



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《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），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

1、名称：乌鲁木齐市米东区古河路 633 号 1 号楼 4 单元 201 室住宅房地产。

2、坐落：乌鲁木齐市米东区热力公司家属院 1 号楼。

3、财产范围：估价对象包括房屋及其分摊的土地使用权、公共配套设施；不包括室内二次装修、家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、规模：房屋总建筑面积 101.55 平方米。

5、用途：房屋证载、实际用途为住宅。

6、权属：房屋为房屋所有权，房屋所有权人熊祖军；不动产权证号：新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0084157 号。

三、价值时点：2020 年 6 月 1 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

评估总值：人民币 504399 元

总价大写金额：人民币伍拾万零肆仟叁佰玖拾玖元整

评估单价：4967 元/m²

单价金额：人民币肆仟玖佰陆拾柒元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。



- 2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 3、根据估价人员调查，估价对象所处小区仅有一栋住宅楼，无物业管理，不存在欠缴物业费情况，不存在欠缴水电费情况。
- 4、住宅房屋估价结果财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。因在查勘日期被执行人未到场，所以未对估价对象房屋室内进行现场查勘，故本评估结果不含室内二次装修价格，在拍卖处置时应考虑室内二次装修因素影响。
- 5、据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象已被查封，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：（2020）新 0109 执恢 38 号，查封文件，裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2020-05-11——2023-05-10，登记时间：2020-05-12。
- 6、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 7、本估价结果使用期限自 2020 年 6 月 28 日—2021 年 6 月 27 日。
- 8、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

法定代表人：

二零二零年六月二十八日





房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：赵国庆

联系电话：0991-3319617

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店14楼

估价资质等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格证号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为熊祖军所有位于乌鲁木齐市米东区古河路633号1号楼4单元201室住宅房地产，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积101.55平方米及其应分摊的土地使用权。

2. 估价对象基本状况

(1) 房屋所有权人名称：熊祖军；

(2) 坐落：乌鲁木齐市米东区古河路633号1号楼4单元201室；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为6层，估价对象位于第2层；



(4) 规模：建筑面积 101.55 平方米；

(5) 用途：房屋用途为住宅，土地为住宅用地；

(6) 权属：依据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象已办理产权登记，权属人为熊祖军单独所有，已取得《不动产权证书》证号：：新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0084157 号。

3. 土地基本状况

(1) 位置：估价对象位于乌鲁木齐市米东区古河路 633 号 1 号楼 4 单元 201 室。

(2) 四至：东临沿河西巷，南临碱沟中路，西临华阳小区，北临住宅，地处乌鲁木齐市五级住宅地价区。

(3) 土地取得方式、使用年限：估价对象以出让方式取得国有建设用地使用权，假设估价对象房屋分摊土地使用权能满足房屋所有权使用条件。

(4) 开发程度：宗地外达到“七通一平”（即通路、通给水、通排水、通电、通讯、通暖、通天然气，红线内达到七通及场地平整）及宗地内场地平整。

(5) 公共配套服务设施：该区域商业繁华度一般，附近有中国邮政（碱沟西路邮政支局）；住宅小区有华阳小区、米东安居小区、宏达花园、等住宅小区；学校有米泉回民中学二中、乌鲁木齐市一一六小学、乌鲁木齐市第九十八中学等；商场有龙河商业广场等；医院有乌鲁木齐市米东区人民医院；银行有天山农商行、中国农业银行等。

(6) 交通设施：估价对象东临沿河西巷，南临碱沟中路。交通：周围有碱沟西路、华夏路口、九十八中、花园等公交车站，有 brt6 路，613 路，6003 路，6004 路，6005 路，6006 路，d011 路可直达或转车至全市各处。

