



中证房地产评估造价集团有限公司

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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(2017)新0109执299号案件中涉及的康月英名下的位于米东区古牧地西路街道办事处八方社区古牧地西路南侧揽园世家小区01栋1单元22-23层02室(建筑面积116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08月14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的公开市场价值为：

评估总价：人民币 77.71 万元

评估单价：人民币 6699 元/平方米

大写金额：人民币柒拾柒万柒仟壹佰元整

提示：1、本估价报告自2018年08月17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

二〇一八年八月十七日



房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0105 号

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市米东区人民法院
联系人：巴何提
联系电话：18009910337

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

地址：乌鲁木齐市沙依巴克区明园西路 66 号名明园石油花园三期 4 栋 3 单元 201 电话及传真：
0991-4212388



本次评估的是米东区古牧地西路街道办事处八方社区古牧地西路南侧揽园世家小区 01 栋 1 单元 22-23 层 02 室（建筑面积 116 平方米，包括其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 不动产权属状况描述与分析

根据委托方提供的商品房买卖合同复印件摘录如下：

自然状况	坐落	米东区古牧地西路街道办事处八方社区古牧地西路南侧揽园世家小区 01 栋 1 单元 22-23 层 02 室			
	土地性质	结构	所在层/总层数	建筑面积	交付期限
权利状况	出让	钢混	22-23/25 跃 (-1)	116	2012 年 09 月 03 日
权利状况	权利人	证件号	商品房买卖合同编号	来源	签订时间
	康月英	64212719710601 1324	GF-2000-0171 0026938	买卖	2013 年 01 月 03 日

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的米泉市房屋权属（他项权）登记证明复印件中记载：

抵押状况	权利人	他项权证	权利种类	权利价值	设定日期	约定期限
	中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	米房他登 (QD2013-0234) 号	期房抵押	669088.00	2013-03-28	2029-03-28

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自用未出租，未设立租赁权。

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

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

◆建筑结构：钢混；

◆建成年份：建成于2012年，现场观察约为九成新；

◆建筑面积：116 m²；

◆室内净高：约2.8米；

◆外观形象：估价对象为高层住宅楼，整体建筑式样较一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为面砖搭配涂料粉刷，安装入户防盗门，二梯五户，目前所在建筑维护情况较好。

走廊地面为水泥地面，墙面及天棚为涂料粉刷；楼梯间地面为地砖，墙面为面砖，天棚为吊顶

估价对象室内装修状况如下：

地面铺设抛光地砖，墙面铺贴墙布，天棚为吊顶，塑钢窗，客厅有电视背景墙；

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，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，内墙粉刷完整，基本无空鼓、脱落，外墙无粉刷；水、电、气配套设施较齐全；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2.2 土地使用权实物状况

◆土地面积：土地面积：7327.95平方米（小区宗地总面积）



中证房地产评估造价集团有限公司

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的公开市场价值为：

评估总价：人民币 77.71 万元
 评估单价：人民币 6699 元/平方米
 大写金额：人民币柒拾柒万柒仟壹佰元整



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	中国注册房地产估价师 姓名 周静 注册号 6520180009	2018年8月17日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018年8月17日

十二、实地查勘期

估价师于 2018 年 08 月 14 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018 年 08 月 14 日至 2018 年 08 月 17 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
 二〇一八年八月十七日



地址：乌鲁木齐市沙依巴克区明园西路 66 号名明园石油花园三期 4 栋 3 单元 201 电话及传真：
 0991-4212388