

估价假设和限制条件

一、本次估价假设前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性和有效性，未向政府有关部门核实和查证，故以估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整为假设前提。

2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了一般性查勘并拍摄了影像，对房屋安全、环境污染等重大影响因素给予了关注，但仅限于其外观、实际使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

3. 假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议和限制，并能够正常上市交易。

4. 本次以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电、气、通讯、道路等相关基础设施和公共配套的合法权益为假设前提。

5. 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；
- (6) 此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者的集体观念和行为。

6. 本次评估于现场勘查之日（2020年6月30日），在估价对象所在小区中国石油乌石化矿区服务实业部调查所知：估价对象房地产物业费自2017年1月1日至2020年6月30日，欠款约921元；采暖费自2017年10月1日至2018年4月1日、2018年10月1日至2019年4月1日，2019年10月1日至2020年4月1日三个年度欠费4826元；水费、电费及燃气费为插卡式计费，无欠缴情况。

以上情况均为现场勘查之日调查所知并在本次报告进行披露，评估结果未扣除上述欠缴费用，提示报告使用人注意。

(二) 未定事项假设

1. 本估价报告评估价值以估价对象不改变用途且能保持目前的使用环境和条件为前提。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

地址：乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号

承办人：郭威

联系电话：0991-3319370

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

统一社会信用代码：916501000655032908

房产资质级别：贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

联系电话：0991-8834067

办公地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

三、估价目的

为乌鲁木齐市米东区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

估价对象住宅房地产坐落于乌鲁木齐市东山区石化住宅 12 区 33 栋 4 层 1 单元 107 室；所在楼幢为砖混结构，总层数为 6 层；估价对象位于第 4 层，建筑面积为 73.12 平方米，房屋用途为住宅、实际用途为住宅，权属人为刘萍。

（三）土地基本情况

1. 小区四至：民和路以东，中景街以南，博知路以西，中盛街以北。周边学校为乌鲁木齐市第八十七小学、乌鲁木齐市第五十八中学、乌鲁木齐市第六十三中学、乌鲁木齐市第六十一中学、石化职工医院、中国工商银行（中兴街支行）等公共服务设施。土地等级属于乌鲁木齐市住宅五级地价区。

2. 估价对象房屋土地使用权证号：乌市国用（2005）第 00161083 号，地号：06-009-00049，图号：69.50-54.75-55.00 69.25-54.50-54.75 69.25-55.00，地类（用途）：住宅，使用权类型：划拨，分摊土地使用权面积：73.67 m²。

3. 开发程度：房屋 1987 年已开发完成，土地开发程度为“七通”。

(五) 建筑物基本情况

房屋状况			
产权人	刘萍	房屋坐落	乌鲁木齐市东山区石化住宅 12 区 33 栋 4 层 1 单元 107 室
不动产权证号	乌房权证乌市东山区字第 00280941 号	证载面积	73.12 (平方米)
所在楼层	4	总楼层	6
建筑结构	砖混	产权来源	房改房
户型	两室两厅一厨一卫	建成年代	1987
物业公司	中国石油乌石化矿区服务实业部	朝向	南北
公共装饰装修状况			
建筑物外墙涂料；步梯等公共部位地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料；铁质楼梯扶手。			
门	防盗门		窗
设施设备状况	电梯数量	无	24 小时热水
	消防设施	无	使用及维护状况
塑钢窗			
无			
较好			
室内二次装修描述			
客厅、卧室地面铺木地板，墙面及顶部刷乳胶漆，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶部为吊顶。			

五、价值时点

依据鉴定委托书，确定本次估价的价值时点为 2020 年 6 月 22 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的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，满足本次估价假设和限制条件下财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，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；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

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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的原则。


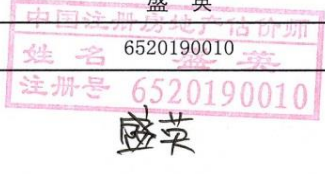
十、估价结果

我们实施了估价所必须的各项程序，按照国家关于房地产估价的有关规定，评估得到估价对象于价值时点，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果汇总表			
项目	方法	权重	结果
测算结果	比较法	0.6	3,522 元/平方米
	收益法	0.4	3,491 元/平方米
评估价值	单价：3,510 元/平方米		
	总价：256,651 元 大写人民币：贰拾伍万陆仟陆佰伍拾壹元整		