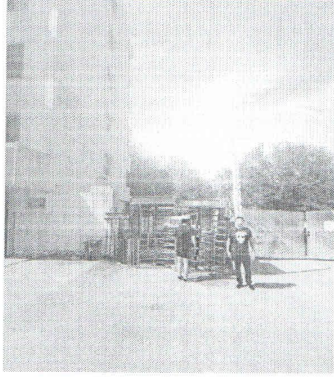


估价对象位置图



4. 建筑物基本状况

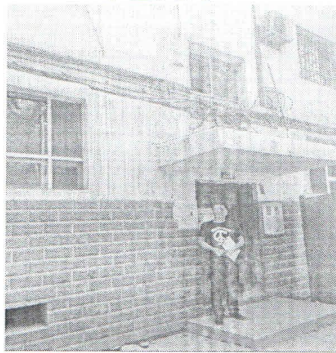
- (1) 位置：估价对象房屋位于乌鲁木齐市米东区古河路 633 号 1 号楼 4 单元 201 室。
- (2) 规模：住宅房屋建筑面积 101.55 平方米。
- (3) 设施设备：单元门为电子对讲门，暗装供水、供电，电话，网络线路；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况一般；
- (4) 装饰装修：估价对象所在建筑整栋楼外墙一层为瓷砖贴面，二至六层为涂料粉刷，单元门为电子对讲门，楼梯间地面、踏步为水泥抹灰；墙面、顶粉刷乳胶漆；因无法进入估价对象室内，本次装修状况设定为毛坯。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。
- (5) 建成时间：1997 年 12 月 01 日；
- (6) 空间布局：总层数为 6 层，一梯两户，布局合理；
- (7) 房屋结构：混合结构；
- (8) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护一般，约七五成新；
- (9) 朝向：估价对象为南北朝向，朝向较好；
- (10) 采光：估价对象位于第 2 层，采光一般；
- (11) 总层数及所在层数：总层数 6 层，估价对象所在层数为第 2 层；
- (12) 物业管理：估价对象所处小区仅有一栋住宅楼，暂未有物业进驻，截止价值时点，该小区无物业。



小区大门



楼栋外观



单元门



入户门

5. 估价对象权益状况

《不动产权证书》登记状况如下：

《不动产权证书》证号：新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0084157 号，权利人：熊祖军，共有情况：单独所有，坐落：乌鲁木齐市米东区古河路 633 号 1 号楼 4 单元 201 室，不动产单元号：650109 014001 GB00079 F00010001，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：——/存量房产，用途：——/住宅，面积：共有宗地面积：——/房屋建筑面积：101.55 m²，使用期限：国有建设用地使用权——起——止，专有建筑面积：91.48 m²，分摊建筑面积：10.07 m²，房屋结构：混合结构，房屋总层数：6，房屋所在层：2，产权来源：买卖，此次登记只记载房产权利信息，不记载土地权利信息。

（2）土地使用权权益：

估价对象位于乌鲁木齐市米东区古河路 633 号 1 号楼 4 单元 201 室，故该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权。



估价对象分摊的土地取得方式、土地使用权类型如下：

- 1) 土地取得方式：以出让方式取得；
- 2) 土地使用权类型：出让国有建设用地使用权；
- 3) 土地用途：按与房屋同一用途进行设定，土地用途为住宅用地；

4) 土地使用年期：假设与建筑物经济寿命同时终止，估价对象房屋修建于 1997 年 12 月 01 日，混合结构，自价值时点房屋经济寿命 27.50 年（混合结构经济寿命年限 50 年），故其土地使用权剩余年限为 27.50 年。

据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象已被查封，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：（2020）新 0109 执恢 38 号，查封文件，裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2020-05-11——2023-05-10，登记时间：2020-05-12。

五、 价值时点

本报告以新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院评估机构委托书签发的委托书日期 2020 年 6 月 1 日作为本次评估的价值时点。

六、 价值类型

（一）价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，其价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包含首付款及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则



2. 估价人员现场实地勘察资料和估价机构掌握的其他相关资料
3. 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

九、 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

由于估价对象为住宅房地产，不适合用成本法进行计算；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，委估对象为已建成的住宅用房，所以不宜采用假设开发法进行市场价值评估；委估对象所处区域市场交易案例较多，故可选用比较法。由于委估对象为有收益的住宅房地产，故也可选用收益法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 1 日的市场价值为：

估价结果汇总表

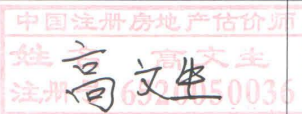

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价(元)	504399
	单价(元/平方米)	4967
评估价值	总价(元)	504399
	单价(元/平方米)	4967



合计大写金额：人民币伍拾万零肆仟叁佰玖拾玖元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036		2020年6月28日
杨波	6520050039		2020年6月28日

十二、 实地查勘期

二零二零年六月十二日当日完成

十三、 估价作业期


二零一九年六月一日至二零二零年六月二十八日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

二零二零年六月二十八日



乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	米东区人民法院——张晓慧			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65060223			
查询结果	不动产单元号	650109014001GB00079F00010001			
	不动产权证书号	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0084157号			
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市米东区古河路633号1号楼4单元201室			
	权利人名称	熊祖军			
	证件号	652322196506223514			
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告	
	产权来源	买卖	建筑面积	101.55m ²	
	宗地面积	0m ²	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质	—	
	竣工时间	1997年12月01日	登记时间	2017年12月6日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
	房屋结构	混合结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	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:(2020)新0109执恢38号;查封文件:裁定书和协助执行通知书;查封起止时间:2020-05-11~2023-05-10;登记时间:2020-05-12				
抵押信息	第1轮 抵押权人:新疆富润祥典当有限公司;抵押人:熊祖军;不动产权证书号:新(2018)乌鲁木齐市不动产权第000957号;抵押方式:一般抵押;债权数额:350000元;债权履行起止时间:2018-01-24~2018-07-24;登记时间:2018-01-25				
备注	1.自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖区的不动产登记咨询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承担并出具《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.申请人应当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的,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.查询时段截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。 5.复印无效。				
登记机构盖章: 查询人:王倩茹 查询日期:2020-06-01 12:11:07					