



## 房地产估价报告

估价项目名称：王秀兰、马青林名下位于乌鲁木齐市米东区博瑞新村  
16栋4单元401室一套涉案住宅的市场价格

估价委托人：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：王蔚鸿      注册号：6620020007  
吐 雅      注册号：6519980023

估价报告出具日期：2018年1月9日

估价报告编号：中鼎盛业房估字[2017]第060号



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

### 一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐米东区人民法院评估委托书》【(2017)新0109执恢99号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人马炳华与被执行人苟建林、马青林借款合同纠纷一案中被执行人王秀兰、马青林所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为王秀兰、马青林拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区博瑞新村16栋4单元401室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为米东区博瑞新村16栋4单元401室的一套住宅，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号2016-w-150-00001），没有提供国有土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为王秀兰、马青林，共有情况为共同共有，房屋坐落为古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村16幢4单元401室，建成年代为2008年，房屋性质为存量房产，建筑面积为132.07平方米，房屋产权登记日期为2011年06月07日。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市米东区博瑞新村小区，竣工时间：2009年，开发商为新疆华源实业（集团）有限公司，小区共43幢住宅楼，其中十七层的小高层住宅楼为19栋，多层住宅楼为24栋；小区内配有规划停车位，建有多个小型绿地及小型休闲广场，绿化环境较好。小区内使用门禁卡进入，安保状况较好。小区有三个出入口，东北门、西北门和南门三个大门开放进入，东北门、南门入口处



及小区内北侧、南侧沿街均有商业步行街，步行街内聚集多个小型商超门店；小区内配套社区老年活动室、社区农贸蔬菜店、博瑞双语幼儿园。

估价对象位于小区西北部第 16 栋六层住宅楼，毗邻府前中路，经过现场查勘，为砖混结构，有地下一层的地下室。建筑物整体为“Z”型，估价对象南北朝向，该楼一层外墙为红色装饰面砖，二至五层为黄色涂料漆，六层为白色涂料漆，有部分漆面脱落；该栋楼共 4 个单元，估价对象位于第 4 单元，单元门为双扇可对讲防盗门，内有一扇双扇平推铁皮门进入楼栋内部，一梯两户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白，部分墙面被污渍，左侧为铁质栏杆扶手。

估价对象现状为住宅，装修状况：入户门为单扇防盗门，户型为三室两厅一厨双卫。客厅地面铺设 800mm\*800mm 瓷砖，墙面抹灰刷白，装饰电视背景墙；屋顶为石膏板二级吊顶，装饰射灯。卧室地面铺设木质地板，墙面抹灰刷白，安装壁柜，屋顶为石膏板二级吊顶。厨房地面铺设瓷砖、墙面满贴瓷砖，屋顶为集成吊顶。卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为木质集成吊顶。水、电、暖齐全，使用正常。



博瑞新村小区



估价对象

### 三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2017 年 12 月 21 日。

### 四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价



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，不考虑估价对象抵押、查封等其他权利对价值的影响。

## 五、估价方法

采用比较法和收益法。

## 六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 12 月 21 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥699971 元

大 写：人民币陆拾玖万玖仟玖佰柒拾壹元整。

房地产单价：¥5300 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟叁佰元整

特别提示：1、本次估价对象为王秀兰、马青林拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区博瑞新村 16 栋 4 单元 401 室一套住宅的市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

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。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年一月九日



## 估价师声明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

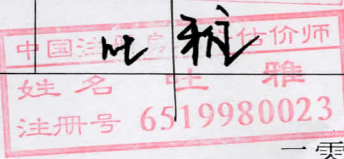
五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

七、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.1.9
吐雅	6519980023		2018.1.9



二零一八年一月九日



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价报告使用的假设条件

#### (一) 一般性假设

1、本次评估以实地查勘情况评估估价对象的价值。

2、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3、本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：（1）公开的市场；（2）交易对象本身具备市场性；（3）众多的买者和卖者；（4）买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；（5）买者和卖者都具有完全信息；（6）理性的经济行为。

4、委托人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号2016-w-150-00001），没有提供国有土地使用证及房屋所有权证，鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

5、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

#### (二) 未定事项假设

1、转让方、受让方对转让对象状况、转让税费负担、转让价格支付方式等转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确，本次评估以在价值时点的转让对象状况、转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

2、通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前不存在长期租赁的情况，本次以估价对象不存在租约限制为估价前提。

#### (三) 背离事实假设



根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-w-150-00001）记录，估价对象现处以查封状态，查封文件及文号：2016新2301执字第1745号，查封法院为昌吉市人民法院，查封日期为：2016年09月10日至2019年09月09日。

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查封、出典、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对房地产估价的影响。除另有说明外，我们假定该估价对象未附带可能影响其价值的他项权利和限制。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、委托人及案件当事人没有提供土地使用证，则无法明确房屋分摊的土地使用权面积；本次估价考虑房地一体处分的原则，以估价对象的土地使用权合法取得并与房屋所有权人一致为估价前提，以房屋建筑面积基础数据测算房地产的市场价值。