估价结果内涵是在满足本估价假设和限制条件下，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，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；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	吴晓丹	盛英
注册号	6520150007	6520190010
签字	 吴晓丹	 盛英
签字日期	2020年7月15日	2020年7月15日

十二、实地查勘期

2020年6月30日至2020年6月30日止

十三、估价作业期

2020年6月22日至2020年7月15日

新疆国通房地产评估有限公司

2020年7月15日



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师吴晓丹(注册号:6520150007)、盛英(注册号:6520190010)对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为乌鲁木齐市米东区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于乌鲁木齐市东山区石化住宅 12 区 33 栋 4 层 1 单元 107 室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，据《房屋所有权证》及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，产权人为：刘萍，房屋用途为住宅，实际用途为住宅，位于楼幢总层数 6 层的第 4 层；建筑结构为砖混结构；房屋建筑面积 73.12 平方米，产权证号为：乌房权证乌市东山区字第 00280941 号。

三、价值时点：2020 年 6 月 22 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：见下表

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
市场价值	乌鲁木齐市东山区石化住宅 12 区 33 栋 4 层 1 单元 107 室	3,510	256,651
大写 (人民币元)		贰拾伍万陆仟陆佰伍拾壹元整	

特别提示：

(1) 估价结果不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。

估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：2020 年 7 月 15 日



بومبۇر نومۇر، ھوقۇق، گۇۋاھنامە

房权证 乌鲁木齐市 字第 00280941 号

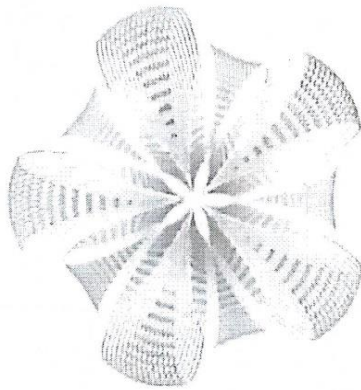
«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسى قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆز-ئۆزىدىكى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-سەپىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقىنى ئىگىسى تىرىلەشنى ئىلتىپان قىلغان ھەمدە، بۇ گۇۋاھنامە، كۆرسىتىلگەن ئۆي بۆلۈكىنىڭ ئىمىنلىكىگە ئۈمىدلىنىش ئۈچۈن، رەسمىي تەستىقلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权利人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



(تەغىسى) رۇن

发证机关




جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مىنىستىرلىكى تۈرى

中华人民共和国建设部监制

قۇرۇلۇش، ئۆي، تىرىسقا ئېلىش بومبۇرى:

建房注册号: 65001

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市米东区人民法院——徐文忠 苏晶			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65017057 65060107			
查询结果	不动产单元号	650109011002GB00026F00320012			
	不动产权证书号	00280941			
	不动产房屋坐落	东山区石化住宅12区33栋4层1单元107			
	权利人名称	刘萍			
	证件号	650108197207240028			
	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	73.12m ²	
	宗地面积	73912.97m ²	土地分摊面积	73.67m ²	
	房屋用途	住宅	权利性质	划拨	
	竣工时间	1987年01月01日	登记时间	0年12月30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:2018新0109字第33号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-01-31~2021-01-31, 登记时间:2018-01-31				
	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:(2019)新0109执2127号之一, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-01-06~2023-01-05, 登记时间:2020-01-06				
抵押信息	第1轮 抵押权人:强林, 抵押人:刘萍, 不动产权证明号:乌房东山区他字第2011341470号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:130000元, 债权履行起止时间:2011-10-12~2016-10-12, 登记时间:2011-10-13				
备注	<p>1.自2016年7月30日起,乌鲁木齐市辖区的不动产登记查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》。</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.查询时点截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5.复印无效。</p>				
登记机构盖章: 查档人:罗荣华 查档日期:2020-05-21 10:21:30					