



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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（2016）新01执558号案件中涉及的新疆路华汽车销售有限公司名下的位于新市区苏州西街263号1栋5层（建筑面积1294.06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2019年6月20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：

评估总价：人民币 1105.26 万元

评估单价：人民币 8541 元/平方米

大写金额：人民币壹仟壹佰零伍万贰仟陆佰元整

提别提示：1、本估价报告自2019年7月3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：王军

二〇一九年七月三日





房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2019)第 0082 号

一、 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

联系人：宋陇刚

联系电话：0991-4681908

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

本次评估的是新市区苏州西街 263 号 1 栋 5 层住宅房地产，建筑面积

地址：乌鲁木齐市沙区明园西路 66 号明园石油花园 3 期 4 栋 3 单元 201 室 电话及传真：0991-4212388



1294.06 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、《房屋所有权证》及《房屋他项权利证》复印件摘录如下：

自然状况	坐落	新市区苏州西街 263 号 1 栋 5 层					
	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
	存量房产	钢筋混凝土结构	住宅	5/8	1294.06	未记载	2004
权利状况	权利人	产别	证书/证明号	拥有比例	房产状态	登记时间	首次取得时间
	新疆路华汽车销售有限公司	有限产	乌房权证新市区字第 2014421477 号	100%	当前手	2014 年 10 月 10 日	/

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》及《房屋他项权利证》复印件摘录，具体见下表：

抵押状况	他项权人	权利种类	他项权利证号	债券数额(元)	约定期限	他项权利证号	他项权利证登记日期
	古力扎·黑力力	一般抵押	乌房新市区他字第 2014353400 号	10000000	2014 年 09 月 30 日至 2016 年 09 月 30 日	00021188	2014 年 10 月 14 日

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部分正在出租，部分已经售出但未办理产权证书，联系委托人后确定本次评估不考虑该限制。

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。



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：

评估总价：人民币 1105.26 万元

评估单价：人民币 8541 元/平方米

大写金额：人民币壹仟壹佰零伍万贰仟陆佰元整



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		2019年7月3日
余清华	3620050051		2019年7月3日

十二、 实地查勘期

估价师于2019年6月20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

2019年6月20日至2019年7月3日止。