

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：乌鲁木齐市新土（2019）房估乌字第 117 号

估价项目名称：郑丽名下位于乌鲁木齐市天山区新华南路 72 号 7 栋 3 层 1
单元 205 室住宅用房涉执房地产处置司法鉴定估价

估价委托方：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 翔（注册证号 6520060043）

田 瑞（注册证号 6520190024）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月十五日

估价结果报告

受贵院委托，本公司对郑丽名下位于乌鲁木齐市天山区新华南路 72 号 7 栋 3 层 1 单元 205 室进行了涉执房地产处置司法评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

二、房地产估价机构

受托机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册号：9165010259916908XR

公司地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街 366 号金和绿色家园小区 1 栋 3401b 室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估。

执照号码：新建估证 2-048

成立时间：2012 年 07 月 05 日

有效期限：2019 年 01 月 28 日至 2022 年 01 月 28 日

联系电话：（0991）2950551、（0991）2950552

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为郑丽名下位于乌鲁木齐市天山区新华南路 72 号 7 栋 3 层 1 单元 205 室、地下室及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋为总层数 7 层，估价对象位于 3 层，结构为砖混结构，外墙为涂料加保温层，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑

钢窗；东西朝向，两室一厅，一梯五户，建筑面积 76.35 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 1986 年。四至为东至新华南路，南至 72 号民族团结大院，西至新疆二建家属院，北至外环路高架。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》不动产权证号为乌房权证天山区字第 2012309580 号，权利人：郑丽，不动产房屋坐落：天山区新华南路 72 号 7 栋 3 层 1 单元 205 室，不动产单元号：650102013002GB00040F00130186，证件号：650102196303294525，建筑面积：76.35 平方米，房屋用途：住宅，房屋结构：砖混结构，使用状况：自用。

该房屋累计抵押共 1 次

第 1 轮 抵押权人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐二道桥支行，抵押人：郑丽，不动产权证明号：乌房天山区他字第 2012303230，抵押方式：一般抵押，债权数额：330000 元，债权履行起止时间：2012-02-12 至 2033-02-12，登记时间：2012-02-16

五、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 11 月 08 日。

六、价值定义

1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产、地下室及相应分摊土地使用权价值；

3、依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 11 月 08 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 547659 元，人民币大写伍拾肆万柒仟陆佰伍拾玖元整，房地产单价为 7173 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	6520060043	刘翔	2019年11月15日
田瑞	6520190024	田瑞	2019年11月15日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 11 月 08 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 11 月 08 日，估价报告提交日期 2019 年 11 月 15 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年十一月十五日

