

### 三、申请执行人陈德春与被执行人刘红旗借款合同纠纷一案中的财产： 刘红旗、武华岚共同共有位于乌苏市新市区办事处文林路文林小区（公 务员小区）14幢101室房地产估价结果报告

#### （一）估价委托人

估价委托人：乌苏市人民法院，

估价委托人：刘贵翔，电话：13364965800；李新星，电话：15022961303；

#### （二）房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，统一社会信用代码：916501036636218360，  
类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌苏市天山区新华南路36号  
世纪百盛花苑A栋7层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估  
价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证2-011号。联系电话：0991-4543993。

#### （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### （四）估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象：估价对象属刘红旗、武华岚共同共有，位于乌苏市新市区办事处文林路  
文林小区14幢101室，其所在建筑物为一栋地上2层、地下1层的住宅楼，砖混结构，  
修建年代2009年，本次估价对象位于地上2层、地下1层。实际用途住宅。本次评估  
对象范围建筑面积共274.17平方米的不动产权，估价对象可享有的公共配套设施及基  
础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、绿化等）等地上附着物、室内装饰装  
修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

##### 2、估价对象权属状况

本次估价对象属刘红旗、武华岚共同共有，根据《乌苏市房屋登记信息查询结果》，  
基本状况详见下表

序 号	建筑物 名称	用途		所有权 证号	建筑 结构	产权 来源	楼层/总 楼层	登记日期	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )
		设计用途	实际						
	刘红旗、武华岚共同共有位 于乌苏市新市区办事处文 林路文林小区14幢101室	住宅	住宅	00039536	砖混 结构	买卖	-1至2/2 (-1)	2014-10-13	274.17
	委估房地产面积合计								274.17

估价对象现自用，无承租人权利限制，本次根据估价目的对委估对象市场价值进行评估，不考虑房屋租赁、原有担保物权、其他优先受偿权及查封等因素的影响。

## 2、四至及形状

估价对象东临青岛路，南临淮河东路，西临天津路，北临黄河路。形状近似于长边形，较规则。

## 3、建筑物基本状况

### (1) 名称、规模、用途、层数、建成年份、建筑结构、面积、层高等

估价对象小区名称为文林小区（公务员小区），其所在建筑物地上2层、地下1层住宅楼，砖混结构，建于2009年，建筑面积共274.17平方米，规划用途：住宅，实际用途住宅，单层层高约为2.6米，建筑物外墙刷黄色及白色涂料，部分贴红色墙砖。

### (2) 装饰装修

估价对象为住宅（别墅），装修情况如下：户型为七室四厅一厨两卫，室内卧室及客厅地面铺设白色地板砖，客厅及卧室墙面贴墙纸，顶面为石膏吊顶；二楼主卧及客厅做有背景墙；厨房及卫生间，地面铺设白色地板砖，墙面铺设墙砖至顶，顶面为扣板吊顶；车库为地面车库，两个进出口（室内及室外），地面铺设地板砖，墙面贴墙砖置顶，顶面为扣板吊顶，储物间地面铺设白色地板砖，墙面刷白色涂料；安装铝合金大门及安装防护栏；带有室外花园，装有铁艺大门。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、气、消防、通风等设施设备齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况较优，系完好房。估价对象室内户型布局合理，适合居住。

### (3) 设施设备及室外公共配套设施完备程度

楼宇内设有1部单跑楼梯、火灾自动报警系统、消防栓等配套设施，楼道墙面部分做有装饰墙及部分贴墙砖，水泥台阶。

估价对象所在区域具备供水、供电、及通电话、排水通畅、管道煤气、有线电视，设施设备能满足居住生活需要。

### (4) 空间布局

估价对象南北朝向，房屋布局能够保持合理的间距及走向，获得的日照和通风或防风条件一般，并能部分有效的防止噪声污染，布局合理。

#### (5) 新旧程度、工程质量

估价对象建于2009年，成新度一般；估价对象结构为砖混结构，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量一般。

#### (6) 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、墙面、屋面完好，水电、管道等线路较通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况一般；表面结构无破损，属较完好房。

### 4、区位状况

#### (1) 位置状况

坐落：乌苏市新市区办事处文林路文林小区14幢101室。

方位：估价对象位于乌苏市西南部。

与重要场所（设施）的距离：距离估价对象距离乌苏市市中心约3.0 km，距离乌苏市政府所在地约0.6 km，距离乌苏市火车站约0.8 km；

临街（路）状况：四面临路。

朝向：估价对象建筑物朝南。

楼层：估价对象位于地下-1层，地上2层。

#### (2) 交通状况：

道路状况：估价对象所在宗地北临黄河路，区域内且分布有天津路、淮河东路、青岛路等主次干道组成的道路网，道路通达度较高；

出入可利用的交通工具：估价对象附近有公交站，附近有1路、3路公交车通行，对内、对外交通较便利；

交通管制情况：无管制情况；

#### (3) 环境状况

自然环境：估价对象周边市政绿化水平较优，环境较优。

人文环境：周边有乌苏市明盛御景小区、怡海玫瑰园、广隅新城、明盛嘉苑、瑞邦丽景、四季花城等较多成熟居民住宅楼。

#### (4) 外部配套设施状况

基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，满足供应且综合保障率高。

公共服务设施：附近有乌苏市第一中学、东方红双语小学等物业等公共服务设施。

#### (5) 商业集聚状况

估价对象周边有新区休闲广场、乌苏市新区体育馆、乌苏市新区博物馆、建设银行等商业房地产，沿街商业氛围较好，商务聚集度较好。

#### (五) 价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据估价目的，以评估人员现场查勘之日 2019 年 09 月 16 日作为本次评估对象的价值时点。

#### (六) 价值类型

本次评估估价对象价值类型为房地产市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 09 月 16 日所具有的客观合理价值。

