



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

承蒙委托，我公司对徐威所属于乌鲁木齐市新市区北京南路19号梧桐大厦1栋11层A单元1102室住宅用途房地产（房屋产权证号：乌房权证新市区字第2006057783号，证载总建筑面积为117.20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及装修价值）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，价值时点为二〇一七年九月六日。

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87.30万元整，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	
	总价（万元）	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	87.30	
	7449	
总额大写	捌拾柒万叁仟元整	

- 特别提示：1、本估价报告使用期限自二〇一七年九月十二日至二〇一八年九月十一日。  
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电子登记簿查询结果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：

二〇一七年九月十二日



# 房地产估价结果报告

中证新疆（鉴）估字（2017）第 922 号

## 一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：隋会好

联系电话：13999963188

## 二、房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹 级

证书编号：苏建房估证字 JS10016 号

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2019 年 10 月 21 日

联系人：马晓东

联系电话：13909911586、0991-4212388

传 真：0991-4212388

开 户 行：中国银行建设路支行

开 户 名：中证房地产评估造价集团有限公司新疆评估分公司

开户账号：108252565716

## 三、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。

## 四、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象是乌鲁木齐市新市区北京南路 19 号梧桐大厦 1 栋 11 层 A 单元 1102



室住宅用途房地产，证载总建筑面积为 117.20 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及装修价值。

(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

(根据估价师现场调查记录)

◆所有权人：徐威

◆登簿时间：-

◆所有权证号：乌房权证新市区字第 2006057783 号

◆房屋地址：乌鲁木齐市新市区北京南路 19 号梧桐大厦 1 栋 11 层 A 单元 1102 室

◆建筑结构：砖混

◆层数：11/14

◆建筑面积：117.20m<sup>2</sup>

◆设计用途：住宅

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：砖混结构；

◆建成年份：2004 年；

◆建筑面积：117.20 m<sup>2</sup>；

◆外观形象：估价对象所在建筑总高度约为 42 米，整体建筑式样一般，亮化程度较一般；

◆室内装修：估价对象外墙为涂料，入户门为防盗门，地面铺设地板砖，墙面为乳胶漆，楼梯及电梯上下，水、电、卫配套设施齐全；



◆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11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，物业管理水平较好。

#### 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北京南路、南临新医路、西临住宅区、北临住宅区。

◆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。

## 五、价值时点

二〇一七年九月六日，本次估价以估价师实地查勘日为价值时点。

## 六、价值类型

本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值。市场价值，是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。

本次估价目的是为估价委托人办理案件涉及的房地产提供价值参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等



### 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 **87.30 万元整**，详见下表：

项目及结果	估价对象	
	总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	87.30	7449
	币种：人民币	
总额大写	捌拾柒万叁仟元整	

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
朱丽燕	6520000017		9.12
梁红卫	6520000018		9.12

### 十二、实地查勘期

估价师于二〇一七年九月六日进行了现场查勘，并于当日完成查勘工作。

### 十三、估价作业期

二〇一七年九月六日至二〇一七年九月十二日。