委托人及案件当事人没有提供记载估价对象用途的资料，估价对象房屋现状用途为住宅，且位于住宅楼内，本次估价按照住宅用途为假设前提；则按照房地一体的原则假设估价对象土地使用性质为住宅，期满自动续期为估价前提。

委托人及案件当事人没有提供记载估价对象建筑结构资料，经过现场查勘，估价对象所在住宅楼为砖混结构，本次估价以估价对象为砖混结构为假设前提。

2、我们假设估价对象所有权人对土地拥有合法权益，所有费用已全部交清。估价对象房屋用途为住宅，我们假设占用宗地的规划土地用途为住宅用地，且能够按规划的用途持续使用。我们假设估价对象房产和土地的登记状况、面积的确认等有关估价对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规，且无权属纠纷。我们假设估价对象是法律允许在市场上转让交易的。

## 二、估价报告使用的限制条件



(一) 评估报告中所载的数据均以委托方提供的权属资料、证明资料数据及相关调查的资料为准。

(二) 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(三) 本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价格，估价结果包含室内二次装修和不可移动设施的价值。

(四) 本次估价根据委托方提供的资料及案件当事人现场指认的资产确定估价对象房地产的范围，限于我们的能力范围，我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认，不对其真实性负责。

(五) 本报告提供的估价结果，仅在本报告估价目的下使用，使用者为委托人。

(六) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(七) 本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(八) 本次估价结果为核实估价对象在价值时点、现状条件下的市场价格，仅供委托方司法拍卖(变卖)估价对象作为价值参考依据，不是定价。

(九) 委托方将本报告用于了解估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

### 三、估价报告及估价结果使用说明

(一) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(二) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年一月九日





## (二) 选用估价方法的定义:

1、比较法: 选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对比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。

2、收益法: 运用适当的资本化率, 将预期的估价对象未来各期(通常为年)的正常纯收益折算到估价时点上的现值, 求其之和得出估价对象价值的估价方法。

## 十、估价结果

根据估价目的, 遵循独立、客观、合法等估价原则, 选用比较法和收益法, 对估价对象进行了分析和测算, 确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下, 于价值时点 2017 年 12 月 21 日的客观市场价格为:

房地产总价: ¥699971 元

大 写: 人民币陆拾玖万玖仟玖佰柒拾壹元整。

房地产单价: ¥5300 元/平方米(建筑面积)

大 写: 每平方米建筑面积人民币伍仟叁佰元整

### 估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法及结果	
		比较法	收益法
测算结果	总 价 (元)	730611	669199
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	5532	5067
估价结果	总 价 (元)	699971	
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	5300	

**特别提示:** 1、本次估价对象为王秀兰、马青林拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区博瑞新村 16 栋 4 单元 401 室一套住宅的市场价值, 包含室内装修及不可搬移的设备。


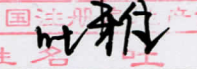
2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值, 不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

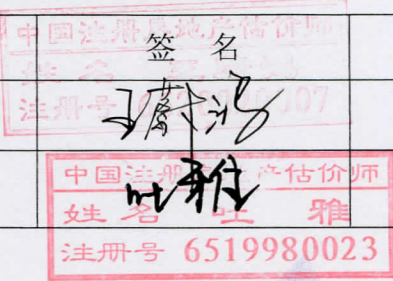


3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

### 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	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.1.9
吐雅	6519980023		2018.1.9



### 十二、实地查勘期

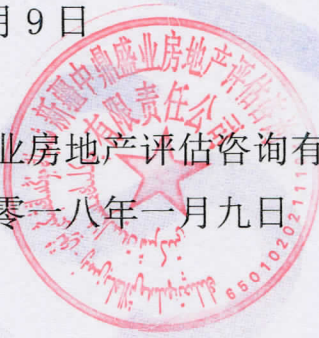
2017年12月21日至2017年12月25日

### 十三、估价作业期

2017年12月21日至2018年1月9日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年一月九日





# 乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2016-w-150-00001

根据 王秀兰 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

姓名	王秀兰	证件号	652322196501011520	
房屋坐落	古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村16幢4单元401室			
所有权证号	g00001541,00056801			
所有权人	王秀兰,马青林		房屋性质	存量房产
登记日期	2011年06月07日		建筑面积	132.07
房产状态	当前手		建成年份	2008
冻结状态	未冻结			
预告状态	无预告			
预告抵押状	无预告抵押			
查封状况	查封文件及文号		2016新2301执字第1745号	
	查封法院		新疆昌吉市人民法院	
	查封期限		2016年09月10日至2019年09月09日	
	房屋坐落	古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村16幢4单元401室		

### 本次查询结果共 1 条

1、该查询记录, 系根据《房屋登记办法》(建设部令168号)依法已登记的, 乌鲁木齐市区范围内的房屋权属登记信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行权属登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。

2、查询人应严格依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》(建住房[2006]244号)第十六条规定, 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, 也不得不正当使用。

该记录申请查询用途为 其他。



查档接待: 王梓萱

查档时间: 2016年10月27日16时16分15秒