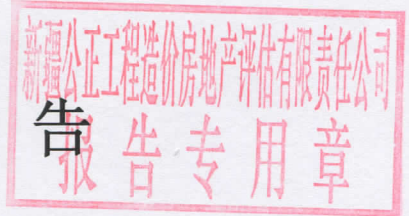


# 房地产估价报



估价项目名称：乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处一环东路南  
侧建国路西侧 05 幢 1 单元 201 室房地产市场价格价值评估

估价报告编号：新公房法评字[2019]第 008 号

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：钟婉玲      注册号：6520140008

孟福全      注册号：6520060007

估价报告出具日期：2019 年 03 月 15 日

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

Address: 中国·新疆乌鲁木齐市人民路新宏信大厦 11 楼

E-mail: xjgz.001@tom.com

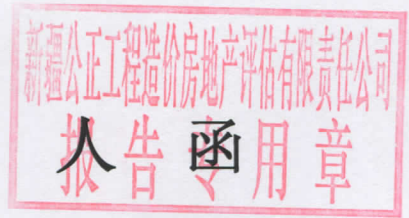
Telephone: (0991) 2305942 • 2317318

Fax: (0991) 2317318

Zip code :830002



# 致 估 价 委 托



乌鲁木齐市米东区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

## 一、 估价目的

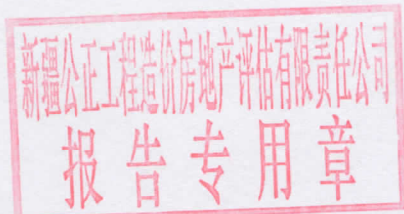
对袁彩红与华玉强、曹云红一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 二、 估价对象

估价对象为华玉强、曹云红共有的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权，不包含室内装饰装修），坐落于乌鲁木齐市米东区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 05 幢 1 单元 201 室，房屋建筑面积为 203.36 平方米，用途为住宅，竣工时间为 2008 年 12 月；经调查宗地为国有土地，出让取得住宅用地，土地使用权终止日期为 2077 年 10 月 21 日。

不动产查询结果信息如下表：

不动产权 证 号	坐落	权利人	结构	总层 数	所在层	房屋建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	用途	房屋竣 工时间	使用期限
g00001959, 00060919	乌鲁木齐市米 东区古牧地东 路街道办事处 一环东路南侧 建国路西侧华 源博瑞新村 05 幢 1 单元 201 室	曹云红、 华玉强	钢筋 混凝 土	4	2	203.36	住宅	2008 年 12 月	



### 三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2019 年 03 月 04 日。

### 四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，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。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权，不包含室内装饰装修价值。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

### 五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

### 六、 估价结果

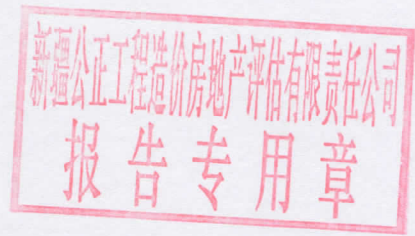
根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2019 年 03 月 04 日）的评估价值为人民币 1092653 元（大写：壹佰零玖万贰仟陆佰伍拾叁元整），评估单价 5373 元/平方米。

### 七、 使用估价报告、估价结果有关的特别提示

1、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。

2、如报告使用人对估价报告有异议，请于收到报告 5 日内向估价报告委托方书面提出异议书。

本页无正文

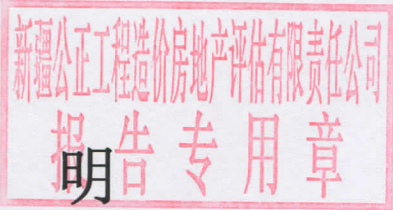


新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一九年三月十五日

法定代表人：刘勇 



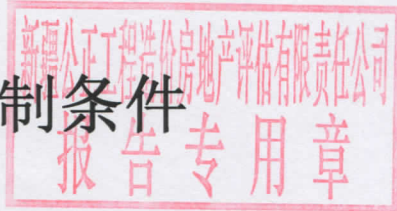


# 估 价 师 声 明

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
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。
4. 注册房地产估价师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。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2019 年 03 月 04 日对估价对象进行了实地查勘，但因房地产所有权人未到场未能入户查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 签名	日期
钟婉玲	6520140008	钟婉玲 注册号 6520140008	2019.3.15
孟福全	6520060007	孟福全 中国注册房地产估价师 注册号 6520060007	2019.3.15

# 估价的假设和限制条件



## 一、估价的假设条件

### (一)、一般假设:

1、估价委托人提供了不动产《查询结果》，我们未向政府有关部门进行核实，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、完整。

2、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。

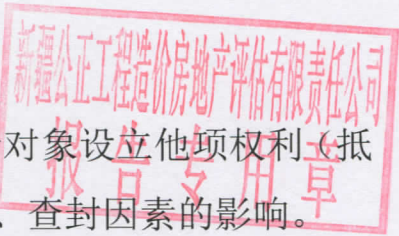
3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经对估价对象上下楼同户型房屋现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与不动产《查询结果》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位通行权及水电等共用设施的使用权。

(二)、未定事项假设：委托方未提供估价对象土地使用权证，经调查该小区宗地为国有土地，用途为住宅用地，出让取得土地使用权，土地使用权至 2077 年 10 月 21 日，本次估价土地使用权信息以实际调查为准。



