

## 四、估价结果报告

### (一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市新市区人民法院

### (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新市区北京南路 19 号 31 栋 1 层 2 单元 102 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 69.84 m<sup>2</sup>）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新市区北京南路 19 号 31 栋 1 层 2 单元 102 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（查询编号：2018324792）》记载：房屋权利人为万兰琴（身份证号：650104196602060027），不动产权证号为 00294274 号，规划用途为住宅，房屋总层数为地上 4 层，估价对象位于第 1 层，标准层高，小区楼间距较大，采光条件较好，建筑面积为 69.84 m<sup>2</sup>（面积较小）。委估房地产所在单元为一梯 2 户（委估房产为右边户），小区临北京南路，距最近公交站（大寨沟）步行距离约 250 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。估价对象房屋外墙面为防水涂料，单元门为电子对讲门，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗；客厅及卧室天棚为石膏压线，内墙面刷乳胶漆，

地面铺地砖，卧室门采用木门；厨房及卫生间天棚为扣板，内墙面贴瓷砖，地面铺地砖，厨房门采用木门，卫生间门采用塑钢推拉门。估价对象有正常的维护，使用状况良好，设施设备状况良好，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：北京南路；南至：乌鲁木齐海关；西至：新疆商贸经济学校；北至：贵州路。估价对象所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市二级住宅用地。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（查询编号：2018324792）》显示：估价对象已取得《房屋所有权证》，不动产权证号为 00294274 号，房屋权利人为万兰琴，建筑面积为 69.84 平方米；存在查封情况：查封机关为铁路运输法院，查封文号为乌房查（2016）19113 号，查封文件为（2016）新 7101 执 344 号，查封起止时间为 2016 年 11 月 4 日至 2019 年 11 月 3 日，登记时间为 2016 年 11 月 14 日；查封机关为乌鲁木齐市新市区人民法院，查封文号为（2017）新 0104 执 194 号之一，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查封起止时间为 2017 年 3 月 15 日至 2020 年 3 月 14 日，登记时间为 2017 年 3 月 27 日；查封机关为沙依巴克区人民法院，查封文号为（2017）新 0103 执 1046 号，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查封起止时间为 2017 年 9 月 8 日至 2020 年 9 月 7 日，登记时间为 2017 年 9 月 21 日；查封机关为乌鲁木齐市新市区人民法院，查封文号为（2017）新 0104 民初 9613 号之一，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查封起止时间为 2017 年 12 月 26 日至 2020

年12月25日，登记时间为2017年12月28日；查封机关为乌鲁木齐新市区人民法院，查封文号为（2018）新0104执2670号，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查封起止时间为2018年9月21日至2021年9月20日，登记时间为2018年9月26日；查封机关为乌鲁木齐新市区人民法院，查封文号为（2018）新0104执1038号，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查封起止时间为2018年9月30日至2021年9月29日，登记时间为2018年10月8日；查封机关为乌鲁木齐市新市区人民法院，查封文号为（2016）新0104执2566号，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查封起止时间为2018年10月8日至2021年10月8日，登记时间为2018年10月9日；存在抵押状况：抵押权人为刘静，抵押人为万兰琴，不动产权证明号为乌房新市区他字第2014320838号，抵押方式为一般抵押，债权数额为400000元，债券履行起止时间为2014年4月25日至2024年4月25日，登记时间为2014年4月28日；根据估价人员实地查勘，估价对象不存在租赁情况但不是权利人居住。

#### 4、估价对象区位状况

委估房地产坐落于乌鲁木齐市新市区北京南路19号31栋1层2单元102室，估价对象位于该小区的东部。估价对象距北京南路社区卫生服务站约100米（步行距离），距新疆机电市场约1000米（步行距离），距地铁站中营工站约100米（步行距离），周边车流量较大、人流量较大，商业聚集较优，商服繁华程度较优，地理位置较优。区域有北京南路、贵州路、阿勒泰路、阿勒泰路高架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153、303、309、52、532、535、536A、78、BRT-1线路等公交线路，公共交通便利。周边有北京南路社区卫生服务站、自治区人民医院北院、华朗春天里、中核金原名居、理想小区、华运小区、汇美园、广汇京都小区、十二师机关住宅区、海关家属院等，公共基础设施和生活服务设施较优。周边有乌鲁木齐市第二十九中学、乌鲁木齐市第三十六小学，教育配套设施一般。小区配有地面停车位，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；估价对象位于物资大院31栋，楼宇不临街，所在楼层为第1层。综上所述，估价对象所在区位状况整体较优。

#### （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五月二十三日。

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，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 5 月 23 日的市场价值为人民币 460036 元，大写：人民币肆拾陆万零叁拾陆元整，单位价格约为 6587 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	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2019年6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6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6月14日

### (十二) 实地查勘期

二〇一九年五月二十三日上午。

### (十三) 估价作业期

二〇一九年五月二十三日至二〇一九年六月十四日。

### (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，即从二〇一九年六月十四日至二〇二〇年六月十三日。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一九年六月十四日

