

房地 产 估 价 报 告

中鼎盛业房估字【2017】第 059 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一七年十二月



致估价委托人函

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《乌鲁木齐新市区人民法院评估委托书》【(2017)新 0104 执 3036 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人汪新平、郝一漩借款合同纠纷一案中被执行人汪新平、郝一漩所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为汪新平、郝一漩拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城 B 区 31 栋 5 层 3 单元 501 室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为新市区百园路 88 号通嘉世纪城 B 区 31 栋 5 层 3 单元 501 室的一套住宅，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（乌房权证新市区字第 2010392531 号）、《房屋他项权证》复印件（乌房他证新市区字第 2014364291 号）、《房屋分层分户平面图》复印件、《房屋登记簿》复印件（房屋序号 513287），没有提供国有土地使用证复印件，其提供的资料载明：房屋所有权人为郝一漩，共有情况为共同共有，共有权人为：汪新平、郝一漩；建筑年代为 2009 年，产权来源为买卖商品房，规划用途为住宅，套内建筑面积为 82.52 平方米，建筑面积为 93.86 平方米。房屋产权登记日期为 2010 年 9 月 17 日，为钢筋混凝土结构。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城 B 区，竣工时间：2009 年，开发商为新疆通嘉房地产开



发有限公司，物业费为 0.77 元/月；通嘉世纪城总建筑面积为 160000 平方米，总占地面积：120000 平方米，绿化率：43%，容积率：1.33，通嘉世纪城 B 区规划用途为住宅。通嘉世纪城 B 区共 31 栋多层住宅楼，小区内配有规划停车位及一个地下停车场，建有多个小型绿地及小型休闲广场，设有人工河流穿小区而过，绿化环境较好。小区内使用门禁卡进入，安保状况较好。小区有六个出入口，北门、西门和南门三个大门开放进入，东北门、西南门、东南门长期关闭，北门、南门入口处及小区东侧沿街、西侧沿街均设有商业步行街，步行街内聚集多个小型商超门店；小区内配套明德国际幼儿园。

估价对象位于小区东北角第 31 栋楼，为紧邻常州街沿街的一栋底商住宅楼，地上 6 层地下 1 层（地下一层为地下室），地上一层为临街商铺，钢筋混凝土结构多层建筑。估价对象临常州街，南北朝向，建筑西侧外墙为红色装饰面砖与白色装饰面砖，建筑南侧外墙为彩色装饰面砖及墙面刷白，有部分漆面脱落；单元门两侧各有两个封闭式停车库，停车库门为乳白色胶漆自动升降门或为卷帘门，楼栋沿街一层为商铺。估价对象单元门为双扇可对讲防盗门。该栋楼共 4 个单元，估价对象位于 3 单元，由双扇防盗铁门进入，再由一扇双扇手推玻璃窗木门进入楼栋内部，一梯两户，楼梯间为满铺大理石地面，墙面、顶部刷白，左侧为铁质栏杆扶手，估价对象入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



通嘉世纪城 B 区



估价对象



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12月20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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，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12月20日的客观市场价格为：

房地产总价：¥638905元

大写：人民币陆拾叁万捌仟玖佰零伍元整。

房地产单价：¥6807元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币陆仟捌佰零柒元整

特别提示：1、本次估价对象为汪新平、郝一漩拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区百园路88号通嘉世纪城B区31栋5层3单元501室一套住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、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。

3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

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

二零一七年十二月二十九日





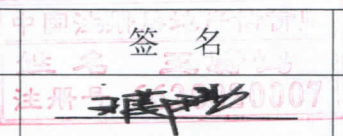

新市区百园路 88 号通嘉世纪城 B 区 31 栋 5 层 3 单元 501 室一套住宅的市场价值, 不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、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。

3、估价对象没有提供土地使用证, 是否办理不详, 提请注意。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2017. 12. 29
吐雅	6519980023		2017. 12. 29

十二、实地查勘期

2017 年 12 月 20 日至 2017 年 12 月 25 日

十三、估价作业期

2017 年 12 月 20 日至 2017 年 12 月 29 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一七年十二月二十九日

