

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

接受贵院（2017）新 0109 执 296 号《评估委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及国家有关规定，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），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属于胡亚灵所有，位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构 19 层住宅楼，本次估价对象位于 01 幢 3 单元 13-1401 室，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积 296.92 平方米的不动产，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表：

建筑物名称	用途		权证号	房屋性质	房产状态	登记时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	规划	实际					
胡亚灵位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室	住宅	住宅	00064570	存量房产	当前手	2012-08-16	296.92
建筑面积合计							296.92

（三）价值时点：2018 年 5 月 16 日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素

的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 5 月 16 日的房地产市场总价值为人民币 176.34 万元，大写人民币壹佰柒拾陆万叁仟肆佰元整，评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	胡亚灵位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室	00064570	钢混	第 13 层	296.92	5939.00	176.34
2	合计				296.92		176.34

以上内容摘自估价对象房地产鉴定估价报告书，欲了解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本次估价的假设和限制条件。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司



2018 年 07 月 03 日

五、申请人中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部与被申请人胡亚灵、甘彦海公证债权文书纠纷案中的财产：胡亚灵名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室的住宅估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院，承办人：巴何提，电话：18009910337；  
陈新霞，电话：15199071992；

申请人：彭云蒿，电话：13699355005；

被申请人：胡亚灵、甘彦海，电话：18999156666。

(二) 房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 7 层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证 2-011 号。

(三) 估价目的

鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

委估对象属于胡亚灵所有，位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构 19 层住宅楼，本次估价对象位于 01 幢 3 单元 13-1401 室，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积 296.92 平方米的不动产权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。

2、估价对象基本状况

本次委估对象属胡亚灵所有，依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》房屋基本状况表：

建筑物名称	用途		权证号	房屋性质	房产状态	登记时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	规划	实际					
胡亚灵位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室	住宅	住宅	00064570	存量房产	当前手	2012-08-16	296.92
建筑面积合计							296.92

**(十) 估价结果**

本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法，经过计算，确认评估对象在价值时点 2018 年 5 月 16 日满足估价假设条件和估价限制条件下的是房地产市场总价值为人民币 176.34 万元，大写人民币壹佰柒拾陆万叁仟肆佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	胡亚灵位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室	00064570	钢混	第 13 层	296.92	5939.00	176.34
2	合计				296.92		176.34

**(十一) 房地产变现能力分析****1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析**

(1) 通用性分析 估价对象的合法用途为住宅，钢筋混凝土结构，面积较大，楼龄 9 年，建筑物整体维护良好，周边居住氛围浓厚，市场交易中非常常见，市场流动性好，通用性好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为成套居住物业，功能完整，不存在其他公用权人对估价对象使用的限制，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强。

(3) 可分割转让行分析 估价对象为一套居住物业，办有独立产权证，有独立的使用空间，不可分割使用、转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不可分割使用、转让。

**2、价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析**

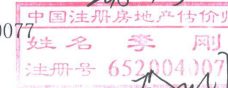
假定在价值时点对估价对象变现处置，一般情况下包括司法强制处置拍卖；有序处置变卖、折价等；续用三种处置方式。前者变现能力较差，有序处置变现能力高于前者，而续用大多数情况下不具有市场条件。因此在进行变现能力分析时，我们设定为有序处置的市场状况进行分析。因短期内需要变现，造成市场推广力度较小，对购买方的心理因素有负面影响，因此可能实现的变现价格一般比公开市场价格要低。

(十二) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002



中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



(十三) 实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、李刚于 2018 年 06 月 07 日 12:00 到 2:00 对委估对象房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等工作。

(十四) 估价作业期

2018 年 5 月 16 日至 2018 年 07 月 03 日。