



致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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【（2019）新 0105 执恢 83 号】案件中涉及的康卫秀名下的位于天山区新华北路 108 号新世纪小区 1 栋 21 层 A 单元 21A7（建筑面积 74.14 平方米，包括其所分摊的国有土地使用权面积）办公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 2019 年 6 月 17 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房地产公开市场价值为：

评估总价：人民币 91.05 万元

评估单价：人民币 12281 元/平方米

大写金额：人民币玖拾壹万零伍佰元整

- 提别提示：1、本估价报告自 2019 年 6 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

二零一九年六月二十七日



房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2019)第 0078 号

一、 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

联系人：张洁

联系电话：0991-4612844

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

本次评估的是天山区新华北路 108 号新世纪小区 1 栋 21 层 A 单元

地址：乌鲁木齐市沙依巴克区南昌路 19 号德锦永盛商务楼 16 楼 1601 室电话及传真：0991-4212388



21A7 办公用途房地产，建筑面积 74.14 平方米及所分摊的国有土地使用权面积。

(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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》复印件摘录如下：

自然状况	不动产权单元号		650102007001GB0002F00020188			
	坐落		天山区新华北路 108 号新世纪小区 1 栋 21 层 A 单元 21A7			
	用途	建筑面积	所在层/总层数	结构	竣工时间	
	办公	74.14m ²	21/39	钢筋混凝土	2003 年 1 月 1 日	
	共有/独有宗地面积		8817.96m ²			
权利状况	权利人	共有情况	证件号	不动产权证号	异议状态	登记时间
	康卫秀	单独所有	622427197501131625	乌房权证天字第 2015390171 号	无异议	2015 年 7 月 30 日

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件摘录如下：

抵押信息	抵押权人	不动产权证明号	抵押人	权利种类	债权数额	登记时间	债权履行起止时间
	乌鲁木齐市商业银行股份有限公司新合支行	乌房他证天字第 2015342516 号	康卫秀	一般抵押	800000 元	2015-08-04	2015-08-03~ 2020-08-03

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已出租，已设立租赁权。

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



变且预期净收益等比递增的收益模式进行评估，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y - g)} * [1 - (\frac{1 + g}{1 + Y})^t]$$

注：V ——价值时点的收益价值；

t ——持有期年限；

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房地产公开市场价值为：



评估总价：人民币 91.05 万元

评估单价：人民币 12281 元/平方米

大写金额：人民币玖拾壹万零伍佰元整

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
周静	6520180009		2019年6月27日
余清华	3620050051		2019年6月27日