#### (七) 估价原则

我们估价时遵循下列原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

##### 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须以估价对象的合法使用、合法交易、或合法处分为前提进行。

合分析，判断估价对象未来各期的净收益流按固定比率递增，故在收益法评估过程中，采用未来年净收益按固定比率递增、收益期限为有限年的报酬资本化公式：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中：V——收益价值

A——房地产年纯收益

Y——房地产报酬率（%）

g——房地产年纯收益逐年递增率

n——房地产收益年期（年）

### 3、估价对象估价市场价值的确定

先对上述两种估价方法评估结果的差异进行分析，然后按照估价规范的相关规定要求结合两种估价方法评估结果的合理性综合分析后，确定本次评估中委估房地产的市场价值。

#### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循公正、公平、公开的估价原则，按照估价工作程序，运用科学、合理的估价方法，通过实地查勘，并在认真分析现有材料和估价对象状况的基础上，结合估价人员的经验和影响房地产价值的因素的分析、测算，分别采用比较法和收益法对估价对象价值进行了评估，两种方法的测算结果相差不大，测算过程完全符合《房地产估价规范》的要求，得到的结果真实可靠。故注册房地产估价师认为：采用两种评估方法测算结果的算术平均值作为估价对象的最终价值更合宜。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币 123.59 万元，大写人民币壹佰贰拾叁万玖仟伍佰元整评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物坐落	不动产权证号	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	刘红旗、武华岚共同共有位于乌鲁木齐市新市区办事处文林路文林小区 14 幢 101 室	00039536	-1 至 2/2(-1)	274.17	4521.00	123.95
2	合计			274.17		123.95

#### （十一）房地产变现能力分析及相关税费的提示

变现能力是指假定在价值时点处置标的物时，在没有过多损失的情况下，将委估房地产转换为现金的可能性。

[88979,979]

# 乌苏市房屋登记信息查询结果

被查询申请人	刘红旗	身份证号	20190339 412828197202265155
查询申请人配偶	无	身份证号	
查询申请人	无	身份证号	
查询目的	查询在乌苏市房产信息情况		

## 查询结果

经查询新市区办事处文林路文林小区14幢101室，属刘红旗所有，与武华岚共有，产权号：00039536 面积：274.17 平方，砖混结构。



说明：1、本证明只限于在乌苏市的房产信息查询，并不指在乌苏市以外其他是否有房产登记记录。2、如提供的证件与房屋登记系统中记载的证件不一致导致无法查询此查询范围内。3、集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登记备案的

收件编号:	2014008797	区(县/镇/乡):	新市区办事处	房屋性质:	
房屋座落:	新市区办事处文林路文林小区14幢101室				
原所有权人名称:	周静	原所有权证号:	00039535	建筑面积:	274.17
所有权人名称:	刘红旗	所有权证号:	00039536	登记日期:	2014-10-13 12:29
产权来源:	买卖	房屋产别:	私产	申报价值:	
证书编号:	00039536	附记:	购买周静房屋所有权 共有人: 武华岚		

档案查询专用章

## 说 明

乌苏市文林小区 14 栋 101 室欠缴物业管理费 440 元（肆佰肆拾元整），2019 年 8 月-9 月物业管理费。

乌苏市帮扶物业服务服务有限公司

2019 年 9 月 16 日







تجارەت كىنىشكىسى  
**营 业 执 照**

统一社会信用代码 91650103663621836D

(副本)

بىرلىك كىشىلىك ئىقتىساد ئىشلىرى ئىدارىسى  
 统一社会信用代码

نام  
 تىپى  
 تۇرۇشلۇق ئورنى  
 ئىشلىتىش ۋەكىلى  
 تەسىس قىلغۇچى  
 تەسىس قىلىنغان ۋاقىتى  
 ئىشلىتىش مۇددىتى  
 ئىشلىتىش دائىرىسى

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 7 层 (704、705、706、707、708)

李刚

壹佰万元人民币

2007 年 07 月 20 日

2007 年 07 月 20 日 至 2027 年 07 月 19 日

房地产价格评估；土地评估业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关

乌鲁木齐市天山区工商行政管理局

2017 年 06 月 13 日

中华人民共和国

# 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李刚

(执行事务合伙人)

住所：7层（704、705、706、707、708）  
新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百盛花园A栋

统一社会信用代码：91650103663621836D

备案等级：贰级

证书编号：新建估证2-011

有效期限：2019年6月18日至2022年6月18日

发证机关(公章)

