



房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：李英新位于乌鲁木齐市新市区江苏东路 11 号附 9 号奥林匹克小区的一套涉案住宅的市场价格

估 价 委 托 人：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：王蔚鸿 注册号：6620020007
吐 雅 注册号：6519980023

估价报告出具日期：2017 年 8 月 14 日

估价报告编号：中鼎盛业房估字[2017]第 014 号



致估价委托方函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

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

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》【(2015)新执字第2138号】，本次估价为委托方核实估价对象（胥欢与李英新民间借贷纠纷一案中被执行人李英新所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为李英新拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区江苏东路11号附9号奥林小区的一套住宅。

估价对象财产范围为：奥林小区10栋1单元201室（不包含室内装修及不可搬移的设备）；委托人无法提供房屋权属证书及土地使用证登记手续，其在房屋产权交易管理部门所调取的房屋权属申请表（变更登记）载明建筑面积为67.01平方米，砖混结构住宅。

估价对象基本状况为：估价对象所在小区（奥林小区）共22栋，估价对象所处10栋为多层砖混结构住宅楼（地上六层，地下一层为配套地下室），建造年代：2003年，小区楼间距较大，采光通风较好，绿化状况良好，小区内配套伶俐双语幼儿园，配套地面停车位，卫生环境状况一般。因被执行人无法联系，无法入户，室内情况不详。

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：2017年7月25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值，即专业估价人员接受资产所有权人委托，核实估价对象在价值时点的客观市



场价格或价值。

五、估价方法

主要采用比较法、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、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2017年7月25日的客观市场价格为：

房地产总价：¥409699 元

大 写：人民币肆拾万玖仟陆佰玖拾玖元整。

房地产单价：¥6114 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟壹佰壹拾肆元整

特别提示：1、本次估价对象为李英新拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区江苏东路11号附9号奥林小区10栋1单元201室住宅的市场价值（不包含是室内装修及不可搬移的设备）。

2、委托方没有提供估价对象房地产权属证书，拍卖后办理权属转移应予以注意。

3、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

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

二零一七年八月十四日

