

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师吴晓丹（注册号：6520150007）、田睢（注册号 6520160009）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：位于哈密市建国北路振华大厦综合商住楼14层1405室住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为126.24平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房，土地使用权类型为国有建设用地出让用地；位于楼幢总层数16层（含地下一层）的第14层；建筑结构为框架，房屋所有权人为王晓明。

价值时点：2016年12月21日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
	房号	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
市场价值	1405室	4,055	511,903
大写 (人民币元)		伍拾壹万壹仟玖佰零叁元整	

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(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) 本估价报告使用期限自2017年1月18日至2018年1月17日。(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人： 

二〇一七年一月十八日





房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

地址：乌鲁木齐市头屯河区北站公路 51 号头屯河区人民法院

联系电话：0991-3108986

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

住 所：乌鲁木齐市苏州路南一巷 159 号龙海 5 度小区 3 栋 12 层 2 单元 1202-1 室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、6133139

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

（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（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、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

根据《房屋所有权证》、《哈密市住房情况查询记录》记载：

房屋坐落：哈密市建国北路振华大厦综合商住楼 14 层 1405 室

房屋所有权人：王晓明

总层数、所在层数：共十六层（含地下一层）、第十四层；

规模（建筑面积）：126.24 平方米； 产权来源：买卖； 用途：住宅；

7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；8. 计算收益价值。

十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(元)	525,663
	单价(元/m ²)	4,164	3,945	
评估价值	总价(元)	511,903		
	单价(元/m ²)	4,055		

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴晓丹	6520150007	吴晓丹	2017.1.18.
田 睢	6520160009	田睢	2017.1.18

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2016年12月30日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2016年12月21日至2017年1月18日，评估报告提交日期为2017年1月18日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2017年1月18日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2017年1月18日至2018年1月17日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一七年一月十八日



房屋所有权人
房屋共有情况
房屋坐落
登记时间
房屋性质
规划用途
房屋状况

房屋所有权人
房屋共有情况
房屋坐落
登记时间
房屋性质
规划用途
房屋状况

房屋所有权人	1 张三		
房屋共有情况			
房屋坐落	北京市朝阳区某某路某某号401		
登记时间	2010.1.2		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	10	
	建筑面积(m ²)	125.24	
	套内建筑面积(m ²)	100.00	
	其他		
土地状况	地号		
	土地使用取得方式		
	土地使用年限		2012.12.31 至 止

附件再按复印件教

房屋坐落: 北京市朝阳区某某路某某号401

房屋面积: 125.24 m²

房屋性质: 住宅

规划用途: 住宅

房屋状况: 完好

土地状况: 国有出让

房屋所有权人: 张三

房屋共有情况: 无

房屋坐落: 北京市朝阳区某某路某某号401

登记时间: 2010.1.2

房屋性质: 住宅

规划用途: 住宅

房屋状况: 完好

土地状况: 国有出让

房屋所有权人: 张三

房屋共有情况: 无



北京市住房和城乡建设委员会
房屋登记处 (盖章)
房屋登记处 房屋登记处

【关闭当前窗口】

收件编号:	2010015918	区(县/镇/乡):		路(街/巷/里弄):	
门牌号:		附号:		房屋座落:	建国北路振华大厦综合商住楼14层1405
原所有权人名称:	魏松林	原所有权证号:	00070344	房屋所有人名称:	王晓明
房屋所有权证号:	00083607	房屋产别:	私产	房屋产权取得时间:	
房屋产权来源:	买卖	建筑面积(平方米):	126.24	土地使用权证号:	2010-3158
土地使用权性质:	国有	土地用途:	普通住宅	土地面积(平方米):	18.96
土地使用权起始日期:		土地使用权终止日期:	2053-12-22 00:00	土地使用权来源:	出让
申报价值(元):	256000	评估价值(元):	256000	评估日期:	2010-11-15 00:00
办理日期:	2010-11-26 09:46	建房注册号:		证书编号:	26318
身份证号:	652222197609130424				

