

涉执房地产处置司法评估报告

中鼎盛业房估字【2022】第 032 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 5 月

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：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托人提供的《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2022）新 0109 执 1517 号】，本次估价为人民法院确定估价对象（申请执行人刘亮与被执行人马小艳纠纷一案中马小艳位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室）财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：马小艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室一套住宅，混合结构，建筑面积为 91.14 平方米，存量房产，包含分摊的土地使用权、室内装修及不可搬移的设备，和一间配建地下室（编号 601）；不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；根据《房屋所有权证》（乌房权证米东区字第 2013339368 号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）、《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2022）新 0109 执 1517 号】（复印件）进行评估。

根据《房屋所有权证》（乌房权证米东区字第 2013339368 号）（复印件）载明：

产权证号：	乌房权证米东区字第 2013339368 号
房屋所有权人：	马小艳
共有情况：	单独所有
房屋坐落：	乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室
登记时间：	2013/4/3
房屋性质：	
规划用途：	住宅
总层数：	6 层
建筑面积：	91.14 平方米

业务编号:	2236506
房屋编号:	1223853
持证人身份证件号码:	65232219800713054X
产别:	私有房产
结构:	混合结构
产权来源:	买卖

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）载明：

不动产单元号:	650109016002GB00005F00020021		
不动产权证号:	乌房权证米东区字第 2013339368 号		
不动产房屋坐落:	乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室		
权利人名称:	马小艳		
证件号:	65232219800713054X		
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:	91.14m 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:	1999 年 12 月 01 日	登记时间:	2013 年 4 月 5 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

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号，实际为米东区丰源百货市场内部的贸易中心住宅楼，该小区位于米东区贡米巷东侧，万和西街南侧，建设年代：1999 年；大宗地四至：北邻万和西街，南邻古牧地中路，西邻贡米巷，东邻丰源百货市场。

估价对象贸易中心住宅楼 1 栋所处丰源百货市场内部，小区内共建有 1 幢多层住宅楼，该栋楼有独立的围栏设施。小区内未设置保安岗亭，住户刷门禁进入，小区内无绿化、无地下停车库、无地上停车位，无物业公司入驻、整体环境卫生状况劣。

经现场查勘，估价对象所处 1 栋为一栋地上 6 层、地下 1 层的混合结构住宅楼，建筑共四个单元，一梯两户，建筑外立面刷青灰色涂料，估价对象位于建筑第 3 单元第 6 层 601 室，建筑面积为 91.14 m²。估价对象入户门为单扇防盗门，其室内户型为三室二厅一厨一卫格局，室内装修情况：客厅地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；餐厅地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；主卧室、次卧室、客卧室皆地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；厨房地面贴瓷砖，墙面贴墙面瓷砖，顶部刷白；卫生间地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖，顶部为 PVC 吊顶。水、电、暖齐全，无人居住。

估价对象设备设施：楼栋为多层住宅，无电梯，水、电、暖齐全。

估价对象新旧程度：现无人居住和使用，维护状况一般。



估价对象现场照片

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2022年4月24日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价格，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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价格的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法对估价对象价值进行分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2022年4月24日的客观市场价格为：

房地产总价：¥451416 元

大 写：人民币肆拾伍万壹仟肆佰壹拾陆元整

房地产单价：¥4953 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币肆仟玖佰伍拾叁元整

说明：本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论。

特别提示:1. 本次估价对象为马小艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷165号1栋6层3单元601室房产一套住宅的房地产市场价格, 包含土地分摊面积、室内装修及不可搬移的设备, 和一间配建地下室, 不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

2. 经实际调查估价对象存在负1层, 负1层为配建地下室, 且有地下室601编号, 故本次评估按照估价对象含配套地下室进行评估。

3. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明, 估价对象有查封、抵押情况, 根据调查, 估价对象有拖欠采暖费情况, 委托方未书面明确考虑欠费情况, 本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠采暖费和物业费等其他他项权利对价值的影响。

