



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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【（2018）新0104执恢166号】案件中涉及的梁保锁名下的位于新市区阿勒泰路蜘蛛山巷179号楼兰新城3栋1层1单元101（建筑面积74.19平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）住宅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2018年6月8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公开市场价值为：

评 估 单 价：人民币 7477 元/平方米

评 估 总 价：人民 55.47 万元

大 写 金 额：人民币伍拾伍万肆仟柒佰元整

特别提示：1、本估价报告自2018年6月20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：_____

二〇一八年六月二十日



律法规另有规定的除外)。

5、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇一八年六月二十日起一年内有效。

6、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

7、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

10、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



本次评估的是新市区阿勒泰路蜘蛛山巷 179 号楼兰新城 3 栋 1 层 1 单元 101 住宅房地产，建筑面积 74.19 平方米及所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 房地产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件摘录如下：

自然状况	坐落	新市区阿勒泰路蜘蛛山巷 179 号楼兰新城 3 栋 1 层 1 单元 101					
	宗地代码	/		不动产单元号	/		
	土地用途	权利类型		权利性质	使用权期限		
	城镇单一住宅用地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	/		
	房屋性质	房屋结构	规划用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
其它	砖混结构	成套住宅	1/6	74.19m ²	/	2008	
权利状况	权利人	证件号	证书/证明号	共有比例	来源	登记时间	首次取得时间
	梁保锁	37253**** ****0016	乌房权证新市区字第 2010428671 号	/	买受	2010-12-28	/

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件摘录，具体见下表：

抵押状况	抵押权人	债务人	担保范围	被担保主债权数额	债券数额(万元)	债务履行期限/债券确定时间	他项权利证号/登记证明	设立抵押日期
	乌鲁木齐经济技术开发区农村信用社	/	/	/	17	2008-04-1 至 2019-4-1	乌房新市区他字第 2011303905 号	2011-02-17 14:35:08

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未出租，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

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

◆建筑结构：砖混结构；

◆建成年份：建成于 2008 年，现场观察约为八成新；

◆建筑面积：74.19m²；

◆室内净高：约 2.6 米；

◆外观形象：估价对象为多层住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为涂料搭配墙砖装饰，安装入户防盗门，一梯三户，目前所在建筑维护情况较好。

走廊及楼梯间：地面铺设地砖，墙面及天棚为涂料粉刷；

估价对象室内装修状况如下：

客厅及餐厅：天棚为乳胶漆粉刷、石膏板工艺吊顶，墙面为乳胶漆粉刷、局部为电视背景墙，地面铺设地砖；

阳台：天棚为乳胶漆，墙面为乳胶漆粉刷搭配墙砖装饰，地面铺设地砖；

卧室 1：天棚为乳胶漆，墙面乳胶漆，地面铺地砖；

卧室 2：天棚为乳胶漆粉刷，墙面为乳胶漆粉刷，地面铺设地砖

厨房：组合橱柜，天棚为集成吊顶，墙面铺设墙砖至顶，地面铺设地砖；

卫生间：内设玻璃隔断门，天棚为铝扣板顶，墙面铺设墙砖至顶，地面铺设地砖；



建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备：整幢建筑设有消防设施，宽带网络、通信线路、水、电、气、暖等设施均已接通并可正常使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象为平面布局，2室2厅1厨1卫，作住宅使用，空间布局及建筑功能状况较优。

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；门窗开关灵活、完好无损，内外墙粉刷完整，基本无空鼓、脱落；水、电、气暖配套设施较齐全；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2、宗地实物状况及分析

◆土地面积：/平方米。

◆四至：估价对象所在位置东至阿勒泰路、西至住宅小区、南至蜘蛛山巷、北至蜘蛛山。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则。

◆地形：平坦。

◆地势：与相邻土地高低一致。

◆土壤：估价对象所在区域土壤无污染，适合人类居住。

◆地质、地基：估价对象地基较好，承载力较好。无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖），宗地红线内达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖）。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

乌鲁木齐，通称“乌市”，旧称迪化，是新疆维吾尔自治区首府，全疆政治、经济、文化、科教和交通中心。市域面积为14216.3平方公里，辖7区、1县，2016年末常住人口为351万。乌鲁木齐地处中国西北，新疆中部，天山北麓，亚欧大陆腹地，毗邻中亚各国，有“亚心之都”的称呼，自古以来是沟通东西商贸的重要枢纽。如今是世界上最内陆、距离海



n——收益期；

(2) 根据估价对象收益情况调查了解，本次评估按持有期的各年报酬率不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公开市场价值为：

评 估 单 价：人民币 7477 元/平方米

评 估 总 价：人民 55.47 万元

大 写 金 额：人民币伍拾伍万肆仟柒佰元整

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
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018.6.20



余清华	3620050051	<div style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> <p>中国注册房地产估价师</p> <p>姓名 余清华</p> <p>注册号 3620050051</p> </div>	2018.6.20
-----	------------	---	-----------

十二、实地查勘期

估价师于2018年6月8日。对估价对象进行查勘，估价师已完成查勘工作。



十三、估价作业日期

2018年6月8日至2018年6月20日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
二〇一八年六月二十日



第1页 / 共2页

乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2018-dak052-01283

根据 梁保锁 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	梁保锁	证件号	372522195909100016
房屋坐落	新市区阿勒泰路蜘蛛山巷179号楼兰新城3栋1层1单元101		
权证号	乌房权证新市区字第2010428671号		
权利人	梁保锁	房屋性质	存量房产
登记日期	2010年12月28日	建筑面积	74.19
房产状态	当前手	建成年份	2008
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	乌鲁木齐经济技术开发区农村信用合作社	他项权证 乌房新市区他字第2011303905号
	债券数额	170000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2011年02月17日	约定期限 2008年04月01日至2019年04月01日
	房屋坐落	新市区阿勒泰路蜘蛛山巷179号楼兰新城3栋1层1单元101	
查封状况	查封文件及文号		(2016)新0104财保330号
	查封法院		乌鲁木齐市新市区人民法院
	查封期限		2016-12-23至2019-12-22
	房屋坐落	新市区阿勒泰路蜘蛛山巷179号楼兰新城3栋1层1单元101	
本次查询结果共 1 条			