



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

承蒙委托，我公司对薛景杰所属于沙依巴克区平顶山东一路216号锦福苑小区7栋3层1单元302住宅用途房地产（房屋所有权证号：乌房权证沙依巴克区字第2011351412号，证载总建筑面积为75.62平方米，本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值）的市场价值进行评估。估价目的为估价委托人办理案件涉及的房地产提供市场价值参考，价值时点为二〇一七年七月十三日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《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）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为人民币43.78万元整，详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	43.78
	单价（元/m ² ）	5790
总额大写	肆拾叁万柒仟捌佰元整	

- 特别提示：1、本估价报告使用期限自二〇一七年八月八日至二〇一八年八月七日。
 2、估价委托人在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
 3、本次评估根据估价委托人提供的房屋电子登记簿查询结果证明确定估价对象建筑面积。
 4、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇一七年八月八日





注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一) 我们在本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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

(三) 本次评估，我公司严格按照房地产估价规范的要求，在专业能力可以胜任的范围内承接了本次评估工作，评估过程中估价师朱丽燕、梁红卫勤勉尽职、搜集的评估资料合法、真实、准确，并对搜集的估价资料进行了实地查勘和检查。

(四) 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五) 我们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/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 我公司注册房地产估价师朱丽燕、梁红卫于二〇一七年七月十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

(七) 本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

(八) 没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师	2017.8.8
		姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	
梁红卫	6520000018	中国注册房地产估价师	2017.8.8
		姓名 梁红卫 注册号 6520000018	

二〇一七年八月八日



房地产估价结果报告

中证新疆（鉴）估字（2017）第 772 号

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系人：颜帅

联系电话：0991-5562241

二、房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹 级

证书编号：苏建房估证字 JS10016 号

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2019 年 10 月 21 日

联系人：马晓东

联系电话：13909911586、0991-4212388

传 真：0991-4212388

开 户 行：中国银行建设路支行

开 户 名：中证房地产评估造价集团有限公司新疆评估分公司

开户账号：108252565716

三、估价目的

为估价委托人办理案件涉及的房地产提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象是沙依巴克区平顶山东一路 216 号锦福苑小区 7 栋 3 层 1 单元 302 住



宅用途房地产，证载总建筑面积为 75.62 平方米，本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 建筑物权属状况

(根据估价委托人提供的估价对象房屋房屋产权证记录)

- ◆所有权人：薛景杰
- ◆登簿时间：2011-04-27
- ◆所有权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2011351412 号
- ◆房屋地址：沙依巴克区平顶山东一路 216 号锦福苑小区 7 栋 3 层 1 单元 302
- ◆建筑结构：砖混
- ◆层数：3/7
- ◆建筑面积：75.62m²
- ◆设计用途：住宅

1.2 土地使用权权属状况

估价委托人未提供估价对象土地使用证，本次评估设定土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为出让。

1.3 估价对象他项权利状况

本次估价为司法鉴定用途，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

2、估价对象实体状况

2.1 建筑物实体状况

- ◆建筑结构：砖混结构；
- ◆建成年份：2001 年，现场观察为八成新；
- ◆建筑面积：75.62 m²；
- ◆外观形象：估价对象所在建筑总高度约为 20 米，整体建筑式样一般，亮化程度较高；
- ◆室内装修：估价对象外墙为涂料，入户门为防盗门，地面铺设地板砖，内墙为乳胶漆，楼梯上下，水、电、卫配套设施齐全；
- ◆设施设备：整幢建筑设有消防楼梯；有消防、监控等装置及宽带网络、电话；



水、电、气等设施均已接通；

◆空间布局及建筑功能：估价对象为第3层，布局合理，作为住宅用房使用；空间布局及建筑功能状况较优；

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；门窗开关灵活、完好无损，内外墙无空鼓，无脱落；水、电、气配套设施较齐全；

◆物业管理：有专业物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2.2 土地使用权实体状况

估价委托人未提供估价对象土地使用证；

◆四至：估价对象所在项目东临住宅区、南临平顶山东一路、西临住宅区、北临住宅区。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状为近似矩形。

◆地形：平坦。

◆地势：与相邻土地高低一致。

◆地基：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖）。

◆土地平整程度：场地平整，程度优。

五、价值时点

二〇一七年七月十三日，本次估价以估价师实地查勘日为价值时点。

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值。市场价值，是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。

本次估价目的是为估价委托人办理案件涉及的房地产提供价值参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。