4. 本报告应按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应的调整后才可使用。

7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

9. 委托人提供的资料中并没有载明估价对象的土地取得日期和土地终止日期等信息, 根据现场调查房屋建设年代为1999年, 本次依据房地一体的原则, 房屋为住宅用途, 本次假设其土地使用性质为住宅用途, 则法定最高使用年限为70年, 到期自动续期; 则本次估价结果以房屋建设年代为1999年, 土地为住宅使用权性质、到期自动续期为前提进行估价。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人: 王蔚鸿

2022年5月10日

目 录

估 价 师 声 明	6
估 价 假 设 和 限 制 条 件	7
一、估价报告使用的假设条件	7
二、估价报告使用的限制条件	10
三、估价报告及估价结果使用说明	11
估 价 结 果 报 告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20

估 价 师 声 明

我们所有参加估价的注册房地产估价师对估价职业道德、专业胜任能力及勤勉尽责估价作出以下承诺和保证：

一、注册房地产估价师在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。

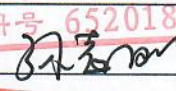

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查，并与现场调查资料进行了核对，履行勤勉尽职义务。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
孙志刚	6520180007		2022年5月10日
卢 凯	6520200026		2022年5月10日

2022年5月10日

估价假设和限制条件

一、估价报告使用的假设条件

(一) 一般性假设

1. 本次评估以委托人提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。

2. 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托人所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3. 本报告提供的估价结果是根据公开市场价格测算所得。所谓公开市场价格，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：(1) 公开的市场；(2) 交易对象本身具备市场性；(3) 众多的买者和卖者；(4) 买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；(5) 买者和卖者都具有完全信息；(6) 理性的经济行为。

4. 委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》（乌房权证米东区字第 2013339368 号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）、《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2022）新 0109 执 1517 号】（复印件），鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料合法、真实、准确。

5. 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。

6. 人民法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用情况，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，经过现场调查询问新疆丽谯热力有限责任公司，发现估价对象存在欠缴税金及相关费用。至价值时点 2022 年 4 月 24 日共拖欠供暖费 7028.56 元。委托方未书面明确估价结果考虑欠费情况，则本报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

7. 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为估价前提。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明估价对象存在查封、抵押状况，查封、抵押状况如下：

查封状况：

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：(2021)新 0109 执保 2432 号，

查封文件：裁定书和协助执行通知书，

查封起止时间：2021-08-05~2024-08-04，

登记时间：2021-08-05

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：(2021)新 0109 执恢 448 号之三，

查封文件：裁定书和协助执行通知书，

查封起止时间：2021-12-06~2024-12-05，

登记时间：2021-12-06，

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：(2021)新 0109 执保 6321 号，

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：(2021)新 0109 执保 6321 号，

查封文件：裁定书和协助执行通知书，

查封起止时间：2021-12-16~2024-12-15，

登记时间：2021-12-16
查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院，
查封类型：续封，
查封文号：2019 新 0109 执 1092 号，
查封文件：裁定书和协助执行通知书，
查封起止时间：2022-03-16~2025-03-15，
登记时间：2022-03-16
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：(2022)新 0109 执 1517 号，
查封文件：裁定书和协助执行通知书，
查封起止时间：2022-03-17~2025-03-16，
登记时间：2022-03-17

抵押状况：

第 1 轮抵押权人：刘亮，
抵押人：马小艳，
不动产权证明号：乌房他证米字第 2016422644 号，
抵押方式：一般抵押，
债权数额：250000 元，
债权履行起止时间：2016-09-08~2017-03-07，
登记时间：2016-09-09

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查封、出典、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对房地产估价的影响。除另有说明外，我们假定该估价对象未附带可能影响其价值的他项权利和限制。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设

(五) 依据不足假设

1. 本次估价考虑房地一体处分的原则，以估价对象的土地使用权合法取得并与房屋所有权人一致为估价前提，以房屋建筑面积基础数据测算房地产的市场价格。

2. 委托方提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，我们假设估价对象所有权人对土地拥有合法权益，所有费用已全部交清。估价对象房屋用途为住宅，我们假设占用宗地的规划土地用途为住宅用地，且能够按规划的用途持续使用。我们假设估价对象房产和土地的登记状况、面积的确认等有关估价对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规，且无权属纠纷。我们假设估价对象是法律允许在市场上转让交易的。

3. 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估以在价值时点的转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

