



## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

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【（2017）新0106执恢70号】案件中涉及的宋雅萍名下的位于水磨沟区南湖北路527号“源凯第一城”商住小区第6栋一单元18层1804号（建筑面积146.17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22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 148.49 万元**

**评估单价：人民币 10159 元/平方米**

**大写金额：人民币壹佰肆拾捌万肆仟玖佰元整**

- 提别提示：1、本估价报告自2018年5月27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

二〇一八年五月二十七日



中证房地产评估造价集团有限公司

## 房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0045 号

### 一、 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

联系人：王在江

联系电话：13699991938

### 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

地址：乌鲁木齐市沙依巴克区明园西路 66 号名明园石油花园三期 4 栋 3 单元 201 电话及传真：0991-4212388

第 5 页



本次评估的是水磨沟区南湖北路 527 号“源凯第一城”商住小区第 6 栋一单元 18 层 1804 号住宅房地产，建筑面积 146.17 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《商品房预售合同》复印件摘录如下：

自然状况	坐落	水磨沟区南湖北路 527 号“源凯第一城”商住小区第 6 栋一单元 18 层 1804 号					
	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	竣工日期
	私有房产	钢筋混凝土	住宅	18/22	146.17	119.28	2014-11-30
权利状况	权利人	证件号	商品房预售合同编号	拥有比例	来源	签订时间	
	宋雅萍	6527221981* ***0741	YS0340854	100%	买卖	2014 年 3 月 31 日	

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《商品房预售合同》复印件中记载：“买受人应在《商品房买卖合同》签订之日前，支付首付款人民币 381155 元，余款 880000 元向出卖人指定银行办理按揭。”

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空置未出租，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



中证房地产评估造价集团有限公司

大写金额：人民币壹佰肆拾捌万肆仟玖佰元整

### 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	2018.5.17
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018.5.17

### 十二、 实地查勘期

估价师于2018年5月22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5月22日至2018年5月27日止。

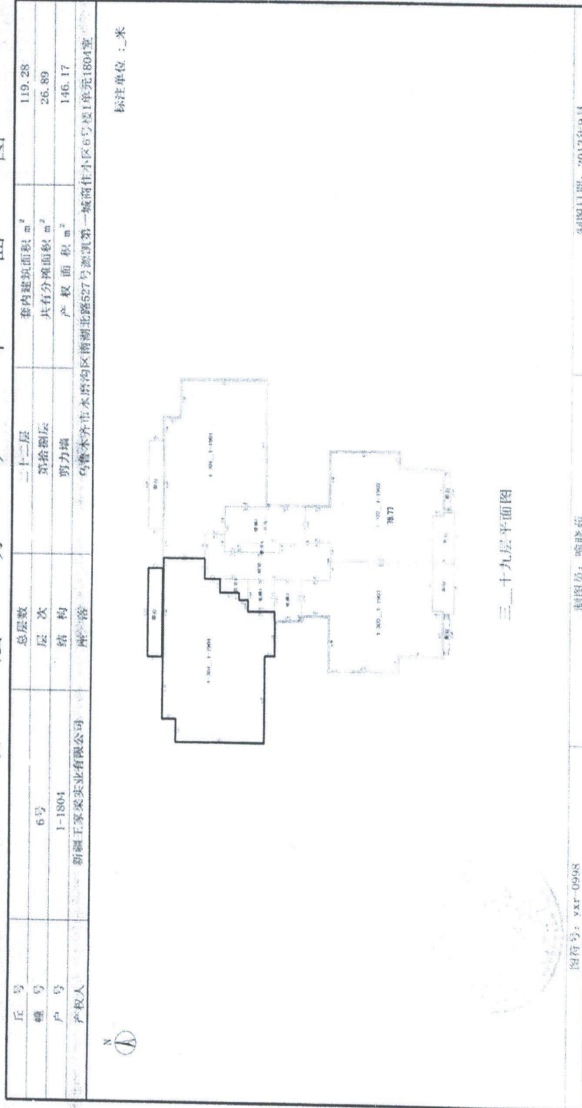
中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年五月二十七日





房屋分层分户平面图



新疆正新房地产评估咨询有限公司