



## 致委托方函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：霍防国所有位于乌市新市区过境公路 226 号 1 幢 2-4 室住宅房地产，依据《房屋所有权证》记载：建筑面积 58.49 平方米。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2018 年 7 月 20 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：单位价值 5573 元/平方米，总价值小写人民币 325965 元，大写：人民币叁拾贰万伍仟玖佰陆拾伍元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、



过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

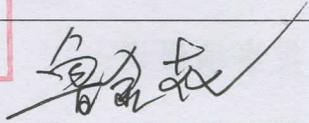
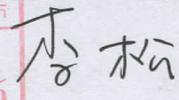
致函日期：二零一八年七月十七日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 8、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓 名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051 房地产估价师	
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李 松 注册号 6520070006 房地产估价师	



## 估价结果报告

### 一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系电话：15999442459（瓮立臣）

### 二、估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

### 三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为霍防国所有的位于乌市新市区过境公路 226 号 1 幢 2-4 室，建筑面积为 58.49 m<sup>2</sup> 砖混结构住宅用房，及所占用的土地，不包含房屋内部的动产、产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

#### 2. 估价对象权利状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，房屋所有权证号：乌房权



证乌市新市区字第 00004827 号；房屋所有权人：霍防国；房屋坐落：乌市新市区过境公路 226 号；产别：私有；幢号：1；房号：2-4；结构：砖混；房屋总层数：伍层；所在层数：第贰层；建筑面积：58.49 平方米；设计用途：住宅；产权来源：优惠售房。

### 3. 建筑物基本状况

估价对象为砖混结构住宅用房，建筑外墙：粉刷防水涂料，新做外墙保温；估价对象单元门为双开木门，入户门为普通防盗门，室内门为合成板木门，客厅、卧室地面为地砖，墙面为涂料（部分脱落），顶棚为涂料；卫生间地面为瓷砖，墙面 1-1.2 米处为面砖（部分脱落），1.2 米至顶为涂料，顶棚涂料；户型为两室一厅，窗户均为钢窗。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况一般，现正常使用中。

### 五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年七月二十日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一八年七月二十日。

### 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值，是指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。

1、本次评估为估价对象建筑面积 58.49 m<sup>2</sup>的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。



2、用途：估价对象房产用途为住宅用房。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法，设定了抵押他项权利。

4、开发利用程度：红线外“七通”（供水、排水、供气、通电、通路、通信、通暖）及红线内“七通一平”。

5、结构：砖混结构。

6、货币单位：人民币元。

## 七、估价依据

### 1. 行为依据

估价委托方——乌鲁木齐市新市区人民法院授权给新疆兆新房产土地评估有限公司《委托书》。

### 2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

2.1 《中华人民共和国物权法》（2003年3月16日第十届全国人大常委会通过、2003年10月1日起实施）；

2.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、1995年1月1日起施行）（2007年修正）；

2.3 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、1987年1月1日起施行）、2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

2.4 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自

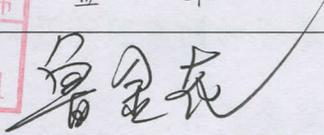
房地产市场交易价格，故不适宜采用成本法评估。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为人民币 325965 元，大写：人民币叁拾贰万伍仟玖佰陆拾伍元整。

## 十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓 名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520070051	
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006	

## 十二、实地查勘期

二零一八年七月二十日 17:00 至二零一八年七月二十日 18:00

## 十三、估价作业期

二零一八年七月二十日至二零一八年七月二十七日

## 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2018 年 7 月 27 日至 2019 年 7 月 26 日）。

## 十五：特殊事项说明：

根据《房屋所有权证》记载，未有房屋修建年代，评估人员通过现



场查勘，走访周边邻居及被执行人口述，委估对象修建年代在 1985 年至 1990 年之间。经过评估人员现场勘查，外墙新修外墙保温，外部维护状况良好，内部委估状况一般，通过理论成新率与现场勘查成新率计算，委估对象成新率取 45%，在此提醒报告使用者注意！

## 附件

- 1、委估对象现场勘察照片及位置示意图；
- 2、评估鉴定委托书；
- 3、《房屋所有权证》；
- 4、估价机构的营业执照；
- 5、估价机构的资格证书；
- 6、估价人员注册证书。

（以上资料均为复印件）



قوشۇمچە خاتىرە

附 记

产权来源: 优惠售房



تولدىۇرۇپ تارقاقان ئورۇن (تامغىسى)

填发单位(盖章):

权利确定日期: 1998年 02月 17日

تارقاقان ۋاقتى  
填发日期: 1998 年 02 月 17 日