4. 委托人提供的资料中并没有载明估价对象的土地取得日期等信息，根据现场调查房屋建设年代为 1999 年，本次依据房地一体的原则，房屋为住宅用途，本次假设其土地使用性质为住宅用途，则法定最高使用年限为 70 年，到期自动续期；则本次估价结果以房屋建设年代为 1999 年，土地为住宅使用权性质、到期自动续期为前提进行估价。

二、估价报告使用的限制条件

(一) 评估报告中所载的数据均以委托人提供的权属资料、证明资料数据及相关调查的资料为准。

(二) 本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产交易的税费以及税费的转移分担。

(三) 本次估价结果为估价对象房屋及其分摊土地的完整的房地产市场价格，估价结果包含室内装修和不可移动设施的价值。

(四) 本次估价根据委托人提供的资料及案件当事人现场指认的资

产确定估价对象房地产的范围，限于我们的能力范围，我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认，不对其真实性负责。

(五) 本次估价报告的用途为核实估价对象在价值时点、现状条件下的市场价格，为人民法院确定财产市场价格提供参考依据。

(六) 本报告提供的估价结果，仅在本报告估价目的下使用，使用者为委托人，即人民法院。

(七) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(八) 本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(九) 估价报告应用的有效期为自估价报告出具之日起一年，为2022年5月10日至2023年5月9日止。

三、估价报告及估价结果使用说明

(一) 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，亦不得以其他方式公开发表。

(二) 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并在必要时提供给估价委托人。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022年5月10日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区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

法定代表人(院长)：马天全

联系人：丁海涛

联系电话：0991-3313017

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号 202/203 栋
21 层办公 4 号房

法定代表人：王蔚鸿

统一社会信用代码：91650102686463244N

估价资质等级：国家二级

资质证书编号：乌房估证 2-004

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托人提供的《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》

【(2022)新 0109 执 1517 号】，本次估价为人民法院确定估价对象（申请执行人刘亮与被执行人马小艳纠纷一案中马小艳位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室房产）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

估价对象为马小艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室一套住宅，混合结构，建筑面积为 91.14 平方米，包含分摊的土地使用权、室内装修及不可搬移的设备和一间

配建地下室(编号 601), 不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

(二) 土地基本状况说明

委托方没有提供估价对象土地权属资料, 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及现场查勘, 估价对象所在乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室所处地段为乌鲁木齐市四级住宅用地, 大宗地基本情况如下:

四至为: 北邻万和西街, 南邻古牧地中路, 西邻贡米巷, 东邻丰源百货市场; 宗地形状较规则;

宗地外围开发程度达到七通一平(通上水、下水、通路、通电、通讯、通气、通暖, 场地平整), 宗地内开发程度也达到七通一平;

宗地面积: 没有资料记载; 估价对象分摊土地面积: 没有资料记载;

估价对象所处 1 栋, 土地权利性质: 没有资料记载, 没有记载使用年限, 根据《民法典》相关规定, 住宅性质用途土地到期后自动续期。

(三) 建筑物基本状况

委托人提供了《房屋所有权证》(乌房权证米东区字第 2013339368 号)、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(复印件)、《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2022)新 0109 执 1517 号】(复印件)作为估价依据。

根据《房屋所有权证》(乌房权证米东区字第 2013339368 号)(复印件)载明:

产权证号:	乌房权证米东区字第 2013339368 号
房屋所有权人:	马小艳
共有情况:	单独所有
房屋坐落:	乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室
登记时间:	2013/4/3
房屋性质:	
规划用途:	住宅

总层数:	6层
建筑面积:	91.14平方米
业务编号:	2236506
房屋编号:	1223853
持证人身份证件号码:	65232219800713054X
产别:	私有房产
结构:	混合结构
产权来源:	买卖

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）载明：

不动产单元号:	650109016002GB00005F00020021		
不动产权证号:	乌房权证米东区字第 2013339368 号		
不动产房屋坐落:	乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室		
权利人名称:	马小艳		
证件号:	65232219800713054X		
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:	91.14m 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:	1999 年 12 月 01 日	登记时间:	2013 年 4 月 5 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

