

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：乌鲁木齐市米东区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对（2018）新 0109 执 2306 号案中位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处米东北路西二巷 181 号中盛名都小区 03 幢 1 单元 09 层 01 室涉案房地产价值进行评估

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

房地产估价机构：新疆中创信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗炳章（注册号：6520040066）、杨和江（注册号：6520150011）

估价报告出具日期：二〇一九年五月十四日

估价报告编号：中创信估价字(2019)5-11 号

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、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,由于估价对象实际占用人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘,但查勘了估价对象房地产外部状况及所处地理位置的区位状况(包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等),对于建筑物仅限于对评估标的物外观和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	2019年5月14日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2019年5月14日

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
周嘉慧		周嘉慧	2019年5月14日

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

为人民法院确定财产处置提供参考依据。

(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东路街道办事处米东北路西二巷 181 号中盛名都小区 03 幢 1 单元 09 层 01 室的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积为 145 m²）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。规划用途为住宅。

2、估价对象基本状况

①建筑物基本情况

委估对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处米东北路西二巷 181 号中盛名都小区 03 幢 1 单元 09 层 01 室的 1 宗成套住宅房地产。根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：房屋权利人为袁加朝（身份证号：513025196303230274），不动产权证号为 2013-0541 号，规划用途为住宅，钢混结构，房屋总层数为地上 14 层地下 1 层（实地查勘），估价对象位于第 9 层，标准层高，小区楼间距较大，采光条件较好，房屋竣工时间为 2012 年，成新率较新，建筑面积为 145 m²（面积较大）。委估房地产所在单元为电梯房，一层 3 户，小区米东北路，距最近公交站（东山路口）步行距离约 100 米，小区停车位较优，基本能满足业主停车需求，小区绿地一般，环境一般。估价对

象实际占用人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估设定估价对象内部水、电、暖、气、通讯等基础设施设备齐全，能正常使用，无其他损坏。估价对象有外部有正常的维护，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，由于估价对象已获得房屋所有权证书，本次估价假设估价对象权利人履行完合法手续后已取得房屋占用的土地使用权，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，估价对象所在小区四至为东至：洪诚大酒店；南至：米东北路；西至：古牧地东路；北至：恒盛花园。估价对象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该宗地地形、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

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示：估价对象未取得《不动产权证书》，不动产权证书号为 2013-0541 号，房屋权利人为袁加朝，建筑面积为 145 平方米，登记时间为 2013 年 5 月 6 日；存在查封情况：查封机关为乌鲁木齐市米东区人民法院，查封文号为乌房轮查（2016）4729 号，查封文件为 2016 米东执字第 941-1 号，查封起止时间为 2016 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 20 日，登记时间为 2016 年 3 月 23 日；查封机关为河北省霸州市人民法院，查封文号为乌房轮查（2016）7499 号，查封文件为 2016 冀 1081 执 1150 号之三，查封起止时间为 2016 年 9 月 10 日至 2018 年 9 月 9 日，登记时间为 2016 年 9 月 19 日；查封机关为米东区人民法院，查封文号为（2018）新 0109 执 2306 号，查封起止时间为 2019 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 16 日，登记时间为 2019 年 1 月 17 日；根据估价人员实地查勘，估价对象不存在租赁情况。

4、估价对象区位状况

委估房地产坐落于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处米东北路西二巷181号中盛名都小区03幢1单元09层01室，估价对象位于该小区的南部。估价对象距米东矿业医院约1000米（步行距离），距于祥综合市场约300米（步行距离），周边车流量较大、人流量较大，商业聚集一般，商服繁华程度一般，地理位置一般。区域有米东北路、古牧地东路、皇渠南路、揽胜东街、米东北路西二巷、东山街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19、6001、6002、613支线、D001线路等公交线路，公共交通便利。周边有永乐社区卫生服务站、米东区矿业医院、宇祥综合市场、东山农贸市场、恒盛花园、东山分局家属院、金平花园小区、金色家园、玲珑郡、嘉珑园等，公共基础设施和生活服务设施较优。周边有乌鲁木齐市第九十九小学、乌鲁木齐市第十一中学东校，教育配套设施一般。小区配有地面停车位、地下停车库，停车位较多，基本能满足停车需求；小区绿地一般，居住环境一般；门禁系统刷卡入小区；估价对象位于中盛名都03幢，楼宇不临街，所在楼层为第9层。综上所述，估价对象所在区位状况整体一般。

（五）价值时点

价值时点设定为对估价对象实地勘查完成之日二〇一九年四月三十日。

（六）价值类型

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。

本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，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。

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）估价原则

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价

关于对中创信估价字（2019）5-11 号房地产

评估报告补充的函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我单位于 2019 年 4 月 26 日获得贵单位委托书，并与 2019 年 4 月 30 日进行现场查勘，当事人不配合，无法入室，在估价报告第 4 页第 5 条及第 8 页估价对象第 2 条①款做了披露及假定。于 2019 年 5 月 14 日出具编号为中创信估价字（2019）5-11 号房地产估价报告。

我单位根据相关规定，于 2019 年 10 月 28 日入室并拍照，除进门左手卧室不配合进不去之外，其他均已拍照、录像，考虑到其实际的装修等情况，故对我单位出具的中创信估价字（2019）5-11 号报告的评估结果进行调整。故特此说明：估价对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处米东北路西二巷 181 号中盛名都小区 03 幢 1 单元 09 层 01 室的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积为 145 m²）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。经调整后评估结果为人民币 796485 元，大写人民币柒拾玖万陆仟肆佰捌拾伍元整，单位价格 5493 元 / 平方米。

后附室内照片

新疆中创信房地产评估有限公司


2019 年 11 月 3 日



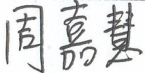
价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在2019年4月30日的市场价值为人民币683342元，大写：人民币陆拾捌万叁仟叁佰肆拾贰元整，单位价格约为4713元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

1、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		2019年5月14日
杨和江	6520150011		2019年5月14日

2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
周嘉慧			2019年5月14日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年四月三十日。

(十三) 估价作业期

二〇一九年四月二十六日至二〇一九年五月十四日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期为一年，即从二〇一九年五月十四日至二〇二〇年五月十三日。

新疆中创信房地产评估有限公司
二〇一九年五月十四日

