



5742532.8

4896953.6+

房屋建筑面积明细表				
			单位: m <sup>2</sup>	
委托单位	乌鲁木齐市新市区人民法院		联系电话 18999902291	
被执行人或委托代理人	王学智		联系电话 13669999678	
房产座落	乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)乐清六巷22号			
总建筑面积	3778.64			
幢号	2栋(2号、3号)			
测量结果	户号	01		
	房屋用途	/		
	房屋结构	砖混		
	房屋产别	/		
	建成年代	/		
	层次	地下	1	
		地上	5	
	地下一层建筑面积	661.71		
	一层建筑面积	661.71		
	二层建筑面积	661.71		
	三层建筑面积	706.33		
	四层建筑面积	556.96 A		
	五层建筑面积	498.79		
	屋顶楼梯间建筑面积	31.43		
幢总建筑面积	3778.64			
产权共有共用情况				
备注	依据标准: GB/T17986.1(2)—2000《房产测量规范》			
测量: 姜丽娟 李亚盟	计算: 姜丽娟	审核: 石峰		



By 3

# 估价对象位置示意图





# 目 录

致估价委托人函.....	2
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
附 件.....	16

评估总价：人民币 5743533 元；

大写金额：人民币伍佰柒拾肆万叁仟伍佰叁拾叁元整；

房地产单价：1520 元/平方米。

特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

致函日期：2020 年 6 月 18 日





房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。首先确认估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

1. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：

①《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）

②《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第47号，经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正；自2020年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；



(2)(3)

#### 4、建筑物基本状况（见下表）：

坐落	新市区乐清六巷 22 号二号楼、三号楼房屋		
用途	住宅	面积	3778.64 m <sup>2</sup>
建成时间	2009 年（现勘调查取得）	建筑结构	砖混
四至	东至长春北路，南至桐乡二巷，西至唐山路，北至友兴街		
设施设备	上水、下水、电、暖、等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：防水涂料 进户门：普通防盗门 室内：屋内地面铺地砖，墙面刷漆乳胶漆，顶部粉刷乳胶漆； 窗户：均为塑钢窗。		
维护状况	设施维护状况一般		

#### 五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2020 年 6 月 10 日当日实地勘查现场，故本次价值时点定于 2020 年 6 月 10 日。

#### 六、价值类型

1、价值类型：重置现值

2、价值内涵：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。

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

#### 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。



用，涂改、换页、复印均无效。

5.2 此次估价仅以委托方所提供的2019新0104执3564号、3576号《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》、《房屋面积测量报告》为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。

5.3 本次估价根据2019新0104执3564号、3576号《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》记载，对王学智于新市区乐清六巷22号二楼、三号楼自建房进行评估，估价人员根据与此次委托估价的新市区法院张救捷法官（联系电话18999902291）的沟通后确定，本次评估的财产范围为：新市区乐清六巷22号二楼、三号楼自建房住宅房产，建筑面积及结构依据《房屋面积测量报告》记载的相关数据为依据进行测算。



(2)(3)

## 估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：张救捷

联系电话：18999902291

二、房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

地址（住所）：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877565

三、估价目的

为委托方进行司法裁决提供参考依据，评估估价对象于价值时点的重置现值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围：包括建筑面积为 3778.64 平方米的住宅房产，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

- 名称：王学智的住宅房产；
- 坐落：新市区乐清六巷 22 号二号楼、三号楼；
- 规模：房屋建筑面积为 3778.64 平方米；
- 用途：住宅房产；
- 权属：王学智所有。





CD

房屋建筑面积明细表					
				单位: m <sup>2</sup>	
委托单位	乌鲁木齐市新市区人民法院		联系电话	18999902291	
被执行人或委托代理人	王学智		联系电话	13669999678	
房产座落	乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)乐清六巷22号				
总建筑面积	1108.17				
幢号	1栋(1号)				
测量结果	户号	01			
	房屋用途	/			
	房屋结构	砖混			
	房屋产别	/			
	建成年代	/			
	层次	地下	1		
		地上	5		
	地下一层建筑面积	165.21			
	一层建筑面积	165.21			
	二层建筑面积	165.21			
	三层建筑面积	165.21			
	四层建筑面积	165.21			
	五层建筑面积	165.21			
	局部六层建筑面积	116.91			
	幢总建筑面积	1108.17			
产权共有共用情况					
备注	依据标准: GB/T17986.1(2)—2000《房产测量规范》				
测量: 姜丽娟 李亚盟	计算: 姜丽娟	审核: 石峰			



## 估价对象位置示意图





# 目 录

致估价委托人函.....	2
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
附 件.....	16



6679999-6 CD

新疆兆新房产土地评估有限公司

评估总价：人民币 1783046 元；

大写金额：人民币壹佰柒拾捌万叁仟零肆拾陆元整；

房地产单价：1609 元/平方米。

特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

致函日期：2020 年 6 月 18 日

5677999.66





房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。首先确认估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

1. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：

①《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行）

②《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第47号，经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正；自2020年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；

## 4、建筑物基本状况（见下表）：

坐落	新市区乐清六巷 22 号一号楼自建房		
用途	住宅	面积	1108.17 m <sup>2</sup>
建成时间	2013 年（现勘调查取得）	建筑结构	砖混
四至	东至长春北路，南至桐乡二巷，西至唐山路，北至友兴街		
设施设备	上水、下水、电、暖、等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：防水涂料 进户门：普通防盗门 室内：屋内地面铺地砖，墙面刷漆乳胶漆，顶部粉刷乳胶漆； 窗户：均为塑钢窗。		
维护状况	设施维护状况一般		

## 五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2020 年 6 月 10 日当日实地勘查现场，故本次价值时点定于 2020 年 6 月 10 日。

## 六、价值类型

1、价值类型：重置现值

2、价值内涵：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。

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

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。



用，涂改、换页、复印均无效。

5.2 此次估价仅以委托方所提供的2019新0104执3564号、3576号《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》、《房屋面积测量报告》为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。

5.3 本次估价根据2019新0104执3564号、3576号《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》记载，对王学智于新市区乐清六巷22号一号楼自建房进行评估，估价人员根据与此次委托估价的新市区法院张救捷法官（联系电话18999902291）的沟通后确定，本次评估的财产范围为：新市区乐清六巷22号一号楼自建房住宅房产，建筑面积及结构依据《房屋面积测量报告》记载的相关数据为依据进行测算。



①

## 估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：张救捷

联系电话：18999902291

二、房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

地址（住所）：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877565

三、估价目的

为委托方进行司法裁决提供参考依据，评估估价对象于价值时点的重置现值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围：包括建筑面积为 1108.17 平方米的住宅房产，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

- 名称：王学智的住宅房产；
- 坐落：新市区乐清六巷 22 号一号楼自建房；
- 规模：房屋建筑面积为 1108.17 平方米；
- 用途：住宅房产；
- 权属：王学智所有。