

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：新华远（估）字 2022 第 00118 号
估价项目名称：刘国云位于乌鲁木齐市米东区万和街 130 号 4 幢 2 单元
102 室住宅房地产市场价值司法鉴定估价
估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院
房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司
注册房地产估价师：马光平（注册号：6520190027）
蒲艳玲（注册号：6520200012）
估价报告出具日期：2022 年 04 月 24 日

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室
电话：0991-2303960

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

致估价委托人函

新华远（估）字 2022 第 00118 号

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师马光平（注册号：6520190027）、蒲艳玲（注册号：6520200012）及助手房地产估价员冯芳茹对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：乌鲁木齐市米东区万和街 130 号 4 幢 2 单元 102 室住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 91.7 平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，国有建设用地使用权类型为出让；位于楼幢（总层数 7 层）的地上第 1 层；建筑结构为混合结构，无电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气；权属人为刘国云。

价值时点：2022 年 04 月 20 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法，收益法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/㎡）	总价或总额（万元）
市场价值	4691	43.02 (人民币肆拾叁万零贰佰元整)
合计	——	43.02 (人民币肆拾叁万零贰佰元整)

特别提示：

（一）应当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；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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格的保证；

（三）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调整后才可使用；

（四）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



估价结果报告

一、估价委托人

乌鲁木齐市米东区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

法人代表：刘彬

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路2号爱地大厦1701室

资质等级：一级

证书编号：乌房估证1-003

营业执照统一社会信用代码：91650100666675880T

联系电话：0991-2303960

三、估价目的

估价目的是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

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施（地下室），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市米东区万和街130号4幢2单元102室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为混合结构，无电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气；总层数为7层（地上6层，地下1层）；估价对象位于地上第1层，建筑面积91.7平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为刘国云。

权属登记摘录表

表2

权利人名称	刘国云
证件号	652322196111150533
不动产单元号	650109 010003 GB00040 F00010013
不动产权证号	乌房权证米字第2015102847号
不动产房屋坐落	乌鲁木齐市米东区万和街130号4幢2单元102室
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	91.7 m ²

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载智能设备

房屋用途	住宅
竣工时间	2000 年 12 月 01 日
登记时间	2015 年 4 月 21 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

(三) 土地基本状况

- 1、小区四至：东至万和家具城，南至本金小区，西至稻香宾馆，北至万和西街。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区IV级住宅用地。
- 2、土地使用权类型：国有建设用地使用权类型为出让。
- 3、规划条件：较好。
- 4、开发程度：2000 年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	混合
设施设备	带电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，水电等设施齐全
装饰装修	外墙面粉料粉刷、塑钢窗；梯间普通装修，室内装修情况见表 4
建成时间及成新率	2000 年，按直线法测算成新率为 57%
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观	建筑物外观一般
建筑面积	估价对象建筑面积为 91.7 平方米
户型	三房一厅一厨一卫一阳台
层高	估价对象层高为 3 米
楼幢位置	临小区围墙，楼栋位置一般
朝向	估价对象为南北朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为 7 层，估价对象位于地上第 1 层

室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	乳胶漆粉刷	乳胶漆粉刷，木角线镶边	
卧室	地砖	乳胶漆粉刷	乳胶漆粉刷，木角线镶边	
厨房	地砖	瓷砖贴面	木吊顶	抽油烟机、灶具、洗菜池
卫生间	地砖	瓷砖贴面	木吊顶	抽水马桶、洗面台、淋浴设施
其他	塑钢窗；入户门为防盗门，户内木门；水、电、通讯、网络等配套设施齐全			



下，估价对象于价值时点（2022 年 04 月 20 日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价值评估汇总表

表 5

项目	比较法单价（元/m ² ）	收益法单价（元/m ² ）	估价结果	
			单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
市场价值	4887	4495	4691	43.02（人民币肆拾叁万零贰佰元整）
合计			4691	43.02（人民币肆拾叁万零贰佰元整）

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施（含地下室）；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”，没有扣除预期实现抵押权的处置费用和税金。

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	签名日期
马光平	中国注册房地产估价师 6520190027 姓名 马光平 注册号 6520190027	马光平	2022年4月24日
蒲艳玲	中国注册房地产估价师 6520200012 姓名 蒲艳玲 注册号 6520200012	蒲艳玲	2022年4月24日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2022 年 04 月 20 日。

十三、估价作业期


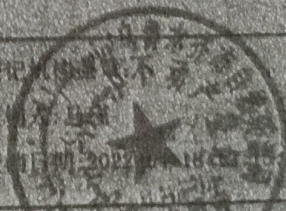
估价作业期：2022 年 04 月 18 日至 2022 年 04 月 24 日。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

2022 年 04 月 24 日



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—邓伟, 王国柱		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65017116, 65027119		
查询结果	不动产单元号	650109010003GB00040F00010013		
	不动产权证书号	乌房权证米字第2015102847号		
	不动产房屋坐落	米东区万和街130号4幢2单元102室		
	权利人名称	刘国云		
	证件号	652322196111150533		
	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	91.7㎡
	宗地面积	0㎡	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	—
	竣工时间	2000年12月01日	登记时间	2015年4月21日
	异议状态	无异议	限制状态	无限制
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: 新疆天山农村商业银行股份有限公司, 抵押人: 刘国云, 不动产权证书号: 乌房权证米字第2015356130号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 250000元, 债权履行截止时间: 2015-10-10, 2017-10-09, 登记时间: 2015-10-12			
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接出具《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《乌鲁木齐市房屋信息查询记录》。</p> <p>2. 申请人应当核实以上身份信息查询结果信息, 如信息有误应当告知工作人员, 如隐瞒不实或提供虚假信息, 将自行承担法律责任。</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>			
				

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备