



本次评估的是乌市水磨沟区河滩北路 174 号 5-1-503 住宅房地产，建筑面积 44.13 平方米及所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 不动产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件摘录如下：

| | | | | | | | |
|------|-----|--------------------------|-------------------------|---------|-------|------------|--------|
| 自然状况 | 坐落 | 乌市水磨沟区河滩北路 174 号 5-1-503 | | | | | |
| | 产别 | 房屋结构 | 设计用途 | 所在层/总层数 | 建筑面积 | 套内建筑面积 | 建筑年代 |
| 权利状况 | 私产 | 砖混 | 住宅 | 5/7 | 44.13 | - | 2002 |
| 权利状况 | 权利人 | 证件号 | 证书/证明号 | 拥有比例 | 来源 | 登记时间 | 首次取得时间 |
| | 王治 | - | 乌房权证乌市水磨沟区字第 00483462 号 | 100% | 购置 | 2003-08-11 | / |

1.2 他项权利状况

委托方提供《房屋所有权证》复印件中记载未记载该估价对象是否设立抵押权。

本次评估为司法鉴定估价，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。

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查，在价值时点估价对象目前正在出租，设立租赁权。

本次评估为司法鉴定估价，联系委托人后确定本次评估不考虑估价对象租赁权利状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

◆建筑结构：砖混；

◆建成年份：建成于 2002 年，现场观察约为八五成新；



◆建筑面积：44.13 m²；

◆室内净高：约 2.8 米；

◆外观形象：估价对象为多层住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为涂料搭配墙砖装饰，安装入户防盗门，一梯四户，目前所在建筑维护情况较好。

走廊及楼梯间：地面为水泥地面，墙面及天棚为涂料粉刷；

估价对象室内装修状况如下：

客厅：地面铺设木地板，墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；

卧室 1、2、3：地面铺设木地板，墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷；

厨房：地柜，天棚为涂料粉刷，墙面铺设墙砖至约 1.5 米处，以上为涂料粉刷，地面铺设地砖；

卫生间：内设木门，天棚为涂料粉刷，墙面铺设墙砖至顶，地面铺设地砖；

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备：整幢建筑设有消防设施，宽带网络、通信线路、水、电、气等设施均已接通并可正常使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象为平面布局，2 室 1 厅 1 厨 1 卫，作住宅使用，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，内外墙粉刷完整，基本无空鼓、脱落；水、电、气配套设施较齐全；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2.2 土地使用权实物状况

◆土地面积：1 平方米。

◆四至：估价对象所在位置东临南湖北路、西临河滩北路、南至住宅区、北至住宅区。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则。



观、公正、合法原则，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：

评估总价：人民币 28.23 万元
评估单价：人民币 6398 元/平方米
大写金额：人民币贰拾捌万贰仟叁佰元整

十一、注册房地产估价师

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3月14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3月14日 |

十二、实地查勘期

估价师于 2018 年 3 月 10 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018 年 3 月 10 日至 2018 年 3 月 14 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年三月十四日

