



致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

承蒙委托，我公司对蒋瑞华所属位于乌市天山区光明路 123 号 35 栋 17 层 2 单元 1702 室住宅用途房地产（房屋所有权证号：乌房权证乌市天山区字第 2013468892 号，证载总建筑面积为 127.34 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，价值时点为二〇一八年七月十日。

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、收益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 **158.40 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）	158.40
	单价（元/m ² ）	12439
总额大写	壹佰伍拾捌万肆仟元整	

- 特别提示：1、本估价报告使用期限自二〇一八年七月十七日至二〇一九年七月十七日。
 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权属登记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：王军

二〇一八年七月十七日





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、余清华勤勉尽职、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、余清华于二〇一八年七月十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 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018年7月17日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018年7月17日



考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

7、本评估结果包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备价值，因该估价对象无法进入则本次评估不包括装修价值，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。

8、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

10、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

11、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本次评估的是估价对象的市场价值，估价对象的规划用途为经济适用房，如果发生交易外的税费，请自行咨询相关部门。

温馨提示：估价对象房地产登记用途为经济适用房，本次评估按照商品住宅进行评估，如果进行司法拍卖发生交易行为所产生的除交易以外的其他额外税费等请自行到相关部门咨询。



证载总建筑面积为 127.34 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所有权证记录)

- ◆所有权人：蒋瑞华
- ◆登簿时间：2013-11-22
- ◆所有权证号：乌房权证乌市天山区字第 2013468892 号
- ◆房屋地址：乌市天山区光明路 123 号 35 栋 17 层 2 单元 1702 室
- ◆建筑结构：钢混
- ◆层数：17/18
- ◆建筑面积：127.34m²
- ◆设计用途：经济适用住房

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：钢混结构；
- ◆建成年份：2003 年，现场观察为八成新；
- ◆建筑面积：127.34 m²；
- ◆外观形象：估价对象所在建筑总高度约为 54 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，室内地面为木地板，顶棚为吊顶，墙面为涂料，建筑物内外部实物状况详见所附照片；
- ◆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 17 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建工巷、南临光明路、西临时代广场、北临红山路。

◆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。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

乌鲁木齐市现辖天山区、沙依巴克区、高新技术产业发展区（新市区）、水磨沟区、经济技术开发区（头屯河区）、达坂城区、米东区 7 个区、乌鲁木齐县及生产建设兵团第十二师、第六师 102 团。

天山区，隶属于新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市，是乌鲁木齐市的政治、经济、文化、金融中心，驻有自治区、乌鲁木齐市党、政、军和新疆生产建设兵团的首脑机关。辖区总面积 216 平方公里，区内居住有汉、维吾尔、回、哈萨克等 44 个民族，常住人口 471432 人（2010 年），下辖 7 个片区管委会、11 个街道、178 个社区、1 个村和 1 个牧场。

乌鲁木齐天山区属中亚温带大陆性干旱气候，无霜期 176 天，最大冻土深度 162



- t ——持有期年限；
- A ——持有期内每年不变的净收益；
- Y ——持有期内每年不变的报酬率；
- g ——持有期内净收益逐年递增的比率。

十、估价结果

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，在上述估价假设和限制条件的基础上，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 **158.40 万元整**，详见下表：

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）	158.40
	单价（元/m ² ）	12439
总额大写	壹佰伍拾捌万肆仟元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018 年 7 月 17 日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018 年 7 月 17 日

十二、实地查勘期

估价师于二〇一八年七月十日进行了现场查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业期

二〇一八年七月十日至二〇一八年七月十七日。

中证房地产评估造价集团有限公司
二〇一八年七月十七日






房屋权证		子第		号
乌		天山区		2013468892
房屋所有权人	蒋瑞华			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山区光明路123号36栋17层2单元1702			
登记时间	2013-11-22			
房屋性质				
规划用途	经济适用住房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	18(-1)	127.34	106.83	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

房屋权证	
附 记	
建筑年代:	2003
业务编号:	2627652
房屋编号:	344248
持证人身份证件名称:	居民身份证
持证人身份证件号码:	650300196909160642
产别:	私有房产
结构:	钢筋混凝土结构
产权来源:	买卖

产权专用章(13)

填发单位(盖章)





ئوبەك نومۇرلۇق - ئوبەك
房屋他项权证 字第 2014333087 号

ئوبەك مەلۇماتى 房屋他项权利人	乌鲁木齐市九鼎富通小额贷款有限公司
ئوبەك ئىسمى 房屋所有权人	蒋瑞华
ئوبەك نومۇرى 房屋所有权证号	乌房权证天山区字第 2013468892号
ئوبەك ئورنى 房屋坐落	天山区光明路123号35栋17/2/2 单元1702
ئوبەك تۈرى 他项权利种类	一般抵押
ئوبەك مىقدارى 债权数额	人民币800000元
ئوبەك ۋاقتى 登记时间	2014-06-25

ئوبەك مەلۇماتى 附 记
建筑年代: 2003
业务编号: 2905784
房屋编号: 344248
产别: 私有房产
结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 买卖

ئوبەك مەلۇماتى ئورۇن (ئامبار)
填发单位 (盖章)

