



中证房地产评估造价集团有限公司

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2016)新01执361号】案件中涉及的姜艳春名下的位于乌市新市区北京南路19号（建筑面积59.46平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）住宅用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年5月2日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、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 37.40 万元**

**评估单价：人民币 6290 元/平方米**

**大写金额：人民币叁拾柒万肆仟元整**

提别提示：1、本估价报告自2018年5月9日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，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

二〇一八年五月九日





# 房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0037 号

## 一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

联系人：李庆泉

联系电话：0991-4687610

## 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

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：0991-4212388 13909911586

传真：0991-4212388

## 三、估价目的

为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象界定



本次评估的是乌市新市区北京南路 19 号住宅房地产，建筑面积 59.46 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》及《房屋他项权利证》复印件摘录如下：

自然状况	乌市新市区北京南路 19 号							
	坐落	产别	房屋结构	规划用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
权利状况	私有房产	砖混	住宅	4/5	59.46	-	-	-
权利状况	权利人	证件号	房屋所有权证号	拥有比例	来源	登记时间	首次取得时间	
	姜艳春	-	乌房权证乌市新市区字第 00333160 号	100%	房改房	2003-01-27	/	

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《房屋他项权利证》复印件摘录，具体见下表：

抵押状况	根据委托方提供的《房屋他项权利证》复印件摘录，具体见下表：						
	权利人	他项权利证号	他项权利种类	房屋所有权人	债权数额	登记时间	业务编号
	克拉玛依市鑫盛和典当有限责任公司	乌房他证新市区字第 2014334926 号	一般抵押	姜艳春	人民币 24000 元	2014-07-03	2915190

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自用未出租，未设立租赁权。

本次评估为司法鉴定估价，故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1984年，现场观察约为四成新；

◆建筑面积：59.46 m<sup>2</sup>；

◆室内净高：约2.5米；

◆外观形象：估价对象为多层住宅楼，整体建筑式样较老旧，外观形象较差；

◆装修：整幢建筑外墙为砖混，安装入户防盗门，一梯三户，目前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；

估价对象室内未进入；

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，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，内墙粉刷完整，基本无空鼓、部分脱落，外墙无粉刷；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：-

◆四至：估价对象所在位置东至北京南路、西至住宅区、南至乌鲁木齐海关、北至贵州路。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则。



- 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《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、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 37.40 万元  
 评估单价：人民币 6290 元/平方米  
 大写金额：人民币叁拾柒万肆仟元整

### 十一、 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	2018.5.9
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018.5.9

### 十二、 实地查勘期

估价师于 2018 年 5 月 2 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。