

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：李金萍位于乌鲁木齐市新市区迎宾路7号16栋4层2单元8号（电校家属院）住宅房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 啸(注册证号：6520040004)

饶晓梅(注册证号：6520140012)

估价报告出具日期：二〇一九年六月十一日

估价报告编号：信永中和估字（2019）第6-0156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，对李金萍位于乌鲁木齐市新市区迎宾路7号16栋4层2单元8号（电校家属院）住宅房地产进行了实地查勘、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

估价对象为李金萍所有的位于乌鲁木齐市新市区迎宾路7号16栋4层2单元8号（电校家属院）住宅用房及应分摊土地使用权，包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，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乌鲁木齐市新市区迎宾路7号（电校家属院），小区四至为东至太原北路，南至操场，西至龙庭·林清园住宅小区，北至迎宾路。

估价对象所在楼栋为总层数6层的砖混结构单元住宅楼，外墙为涂料，入户防盗门，塑钢窗。估价对象位于二单元第4层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为两室两厅、一厨一卫，建筑面积74.38平方米，用途为住宅，竣工年代为2001年。

经估价人员实地调查及查勘，估价对象室内进行了二次装修，客厅、卧室地面均铺木地板，墙面均为墙纸，顶面为乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖、墙面为墙砖，顶为扣板顶。水、电、暖、燃气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，土地使用权分摊面积未知。估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地四级地价覆盖范围内，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

截止价值时点，估价对象尚未取得《中华人民共和国国有土地使用证》，依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，不动产权利人为李金萍，建筑结构为砖混结构，用途为住宅，房屋总层数为6层，估价对象所在层数为四层，建筑面积为74.38平方米，估价对象分摊土地使用权面积未知，房地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。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。

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：（2018）新 0104 财保 628 号；查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 26 日；登记时间：2018 年 9 月 28 日；

抵押情况：抵押权人：乌鲁木齐商业银行股份有限公司中亚支行；抵押人：李金萍；不动产权证明号：乌房新市区他字第 2014329200 号；抵押方式：一般抵押；债权数额：316000 元；债权履行起止时间：2014 年 6 月 4 日至 2029 年 6 月 4 日；登记时间：2014 年 6 月 6 日。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

二、估价目的

为委托方乌鲁木齐市新市区人民法院执行刘春欣与李金萍、刘宣军民间借贷纠纷一案中涉及的李金萍名下位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 7 号 16 栋 4 层 2 单元 8 号（电校家属院）住宅房地产市场价格提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（2019）新 0104 执 1157 号，本次估价价值时点为 2019 年 5 月 30 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）本次估价结果包含房屋应分摊土地使用权价值及经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

（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

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用比较法及收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点 2019 年 5 月 30 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：



房地产市场价值评估结果表

相关结果	估价方法	比较法 (60%)	收益法 (40%)
	测算结果	总价 (元)	487487
单价 (元/m ²)		6554	6111
评估价值 (取整)	总额 (元)	474321	
	单价 (元/m ²)	6377	

大写金额：人民币肆拾柒万肆仟叁佰贰拾壹元整。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王峰

二〇一九年六月十一日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

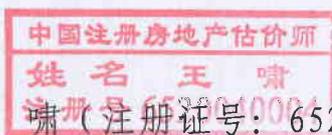
3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本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。

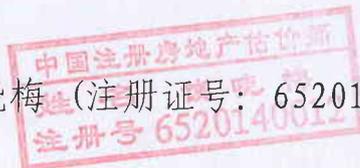
5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师饶晓梅，估价人员杨雪琴、田睢于2019年6月3日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。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。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



注册房地产估价师：王 睿（注册号：6520040004）王 睿



注册房地产估价师：饶晓梅（注册号：6520140012）

饶晓梅

9月28日;

抵押情况: 抵押权人: 乌鲁木齐商业银行股份有限公司中亚支行; 抵押人: 李金萍; 不动产权证明号: 乌房新市区他字第2014329200号; 抵押方式: 一般抵押; 债权数额: 316000元; 债权履行起止时间: 2014年6月4日至2029年6月4日; 登记时间: 2014年6月6日。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价, 依据估价目的, 本次评估不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

3. 不相一致假设

依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 估价对象位于乌鲁木齐市新市区迎宾路7号16栋4层2单元8号, 注册房地产估价师实际勘查和物业公司开具物业证明显示, 估价对象现状地址为乌鲁木齐市新市区迎宾路120号4号楼2单元402室, 经核实, 上述两地址为同一地址, 均为估价对象地址。

4. 依据不足假设

截止价值时点, 估价对象尚未取得《中华人民共和国国有土地使用证》, 依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 不动产权利人为李金萍, 建筑结构为砖混结构, 用途为住宅, 房屋总层数为6层, 估价对象所在层数为四层, 建筑面积为74.38平方米, 估价对象分摊土地使用权面积未知, 房地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。

三、估价限制条件

1. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算为一年, 即自2019年6月11日起至2020年6月10日止。如超过估价报告使用期限之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 对估价结果产生明显影响时, 估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

2. 估价结果为房地产市场价值, 未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本报告是受估价委托人的委托, 评估李金萍位于乌鲁木齐市新市区迎宾路7号16栋4层2单元8号(电校家属院)住宅房地产, 目的是为委托方乌鲁木齐市新市区人民法院执行刘春欣与李金萍、刘宣军民间借贷纠纷一案中涉及的李金萍名下位于乌鲁木齐市新市区迎宾路7号16栋4