



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价对象估价时点的市场价值:

估价结果				
房屋 所有 权人	房屋坐落	评估建筑面 积单价 (元/ m ²)	评估建筑 面积 (m ²)	评估总价 (万元)
施伟	位于水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 10 栋 4 层 1 单元 401 室	10667	136.84	145.9672
大写 (人民币元)		壹佰肆拾伍万玖仟陆佰柒拾贰元整		

特别提示: (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权, 也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自 2019 年 2 月 19 日至 2020 年 2 月 18 日。(5) 评估详情, 请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 陈新军

二〇一九年二月十九日



一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院
- 2、权属人：施伟
- 3、申请执行人：新疆绿洲国民村镇银行有限责任公司宝新支行
- 4、被执行人：郭凤、施伟、段云芳、郭辉、李新全

二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司
住所：乌鲁木齐市水磨沟区民主路 31 号世纪大厦 1501 室
资质等级：贰级
法定代表人：陈新军
联系电话：0991-2355889

三、估价对象

本次估价对象为施伟位于水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 10 栋 4 层 1 单元 401 室的住宅用途房地产，委估房地产的建筑面积为 136.84 m²。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 10 栋 4 层 1 单元 401 室的住宅用途房地产			
	坐落	水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 10 栋 4 层 1 单元 401 室			
	四至	东至	小区	南至	高尔夫路
		西至	普天园度假村	北至	温泉西路
	规模	建筑面积	136.84 平方米		其他



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅	
	房屋所有权人	施伟			
区位状况	位置	位于水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 10 栋 4 层 1 单元 401 室住宅房地产，估价对象位于第 4 层，结构为钢筋混凝土。			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道，双向车道混凝土路面，附近区域内有 104 路、8 路、34 路等公交线路经停，距连乌鲁木齐火车站约 13.6 公里，距乌鲁木齐站约 15.4 公里，距地窝堡机场约 22.8 公里。该小区周围只允许本单位车辆停放。区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境	1、自然环境：乌鲁木齐，城市环境优良。委估房地产位于水磨沟区，邻近主干道，车流量较大，噪音污染一般，空气质量一般。2、人文环境：估价对象所在地区为乌鲁木齐市水磨沟区，区域多为大型住宅小区及办公区，居民多为企事业单位工作人员，区域治安状况较好，相邻房地产多为住宅及办公用途。区域人口构成多为企事业单位工作人员，人文素质较高，消费能力较高。			
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象 500 米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施完备。			
建筑物基本状况	外观层数及高度	位于水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 10 栋 4 层 1 单元 401 室住宅楼，楼宇外观较好，主体结构完好，基础无明显沉降。建筑物外立面为干挂石材。			
	建筑规模	建筑面积 136.84 平方米			
	建筑结构	钢筋混凝土结构。			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	装饰装修	外墙	干挂石材	外门	入户为双推防盗门
		内墙	墙纸	内门	木质实门
		天花	二级吊顶	窗	塑钢落地窗
		楼地面	瓷砖	楼梯	步行梯
		空调消防	自装，消防设施齐全	厨厕墙面	墙面瓷片（到顶）
		物业状况	专业物业管理	厨厕地面	防滑瓷砖
使用状况		正常自用	维护保养	一般	



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

	建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。
	层高、净高	建筑层高约 2.8 米；室内净高 2.7 米。
	空间平面布置	建筑物平面布置合理，空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	新旧程度	估价人员调档，估价对象 2012 年建成，至 2019 年房龄为 7 年，现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为 88%。
	工程质量	委估建筑物为钢筋混凝土结构，独立桩基础，建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。
	维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，主体结构完整。
土地基本状况	权属状况	宗地面积：63622.43 m ² ；土地分摊面积：26.43 m ² ；
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
权益状况	房屋所有权	为施伟所有。依据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果，证号：乌房权证水字第 2016490819 号。房屋性质：存量房产 规划条件：规划用途住宅
	房屋状态	当前手
	冻结状态	未冻结
	预告状态	无预告
	抵押状态	第 1 轮，抵押权人：新疆绿洲国民村镇银行有限责任公司宝新支行，抵押人：施伟，不动产证明号：乌房他证水字第 2016384572 号；抵押方式：一般抵押；债权数额：1000000 元；债权起止日期：2016 年 3 月 28 日至 2021 年 3 月 29 日；登记时间 2016-03-29。
	查封状态	查封状况 1:查封文件及文号：（2017）新 0102 执保 147 号；查封法院：天山区人民法院；查封类型：轮候查封；查封文件：裁定书和协助执行通知书；查封日期：2017-06-28 至 2020-06-27；登记时间：2017-07-12。 2:查封文件及文号：（2017）兵 9001 民初字第 4586 号；查封法院：新疆石河子市人民法院；查封类型：轮候查封；查封文件：裁定书和协助执行通知书；查封日期：2017-07-12 至 2019-07-11；登记时间：2017-07-14； 3:查封文件及文号：（2017）新 28 执 124 号；查封法院：新疆巴音郭楞蒙古自治州中级人民法院；查封类型：轮候查封；查封文件：裁定书和协助执行通知书；查封日期：2017-08-04 至 2020-08-03；登记时间：2017-08-11； 5:查封文件及文号：（2017）新 0104 财保 245 号；查封法院：乌鲁木齐新市区法院；查封类型：轮候查封；查封文件：裁定书和协助执行通知书；查封日期：2017-08-17 至 2020-08-16；登记时间：2017-08-18。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

值，和近年行业平均资金利润率，两者的加权平均确定；收益期采用估价对象的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

3. 估价结果的确定

估价结果运用了二种技术路线测算，分别是：采用比较法测算估价对象价格，采用收益法从出租获取收益角度测算估价对象市场价格。

二种评估技术路线从不同角度反映了房地产价格，测算的结果见下表：

二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价（元/m ² ）	建筑面积（m ² ）	总价（元）	权重
比较法	10650	/	/	0.5
收益法	10684.35	/	/	0.5
评估价格	(10667.18) 取整 10667	136.84	1459672（取整）	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用收益法测算出估价对象的收益单价为 10684.35 元/m²，比较法测算的评估价格为 10650 元/m²，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点的估价对象最终价值：

则：估价对象房地产单价=10667 元/m²

估价对象房地产总价

=10667 元/平方米×136.84 平方米

=1459672 元(取整)

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2019 年 1 月 23 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

评估总价（人民币）：145.9672 万元

（大写：人民币壹佰肆拾伍万玖仟陆佰柒拾贰元整。）

评估总建筑面积：136.84 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：10667 元/平方米。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	中国注册房地产估价师 姓名：陈新军 注册号：6520060027	陈新军	2019年2月19日
潘文斌	中国注册房地产估价师 姓名：潘文斌 注册号：6520060030	潘文斌	2019年2月19日

十二、实地查勘期

2019年1月23日。

十三、估价作业期

2019年1月23日至2019年2月19日。