



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对潘鹏位于天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋20层2009室的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋20层2009室的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为117.14平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢的第20层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为潘鹏。

估价目的：为申请人乌鲁木齐市诚民小额贷款股份有限公司与被申请人因民间借贷纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018年4月11日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日2018年4月11日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2018年4月11日的估价结果如下：



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价对象估价时点的市场价值:

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积 单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
潘鹏	位于天山区新华南路3号 世纪百盛花苑A栋20层 2009室	8030	117.14	94.0634
大写 (人民币元)		玖拾肆万零陆佰叁拾肆元整		

特别提示: (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权, 也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自2018年4月27日至2019年4月26日。(5) 评估详情, 请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 陈新军

二〇一八年四月二十七日





## 估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院
- 2、权属人：潘鹏
- 3、申请执行人：乌鲁木齐市诚民小额贷款股份有限公司
- 4、被执行人：潘鹏、新疆嘉鹏投资有限公司

### 二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市天山区民主路 31 号世纪大厦 1501 室

资质等级：贰级

法定代表人：陈新军

联系电话：0991-2355889

### 三、估价对象

本次估价对象为潘鹏位于天山区新华南路 3 号世纪百盛花苑 A 栋 20 层 2009 室的住宅用途房地产，委估房地产的建筑面积为 117.14 m<sup>2</sup>。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	天山区新华南路 3 号世纪百盛花苑 A 栋 20 层 2009 室的住宅用途房地产			
	坐落	天山区新华南路 3 号世纪百盛花苑 A 栋 20 层 2009 室			
	四至	东至	市二十中学	南至	大西门化建院
		西至	新华南路	北至	电信公司
	规模	建筑面积	117.14 平方米		其他

# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

用途	设计用途	住宅	实际用途	办公室
房屋所有权人		潘鹏		
区位状况	位置	位于天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋20层2009室住宅房地产, 该商住一体楼, 估价对象位于第20层, 结构为钢筋混凝土。		
	交通状况	估价对象临近道路为主干道, 双向车道混凝土路面, 附近区域内有36路、68路、157路、931路等条公交线路经停, 距连乌鲁木齐火车南站约3.8公里, 距乌鲁木齐站约12.9公里, 距地窝堡机场约19.4公里。该小区周围只允许本单位车辆停放。区域对内与对外交通条件较好。		
	周围环境	1、自然环境: 乌鲁木齐, 城市环境优良。委估房地产位于天山区。邻近主干道, 车流量较大, 噪音污染一般, 空气质量一般。2、人文环境: 估价对象所在地区为乌鲁木齐市天山区, 区域多为大型住宅小区及办公区, 居民多为企事业单位工作人员, 区域治安状况较好, 相邻房地产多为住宅及办公用途。区域人口构成多为企事业单位工作人员, 人文素质较高, 消费能力较高。		
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市天山区, 外部基础设施配套完备, 道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象500米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施, 以及商业、金融、邮政等设施完备。		
建筑物基本状况	外观层数及高度	位于天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋20层2009室商住楼, 楼宇外观较好, 主体结构完好, 基础无明显沉降。建筑物外立面为防水涂料。		
	建筑规模	建筑面积117.14平方米		
	建筑结构	钢筋混凝土结构。		
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、电梯、防灾等系统和设备的配置齐全, 性能良好。		
	装饰装修	未能进入室内, 本次评估不考虑装修因素。		
	建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全, 性能良好。		
	层高、净高	建筑层高约2.8米; 室内净高2.7米。		
	空间平面布置	建筑物平面布置合理, 空间分区以及各个空间的交通流线合理。		
	新旧程度	估价人员调档, 估价对象2004年建成, 至2018年房龄为14年, 现场勘察房屋维护保养情况较好, 综合成新率约为77%。		
	工程质量	委估建筑物为钢筋混凝土结构, 独立桩基础, 建筑质量合格, 无不均匀沉降和开裂等现象。		
维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好, 无沉降不均匀情况, 主体结构完整。			
土地	面积	未提供		
	形状	不规则。		





# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

基本状况	四至坐落	东至：市二十中学，南至：大西门化建院，西至：小区，新华南路；电信公司
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
权益状况	房屋所有权	为潘鹏所有。依据乌鲁木齐市住房情况查询记录，权证号：乌房权证天山区字第 2008000492 号 房屋性质：存量房产 规划条件：规划用途住宅
	土地使用权	未提供国有土地使用证
	使用状况	办公
	冻结状态	未冻结
	预告状态	无预告
	预告抵押状	无预告抵押
其他特殊情况（查封状况）	查封状况 1: 查封文件及文号：（2017）新 01 民初 180 号；查封法院：乌鲁木齐市中级人民法院；查封期限：2017-05-25 至 2020-05-24；房屋坐落：天山区新华南路 3 号世纪百盛花苑 A 栋 20 层 2009 室。	

## 四、估价目的

估价目的是为申请人乌鲁木齐市诚民小额贷款股份有限公司与被申请人因借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为 2018 年 4 月 11 日，作为取价依据。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2018 年 4 月 11 日的市场价值。

市场价值是多数估价项目需要评估的价值类型。为房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是理性、谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。市场价值还有一些隐含条件：最高最佳利用、继续利用、市场参与者的集体观念和行为。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊



值时点的估价对象最终价值:

则: 估价对象房地产单价=8030 元/m<sup>2</sup>

估价对象房地产总价

=8030 元/平方米×117.14 平方米

=940634 元(取整)

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则,选用比较法和收益法进行分析和测算,确定估价对象在 2018 年 4 月 11 日的估价结果如下:

估价对象估价时点的市场价值:

评估总价(人民币): 94.0634 万元

(大写:人民币玖拾肆万零陆佰叁拾肆元整。)

评估总建筑面积: 117.14 平方米

评估单价: 单位建筑面积评估值: 8030 元/平方米。

相关专业意见: (1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的价值类型为市场价值类型,而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下,包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施,不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度是现房,具备“七通”。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027	陈新军	2018 年 4 月 27 日
潘文斌	6520060030	潘文斌	2018 年 4 月 27 日