网发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通方便；周边有 BRT-6 号线、6003、6004 路等公交线路，公共交通一般。周边有米东区人民医院、米东区中医院、天山农商银行、中国邮政储蓄银行等，公共基础设施和生活服务设施较优。周边有乌鲁木齐市第 101 中学、乌鲁木齐市第 100 中学、乌鲁木齐市第 99 小学、乌鲁木齐市第 98 小学，教育配套实施较优。小区配有地下车库，停车位较多，能满足停车需求；小区绿地多，居住环境较优；小区实行全封闭式的管理，门径系统刷卡入小区，保安不间断巡逻，物业管理较优；房地产 2 位于嘉珑园小区 1 栋，楼宇临街，所在楼层为第 20 层，朝向为朝南；房地产 3 位于嘉珑园小区 13 栋，楼宇不临街，所在楼层为第 21 层，朝向为朝东。综上所述，房地产 2、3 所在区位状况整体较优。

## 二、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号:6520040066)、杨和江(注册号:6520150011)郑重声明:

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2018年5月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料,未经估价委托人书面同意,不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 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	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2018年6月13日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 协助估价人员 0011	2018年6月13日


姓名	相关资格或职称	签字	日期
王天津			2018年6月13日

表 1 乌鲁木齐市米东区人民法院委托的位于  
乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 1 栋 4 单元 303 室、  
米东区嘉珑园小区 1 号楼 2003 室、米东区嘉珑园小区 13 号楼 2102 室三套涉案房地产价值评估明细表

序号	房屋坐落	规划用途	结构	建成年份 (年)	所在层数 / 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价值 (元)
房地产 1	乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 1 栋 4 单元 303 室	住宅	钢混	2009	3/19	129.02	5723	738381
房地产 2	乌鲁木齐市米东区嘉珑园小区 1 号楼 2003 室	住宅	钢混	2015	20/26	103.06	4942	509323
房地产 3	乌鲁木齐市米东区嘉珑园小区 13 号楼 2102 室	住宅	钢混	2015	21/26	106.36	4883	519356
	合计					338.44		1767060

备注：房地产 2 及房地产 3 的建筑面积等根据房产预测报告书(测绘报告编号：乌米鉴评测(2012)第 00165 号)和房产面积测量技术报告书(测绘报告编号：信永中和房测字：(2016-10-05-156 号)，若建筑面积发生变化时，评估结果做相应调整。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年六月十三日



## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

### 一、估价对象

估价对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区1栋4单元303室、米东区嘉珑园小区1号楼2003室、米东区嘉珑园小区13号楼2102室的3宗成套住宅房地产(以下简称估价对象)，财产范围是房屋(建筑面积分别为129.02 m<sup>2</sup>(房地产1)、103.06 m<sup>2</sup>(房地产2)、106.36 m<sup>2</sup>(房地产3))及相应土地使用权，包含满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、权益、特许经营权等其他财产。规划及实际用途为住宅。

### 二、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

### 三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一八年五月三十一日作为取价依据。

### 四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

采用比较法、收益法作为基本方法确定房地产抵押价值。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，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，最终得出估价对象房地产在2018年5月31日的市场价值为人民币1767060元，大写：人民币壹佰柒拾陆万柒仟零陆拾元整，单位价格详见评估明细表(表1)。

### 七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解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。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一八年六月十三日

