



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告列示如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为郁嘉庚所有位于新市区锦州东路 203 号名筑花都小区东区 9 栋 6 层 3 单元 602 住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积 71.96 平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权面积；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数六层，估价对象位于第六层；建筑结构为砖混；权属人为郁嘉庚，《房屋所有权证》证号：乌房权证高新字第 2016634502 号；

三、价值时点：2019 年 08 月 29 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价对象	证号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	评估单价 (元/m ²)
	乌房权证高新字第 2016634502 号	新市区锦州东路 203 号名筑花都小区东区 9 栋 6 层 3 单元 602	71.96	512499	7122

合计大写金额：人民币伍拾壹万贰仟肆佰玖拾玖元整

单价大写金额：人民币柒仟壹佰贰拾贰元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010

第 1 页





响。

2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

3、根据估价人员实地调查，所管辖估价对象的物业公司为新疆广汇物业管理公司，估价对象未欠缴物业费、暖气费、电费，截止至 2019 年 6 月 17 日未欠缴水费。特请报告使用人注意。

4、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载估价对象办理了抵押登记，抵押信息：第一轮 抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行，抵押人：郁嘉庚，不动产权证明号：乌房他证高新字第 2016429631 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：330000 元。债权履行起止时间：2016-10-18~ 2047-10-18，登记时间：2016-10-24。至价值时点无法确定估价对象剩余债权数额，故无法在报告中体现，特请报告使用人注意。

5、本估价结果不应作为价格实现的保证。

6、本估价结果使用期限自 2019 年 09 月 23 日—2020 年 09 月 22 日。

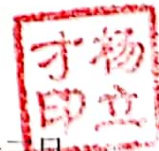
7、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零一九年九月二十三日






估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师刘婷已于现场查勘之日 2019 年 09 月 12 日对本估价报告中的估价对象的室内状况、室外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师郑觅参与估价报告撰写。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 注册房地产估价师。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
刘婷	6520180004		2019 年 09 月 23 日
郑觅	6520050035		2019 年 09 月 23 日





房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：王彬

联系电话：18999902057

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：新建估证[2015]1-002

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为郁嘉庚所有位于新市区锦州东路203号名筑花都小区东区9栋6层3单元602住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积71.96平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权面积。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：郁嘉庚；

(2) 坐落：新市区锦州东路203号名筑花都小区东区9栋6层3单元602；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为6层，估价对象位于第6层；

(4) 规模：房产建筑面积为71.96平方米；

(5) 用途：住宅房产；

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010





(6) 权属：依据案件申请人提供的《房屋所有权证》，估价对象已办理产权登记，权属人为郁嘉庚，已取得《房屋所有权证》证号：乌房权证高新字第 2016634502 号；

3. 土地基本状况

估价对象位于新市区锦州东路 203 号，该小区东临天津北路，西临汇轩园，南临锦州东路，北临紫宸迎宾小区；地处乌鲁木齐市四级住宅地价区，地类用途为住宅用地，该区域居住氛围较好，商业繁华度一般；基础设施完善，已达“七通一平”，即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气及宗地内场地平整。

估价对象位置图



4. 建筑物基本状况

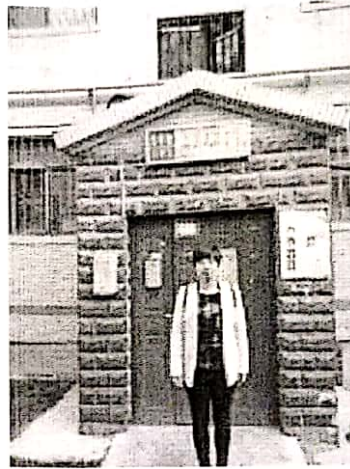
估价对象房屋位于新市区锦州东路 203 号名筑花都小区东区 9 栋 6 层 3 单元 602，估价对象所在建筑物为一栋总层数为六层的砖混结构住宅楼，估价对象位于六层，用途为住宅。

该整栋楼外墙为墙砖，室内客厅地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶为石膏吊顶，卧室地面为地砖，墙、顶为乳胶漆；室内厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶为塑料扣板。进户门为防盗门，塑钢窗，楼道地面为水泥地面，涂料刷墙面，无电梯。小区周围有围墙、栏杆等安保设施，安保较好，交通一般。委估房产上水、下水、电、





暖、天然气、通讯等设施齐全。



估价对象所在楼栋及外部装修状况

5. 估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

根据案件被执行人提供的《房屋所有权证》证号：乌房权证高新字第 2016634502 号，房屋所有权人：郁嘉庚，共有情况：单独所有，房屋坐落：新市区锦州东路 203 号名筑花都小区东区 9 栋 6 层 3 单元 602，登记时间：2016 年 10 月 24 日，规划用途：住宅，总层数：6（6），建筑面积（m²）：71.96，套内建筑面积（m²）：61.86，产别：私有房产，产权来源：买卖，所在层：6，地上 6 层，地下 0 层，结构：砖混，房屋用途：住宅。

该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权。

(2) 根据乌鲁木齐市新市区人民法院承办人王彬提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记如下：





益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 08 月 29 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	522861	502137
	单价(元/平方米)	7266	6978
评估价值	总价(元)	512499	
	单价(元/平方米)	7122	

合计大写金额：人民币伍拾壹万贰仟肆佰玖拾玖元整

单价大写金额：人民币柒仟壹佰贰拾贰元整

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	日期
刘婷	6520180004		2019年09月23日
郑冕	6520050035		2019年09月23日

十二、 实地查勘期

二零一九年九月十二日当日完成

十三、 估价作业期

二零一九年八月二十九日至二零一九年九月二十三日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一九年九月二十三日