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市米东区古牧地中路北五巷 165 号，实际为米东区丰源百货市场内部的贸易中心住宅楼，该小区位于米东区贡米巷东侧，万和西街南侧，建设年代：1999 年；大宗地四至：北邻万和西街，南邻古牧地中路，西邻贡米巷，东邻丰源百货市场。

估价对象贸易中心住宅楼 1 栋所处丰源百货市场内部，小区内共建有 1 幢多层住宅楼，该栋楼有独立的围栏设施。小区内未设置保安岗亭，住户刷门禁进入，小区内无绿化、无地下停车库、无地上停车位，无物业公司入驻、整体环境卫生状况劣。

经现场查勘，估价对象所处 1 栋为一栋地上 6 层、地下 1 层的混合结构住宅楼，建筑共四个单元，一梯两户，建筑外立面刷青灰色涂料，估价对象位于建筑第 3 单元第 6 层 601 室，建筑面积为 91.14 m²。估价对象入户门为单扇防盗门，其室内户型为三室二厅一厨一卫格局，室内装修情况：客厅地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；餐厅地面贴

瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；主卧室、次卧室、客卧室皆地面贴瓷砖，墙面刷白，顶部刷白；厨房地面贴瓷砖，墙面贴墙面瓷砖，顶部刷白；卫生间地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖，顶部为PVC吊顶。水、电、暖齐全，无人居住。

估价对象设备设施：楼栋为多层住宅，无电梯，水、电、暖齐全。

估价对象新旧程度：现无人居住和使用，维护状况一般

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2022年4月24日。

六、价值类型

本次估价的类型是估价对象现状状况下的客观市场价格。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价格的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近

的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4. 价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上的允许、技术上的可能、财务上的可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

(一) 估价依据的法律、法规及政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日开始实施）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日开始实施）
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）
4. 《资产评估法》（2016年12月1日起施行）
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日施行）
6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）
8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

(二) 估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日起实施）
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）
5. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）
6. 中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）
7. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）

（三）估价委托人提供的资料

1. 《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》[(2022)新 0104 执 820 号]
2. 《房屋所有权证》（乌房权证米东区字第 2013339368 号）
3. 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）

（四）房地产估价人员现场搜集、调查取得的资料

1. 现场查勘记录
2. 现场影像资料
3. 受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得乌鲁木齐市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用比较法和收益法进行评估。

（一）选用估价方法的说明：

1. 比较法：估价对象为住宅用途，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。

2. 收益法：估价对象所处小区同区域类似住宅出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

(二) 选用估价方法的定义：

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 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化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，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2022 年 4 月 24 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥451416 元

大 写：人民币肆拾伍万壹仟肆佰壹拾陆元整

房地产单价：¥4953 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币肆仟玖佰伍拾叁元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	457432	445401
	建筑面积单价（元/m ² ）	5019	4887
估价结果	总 价（元）	451416	
	建筑面积单价（元/m ² ）	4953	
权重说明	本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论		

特别提示：1. 本次估价对象为马小艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路

北五巷 165 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室房产一套住宅的房地产市场价格，包含土地分摊面积、室内装修及不可搬移的设备和一间配建地下室，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

2. 经实际调查估价对象存在负 1 层，负 1 层为配建地下室，且有地下室 601 编号，故本次评估按照估价对象含配套地下室进行评估。

3. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明，估价对象有查封、抵押情况，根据调查，估价对象有拖欠采暖费情况，委托方未书面明确考虑欠费情况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠采暖费和物业费等其他他项权利对价值的影响。

4. 本报告应按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后才可使用。

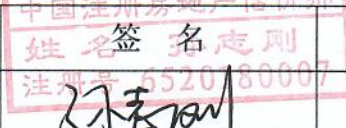
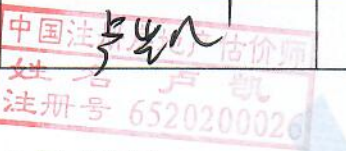
7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

9. 委托人提供的资料中并没有载明估价对象的土地取得日期和土地终止日期等信息，根据现场调查房屋建设年代为 1999 年，本次依据房地一体的原则，房屋为住宅用途，本次假设其土地使用性质为住宅用途，则法定最高使用年限为 70 年，到期自动续期；则本次估价结果以房屋建设年代为 1999 年，土地为住宅使用权性质、到期自动续期为前提进行估价。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
孙志刚	6520180007	 孙志刚	2022年5月10日
卢凯	6520200026	 卢凯	2022年5月10日

