

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：马莉名下位于乌鲁木齐市米东区石化住宅十三区3栋2层2单元204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公司

注册房地产估价师：王蔚鸿 注册号：6620040007

吐 雅 注册号：6519980043

估价报告出具日期：2018年7月5日

估价报告编号：中鼎盛业房估字[2018]第051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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2018）新0109执恢212号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人徐红波与被执行人马莉民间借贷纠纷一案中被执行人马莉所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：马莉所有的位于乌鲁木齐市米东区石化住宅十三区3栋2单元204室一套住宅，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《房屋所有权证》复印件（乌房权证东山区字第2011371111号）、《国有土地使用证》复印件【乌市国用（2011）第00045090号】。

根据其提供《房屋所有权证》载明：房屋所有权人为：马莉，共有情况为单独所有，房屋坐落为东山区石化住宅十三区3栋2层2单元204室，登记时间为2011-06-08，规划用途为住宅，总层数为6层，建筑面积为60.34平方米，产权来源为买卖，产别：私有房产，结构为：砖混结构，根据现场查勘得知该房屋购买时赠送地下室一间。

其提供的《国有土地使用证》载明：土地使用权人为：马莉，地号：06-009-00041，图号：69.50-55.75 69.75-55.75，用途为住宅，使用权类型为出让，使用权面积为42.38平方米，分摊面积：42.38平方米，终止日期为2056年5月17日。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐市米东区石化住宅十三区3号楼第2层，该小区属于石化的家属区为老旧小区；

所处楼栋毗邻大庆路与中鼎街，小区内有停车位。小区建筑均为地上6层地下1层的住宅小区，配套设施完善，绿化面积大，楼间距大；3号楼建筑四周刷涂料，单元门为子母双扇防盗门，一梯两户，未配置电梯，楼梯由地下1层通至地上6层。

经现场查勘，估价对象现状空置住宅，为南北朝向，房屋户型为两室一厅一卫，入户门为单扇防盗门，估价对象为简单装修：客厅地面铺设60cm*60cm白色地砖，墙面乳胶漆刷白，顶部刷白，细木包暖气包；卫生间地面铺设为10cm*10cm小地砖，墙面1.8m以下铺设10cm*10cm白色墙砖，1.8m以上至顶为乳胶漆，顶部刷乳胶漆，简易马桶和水盆，设施老化，天棚水管周围有漏水遗留痕迹，多处漆面严重脱落；主卧地面铺设60cm*60cm白色地砖，墙面乳胶漆刷白，顶部刷白；次卧地面铺设60cm*60cm白色地砖，墙面乳胶漆刷白，顶部刷白；厨房面积较小，地面贴瓷砖，多处脱落破损，水泥砌的简易台面和洗手池，贴面瓷砖漆面多处破损，墙面1.8m以下铺设10cm*10cm白色墙砖，1.8m以上至顶为乳胶漆，顶部刷乳胶漆，乳胶漆多处干裂脱落；水电暖齐全。



米东石化住宅十三区



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：2018年6月12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、查封等他项权利对价值的影响。

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2018年6月12日的客观市场价格为：

房地产总价：¥222413元

大写：人民币贰拾贰万贰仟肆佰壹拾叁元整。

房地产单价：¥3686元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币叁仟陆佰捌拾陆元整

特别提示：1、本次估价对象为马莉拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区石化住宅十三区3栋2层2单元204室一套建筑面积为60.34平方米住宅的市场价值，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、本次现场调查该房屋购买时获赠一间地下室，但是没有权属证书和其他资料证明其与估价对象的价值关联，本次估价不考虑其对价格的影响。

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公司

王蔚鸿 法定代表人：王蔚鸿
二零一八年七月五日



资产评估报告
一、评估目的
二、评估对象和范围
三、评估基准日
四、评估方法
五、评估程序
六、评估结论
七、其他事项
八、评估日期
九、评估机构
十、评估人员
十一、其他事项
十二、其他事项
十三、其他事项
十四、其他事项
十五、其他事项
十六、其他事项
十七、其他事项
十八、其他事项
十九、其他事项
二十、其他事项

zdsy

27

نومورلىق

نوم ك

房权证

字第

号

乌

东山区

2011371111

ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	马莉			
ئورتاق ئىگىلىكتىن باشقا 共有情况	单独所有			
ئۆي ئورنى 房屋坐落	东山区石化住宅十三区3栋2层2单元204			
بىرىش ۋاقتى 登记时间	2011-06-08			
ئۆي تىپى 房屋性质				
بىرىش ۋاقتى 规划用途	住宅			
ئۆي تىپى 房屋状况	ئۆي قاتلام سانى 总层数	ئۆي قاتلام كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئۆي قاتلام كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	باشقا 其他
	6	60.34		
ئۆي تىپى 土地状况	ئۆي قاتلام سانى 地号	ئۆي قاتلام سانى 土地使用权取得方式	ئۆي قاتلام سانى 土地使用年限	
			一至止	

قوشۇمچە ئىزاھات

附 记

产权来源:买卖

业务编号:1487909

房屋编号:867612

持证人身份证件名称:居民身份证

持证人身份证件号码:650106196606171325

产别:私有房产

结构:砖混结构

产证登记专用章(11)

ئۆلكىسى ئىدارىتى ئورۇن نامىغا

填发单位 (盖章)



乌鲁木齐市 () 号
 2011 年 00045090 号

土地使用者 土地使用权人	马莉		
坐落 房屋座落	东山区石化住宅十三区		
地号 房屋编号	06-009-00041	图号 房屋图号	69.50-55.75 69.75-55.75
地类(用途) 房屋用途	住宅	取得价格 取得价格	
使用权类型 房屋用途	出让	终止日期 终止日期	2056-05-17
使用权面积 房屋面积	42.38 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	42.38 M ²

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»،
 «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق
 جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-
 نىزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-
 مەنپەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە
 تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش
 ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，
 为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记
 的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەلق ھۆكۈمىتى (نامغا)
 乌鲁木齐市 人民政府 (章)
 二〇一一年 八月 八日
 年 月 日