

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：马天鹏名下位于乌鲁木齐市新市区北京中路 65 号新中星花园 3 栋 23 层 2 单元 2302 室住宅用房房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 彬(注册证号 6520110003)
张书杰(注册证号 6520080006)

估价报告出具日期：2018 年 9 月 19 日

估价报告编号：新华远（估）字 2018 第 00428 号

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为马天鹏名下位于乌鲁木齐市新市区北京中路65号新中星花园3栋23层2单元2302室住宅用房房地产及应分摊土地，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于新中星花园住宅小区，小区四至为东至北京中路，南至北纬一路，西至北三路，北至巷道。

估价对象所在楼栋为总层数二十七层的单元住宅楼，为钢筋混凝土结构，外墙涂料，单元防盗门，塑钢窗。估价对象位于三栋二单元二十三层，单元布局为一梯二户，估价对象户型为四室二厅、一厨二卫，建筑面积156.41平方米，现状用途为住宅，建成年份为2012年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地三级，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

依据乌鲁木齐市不动产登记局出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，权利人马天鹏，不动产单元号为650104021004GB00017F00020075，不动产权证号为乌房权证新市区字第2015309703号，建筑面积为156.41m²，土地分摊面积为6.49m²，房屋性质为存量房产，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。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人祁向东与被执行人李振俊、马天鹏借款合同纠纷一案涉及的被执行人马天鹏名下位于乌鲁木齐市新市区北京中路65号新中星花园3栋23层2单元2302室住宅用房房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据鉴定委托书之日，本次估价价值时点为2018年09月05日，估价人员实地查勘日为2018年09月07日。

四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值及房屋二次装修价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

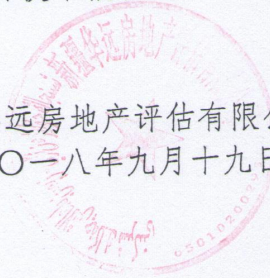
五、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 确定估价对象在2018年09月05日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为2035051元, 人民币大写金额贰佰零叁仟零伍拾壹元整, 房地产单价为13011元/建筑平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文, 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, 请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年九月十九日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对马天鹏名下位于乌鲁木齐市新市区北京中路65号新中星花园3栋23层2单元2302室住宅用房房地产进行了市场价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市高新区（天山区）天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003号

联系人：张书杰

电话：2336128、2833511

三、估价目的

为委托方办理申请执行人祁向东与被执行人李振俊、马天鹏借款合同纠纷一案涉及的被执行人马天鹏名下位于乌鲁木齐市新市区北京中路65号新中星花园3栋23层2单元2302室住宅用房房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为马天鹏名下位于乌鲁木齐市新市区北京中路65号新中星花园3栋23层2单元2302室住宅用房住宅用房及应分摊土地，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于新中星花园住宅小区，小区四至为东至北京中路，南至北纬一路，西至北三路，北至巷道。

估价对象所在楼栋为总层数二十七层的单元住宅楼，为钢筋混凝土结构，外墙涂料，单元防盗门，塑钢窗。估价对象位于三栋二单元二十三层，单元布局为一梯二户，估价对象户型为四室二厅、一厨二卫，建筑面积156.41平方米，现状用途为住宅，建成年份为2012年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐

全。

估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地三级，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象区位状况

估价对象位于新中星花园小区，宗地区域内道路通达，周边道路有北京中路、北纬三路、北纬一路、北一路、北二路、江苏西路等。公共交通便利，区域300米范围内有brt1号线、43路、54路、56路、76路、203路、535路、701路、3406路等多趟公交车通过。附近有新疆汇嘉时代、北京西单商场（新疆店）、五一商场世纪金马购物中心、铁路局商业广场、乌鲁木齐市第一人民医院、新疆医科大学第五附属医院、新疆渡洲中医医院、高新区妇幼保健院、新疆财经大学、铁路局十四街铁三中、68中、乌鲁木齐市第八十三中学、乌鲁木齐市第七十九小学等。人口聚集度优，人流量大。估价对象房地产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、通暖和宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

依据乌鲁木齐市不动产登记局出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，权利人为马天鹏，不动产单元号为650104021004GB00017F00020075，不动产权证号为乌房权证新市区字第2015309703号，建筑面积为156.41m²，土地分摊面积为6.49m²，房屋性质为存量房产，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。

五、价值时点

依据评估委托书之日，本次估价价值时点为2018年09月05日，估价人员实地查勘日为2018年09月07日。

六、价值定义

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值及房屋二次装修价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

比较法:

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例;
- 2、选取可比实例;
- 3、建立价格可比基础;
- 4、进行交易情况修正;
- 5、进行交易日期修正;
- 6、进行房地产状况修正;
- 7、求出比准价格。

收益法:

预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

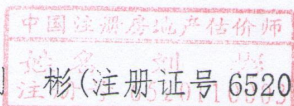
- 1、搜集有关收入和费用的资料;
- 2、估算潜在毛收入;
- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,确定估价对象在2018年09月05日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为2035051元,人民币大写金额贰佰零叁万伍仟零伍拾壹元整,房地产单价为13011元/建筑平方米。

十一、估价人员

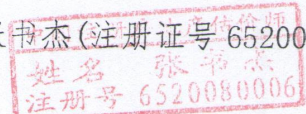
注册房地产估价师 刘彬(注册证号 6520110003)



刘彬

2018.9.19

注册房地产估价师 张书杰(注册证号 6520080006)



张书杰

2018.9.19

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年09月07日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自2018年09月05日至2018年09月19日,估价报告出具日期2018年09月19日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



申请人	单位/个人名称	新疆华远房地产评估有限公司		
	证件类型/证号	其它		
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018285540
	不动产单元号	650104021004GB00017F00020075		
	不动产权证号	乌房权证新市区字第2015309703号		
	不动产坐落	新市区北京中路65号新中星花园3栋23层2单元2302		
	权利人名称	马天鹏		
	证件号	650121196210130811		
	不动产状态	当前手	预告状态	//
	产权来源	其他	建筑面积(m ²)	156.41m ²
	共有/独有宗地面积(m ²)	0m ²	土地分摊面积(m ²)	6.49m ²
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2012-8-10	登记时间	2015-1-26
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院、查封类型:查封、查封文号:乌房查(2016)14960号、查封文件:(2016)新0104民初2824号之一、查封起止时间:2016-06-12--2019-06-11、登记时间:2016-06-13			
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部、抵押人:马天鹏、不动产权证明号:乌房新市区他字第2015316613号、抵押方式:一般抵押、债权数额:500000元 债权履行起止时间:2011-07-29--2027-07-28、登记时间:2015-04-27			
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根据不动产统一登记制度有关要求,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责,具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息信息的,需自行承担法律责任。 3. 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。 4. 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。 			