十二、实地查勘期

2022年4月24日至2022年4月25日



十三、估价作业期

2022年4月26日至2022年5月9日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022年5月10日

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司——何斐			
	证件类型	身份证			
	证件号码	652324199707074718			
查询结果	不动产单元号	650109016002GB00005F00020021			
	不动产权证号	乌房权证米东区字第2013339368号			
	不动产房屋坐落	米东区古牧地中路北五巷165号1栋6层3单元601			
	权利人名称	马小艳			
	证件号	65232219800713054X			
	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	91.14m 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	1999年12月01日	登记时间	2013年4月5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	信息过多，详见附件1				
抵押信息	第1轮 抵押权人:刘亮, 抵押人: 马小艳, 不动产权证明号:乌房他证米字第2016422644号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额: 250000元, 债权履行起止时间:2016-09-08~2017-03-07, 登记时间:2016-09-09				
备注	<p>1.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.查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5.复印无效。</p>				
 <p style="text-align: center;">登记机构盖章 查档人:海晓雯 查档日期:2022-04-25 12:44:59</p>					



查封信息

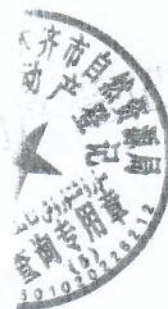
查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新0109执保2432号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-08-05~2024-08-04, 登记时间:2021-08-05

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:(2021)新0109执恢448号之三, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-12-06~2024-12-05, 登记时间:2021-12-06

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:(2021)新0109执保6321号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-12-16~2024-12-15, 登记时间:2021-12-16

查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:续封, 查封文号:2019新0109执1092号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2022-03-16~2025-03-15, 登记时间:2022-03-16

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:(2022)新0109执1517号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2022-03-17~2025-03-16, 登记时间:2022-03-17



不动产登记中心 不动产登记中心 不动产登记中心

4GHD 17:21

2.10 KB/s



缴费中心



供暖费

7028.56元

应付金额

账单金额	7028.56元
缴费商户	新疆丽谯热力有限责任公司
缴费项目	丽谯热力供暖费
用户编号	1934
缴费渠道	自主缴费
客户姓名	*景英
客户地址	贸易中心住宅*****--601
账单名称	欠费共4期
账单备注	[年份2020总欠1757.14,含暖费1757.14],[年份2018总欠1757.14,含暖费1757.14],[年份2019总欠1757.14,含暖费1757.14],[年份2021总欠1757.14,含暖费1757.14]

温馨提示: 账单金额/账户余额/手续费仅供参考, 支付金额以应付金额为准。

合计: 7028.56元

缴费

乌鲁木齐市房屋产权证 字第 2013339168 号

房屋所有人	马小旭		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	水东区古墩路中一路北五巷165号1栋6层3单元001		
登记时间	2013-04-03		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
总层数	6	套内建筑面积(m ²)	91.14
房屋状况		其他建筑面积(m ²)	其他
土地状况		土地取得方式	土地使用年限

业务编号: 2230506

房屋编号: 1223853

持证人身份证件名称: 居民身份证
持证人身份证号码: 65232219800713054X

产别: 私有房产

结构: 混合结构

产权来源: 买卖

010802808090601



تۆمۈر كۆچۈم ئورمانلىق
 144/20
 2016
 2016
 2016

房地证 字第 号

ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋他项权利人	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋他项权利人	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋他项权利人	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋他项权利人
ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权人	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权人	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权人	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权人
ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权证号	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权证号	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权证号	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋所有权证号
ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋坐落	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋坐落	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋坐落	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 房屋坐落
ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 他项权利种类	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 他项权利种类	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 他项权利种类	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 他项权利种类
ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 债权数额	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 债权数额	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 债权数额	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 债权数额
ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 登记时间	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 登记时间	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 登记时间	ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش 登记时间

ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش
 附 记

ئورمانلىق مەنپەئەتلىرى ئىشلىتىش
 注册编号: 144/20
 注册日期: 2017年09月06日, 2017年02月01日
 产权证号: 房地权证米东区字第20161441408号