(三)、背离事实假设：在价值时点，估价对象设立他项权利（抵押权），本次估价不考虑估价对象租赁、抵押、查封因素的影响。

(四)、不相一致假设：不动产《查询结果》记载估价对象坐落为 05 幢，实地查勘估价对象坐落为 5B 幢，本次评估以《查询结果》记载与实地查勘房地产为同一估价对象为假设条件。

(五)、依据不足假设：实地查勘日房屋所有权人未到场，估价人员未能入户查勘，故本次评估范围不包含室内装修价值，且以室内水电暖等设施设备能够正常使用为假设条件。

## 二、估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

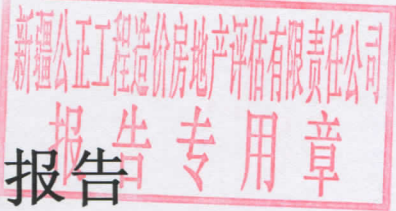
2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等特殊交易方式带来的影响。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，该估价报告无效。

4、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及提供给监管部门查阅。

5、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本次评估以委托方提供的资料及现场调查咨询取得的资料为基础进行评估工作。如房地产相关信息资料有较大变化应通知估价机构对估价结果进行调整。



# 房地产估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

院 长：罗辉

地 址：乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号

二、房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

法定代表人：刘 勇

住 所：乌市人民路 139 号附 18 号新宏信大厦 1107 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-018

三、估价目的

对袁彩虹与华玉强、曹云红一案中所涉及的房地产市场价格进行评估，为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

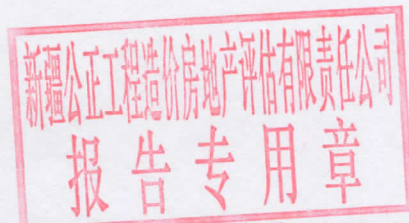
四、估价对象

（一）、估价对象范围：

估价对象范围为乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处一环东南侧建国路西侧华源博瑞新村 05 幢 1 单元 201 室住宅（包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权，不包含室内装饰装修）。

（二）、估价对象基本状况：





## 1、土地基本状况：

华源博瑞新村 05 幢 1 单元 201 室住宅用地，坐落于乌鲁木齐市米东区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，宗地为国有土地，出让取得住宅用地，使用权人为华玉强、曹云红，土地分摊面积为 50.78 平方米，土地使用权期限至 2077 年 10 月 21 日；估价对象所在楼占地为矩形，四至为：东临博瑞新村小区 16 栋、南临博瑞新村 6 栋、西临博瑞新村 5A 栋、北临博瑞新村 3 栋。博瑞新村小区宗地四至为：东至中颐南路，南至揽胜东街，西至阳光国际公寓、规划道路，北至米东区技术质量监督局；土地地表平坦，地层稳定，土地开发程度为七通一平（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通天然气、土地平整）。

## 2、建筑物基本状况：

华玉强、曹云红所有的住宅房产，坐落于乌鲁木齐市米东区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 05 幢 1 单元 201 室，建筑面积为 203.36 平方米，用途为住宅，房屋所有权人为华玉强、曹云红。该楼建成于 2008 年，地上 4 层，钢筋混凝土结构，外墙瓷砖/水泥抹面刷涂料，电子对讲单元门；估价对象位于第 2 层，入户门为钢制防盗门，室内三室二厅双卫格局，南北朝向，层高约 3 米，集中供暖，电信、宽带、上下水、电、天然气等设施正常。建筑物整体维护较好。

估价对象取得了不动产权证，证号：g00001959,00062919，产权完整清晰；房地产办理了抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用报酬资本化法中的持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = A_i / (1 + Y_i)^i + Y_t / (1 + Y_t)^t$$

V—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>—期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>t</sub>—期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）

Y<sub>t</sub>—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

## 十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2019 年 03 月 04 日 的估价结果为人民币 1092653 元(大写:壹佰零玖万贰仟陆佰伍拾叁元整), 评估单价 5373 元/平方米。

相关结论详见估价技术报告,使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

## 十一、注册房地产估价师:

# 查询结果



<b>申请人</b>	单位/个人名称	乌鲁木齐市米东区人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	65027002	
<b>查询结果</b>	受理编号	10	查询编号	2018240881
	不动产单元号	650109008005GB00007F00060006		
	不动产权证号	g00001959,00060919		
	不动产坐落	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05幢1单元201室		
	权利人名称	曹云红 华玉强		
	证件号	142324196910020025 , 412301196611154534		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积(m <sup>2</sup> )	203.36m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积(m <sup>2</sup> )	0m <sup>2</sup>	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	50.78m <sup>2</sup>
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2008-12-1	登记时间	2012-1-17
	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	
<b>查封信息</b>	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院、查封类型:查封、查封文号:(2017)新0109民初367号、查封文件:裁定书和协助执行通知书、查封起止时间:2017-01-20-2020-01-20、登记时间:2017-01-20			
	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院、查封类型:轮候查封、查封文号:(2018)新0109执字第29号、查封文件:裁定书和协助执行通知书、查封起止时间:2018-01-18-2021-01-18、登记时间:2018-01-18			
<b>抵押信息</b>	第1轮 抵押权人:中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行、抵押人:华玉强曹云红、不动产权证明号:00036036、抵押方式:一般抵押(预)、债权数额:717454.08元 债权履行起止时间:2010-06-18-2020-07-18、登记时间:2010-06-18			
<b>备注</b>	<p>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中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			