



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，我们对徐琴位于伊宁市斯大林街 94 号 79 幢（现房）2 单元 210 的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于伊宁市斯大林街 94 号 79 幢（现房）2 单元 210 的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；估价对象建筑面积为 81 平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢总层数的第 5 层（总 6 层）；建筑结构为混合结构。

估价目的：为申请执行人乌鲁木齐百脑汇融资性担保有限公司与被执行人徐琴、白涛、徐艳平、何玉臣、徐琴、张新洲、伊犁鑫朵佳途商务酒店有限公司等追偿权纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019 年 5 月 17 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《伊宁市不动产登记信息查询结果》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2019 年 5 月 17 日房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 5 月 17 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：27.7020 万元

（大写：人民币贰拾柒万柒仟零贰拾元整。）

评估总建筑面积：81 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：3420 元/平方米。

估价结果一览表：





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

估价结果			
房屋坐落	估价对象建筑面积 单价 (元/m ²)	估价建筑面 积 (m ²)	评估总价 (万 元)
徐琴位于伊宁市斯大林街 94 号 79 幢 (现房) 2 单元 210	3420	81	27.7020
大写 (人民币元)	贰拾柒万柒仟零贰拾元整		

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, 本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算, 报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据, 估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。特请报告使用者注意。(4) 本估价报告使用期限自 2019 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 22 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

二〇一九年七月二十三日



扫描全能王 创建



估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院
- 2、申请执行人：乌鲁木齐百脑汇融资性担保有限公司
- 3、被执行人：徐琴、白涛、徐艳平、何玉臣、吴海燕、张新洲、伊犁鑫朵佳途商务酒店有限公司

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：乌鲁木齐市天山区民主路 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：0991-2300239

联系人：张宁 18690628703

三、估价对象

本次估价对象为徐琴位于伊宁市斯大林街 94 号 79 幢（现房）2 单元 210 的住宅用途房地产，委估房地产的建筑面积为 81 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。





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

估价对象基本情况表

基本状况	名称	伊宁市斯大林街 94 号 79 幢（现房）2 单元 210 的住宅用途房地产			
	坐落	伊宁市斯大林街 94 号 79 幢（现房）2 单元 210			
	四至	东至	上林广场	南至	伊犁州友谊医院
		西至	飞机场路	北至	上林广场
	规模	建筑面积	81 平方米		其他
	用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅
区位状况	位置	位于伊宁市斯大林街 94 号 79 幢（现房）2 单元 210 住宅房地产，估价对象位于 5 层（总 6 层），结构为混合结构的住宅楼。			
	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，小区附近有 1 路、4 路、8 路、9 路，距连伊宁市火车站约 8.2 公里，距伊宁市客运站约 2.6 公里，距伊宁市机场约 3.9 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：伊宁市，城市环境优良。委估房地产位于伊宁市。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伊宁市，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	估价对象位于伊宁市，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	位于伊宁市斯大林街 94 号 79 幢（现房）2 单元 210 住宅楼，楼宇外观较好，主体结构完好，基础无明显沉降。建筑物外立面为防水涂料。			
	建筑规模	建筑面积 81 平方米			
	建筑结构	混合结构。			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、电梯、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	装饰装修	未能进入室内。			

联系电话：0991-2300239

联系人：张宁 18690628703





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

权益状况	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。
	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 1998 年建成，至 2019 年房龄为 21 年，现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为 65%。
	工程质量	委估建筑物为混合结构，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。
		未提供《国有土地使用权证》。
权益状况	房屋所有权	依据《伊宁市不动产登记信息查询结果》，权证号：伊宁市房权证字第 097659 号/伊宁市房权证字第 00075138 号；不动产状态：当前手；产权来源：其他； 规划条件：规划用途成套住宅。房屋性质：市场化商品房。登记时间：2013-04-25
	限制状况	未限制
	异议状态	无异议
	预告状态	未预告
	抵押状态	已解押
	查封状况	已查封，查封文号：（2017）新 0102 执保 154 号；（2018）新 4002 执 12 号。（2018）新 4025 财保 23 号。查封起止时间：2017-07-06~2020-07-05；2018-01-15~2021-01-14；2018-04-26~2021-04-25。

四、估价目的

估价目的是为申请执行人乌鲁木齐百脑汇融资性担保有限公司与被执行人徐琴、白涛、徐艳平、何玉臣、徐琴、张新洲、伊犁鑫朵佳途商务酒店有限公司等追偿权纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为 2019 年 5 月 17 日，作为取价依据。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 5 月 17 日的市场价值。

市场价值是多数估价项目需要评估的价值类型。为房地产在满足下列条件下进行





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	3430	/	/	0.5
收益法	3410	/	/	0.5
评估价格	（取整）3420	81	277020（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 3410 元/m²，比较法测算的评估价格为 3430 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=3420 元/m²

估价对象房地产总价

=3420 元/平方米×81 平方米

=277020 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 5 月 17 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：27.7020 万元

（大写：人民币贰拾柒万柒仟零贰拾元整。）

评估总建筑面积：81 平方米

联系电话：0991-2300239

联系人：张宁 18690628703





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

评估单价：单位建筑面积评估值：3420 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。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证，本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。特请报告使用者注意。

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		2019 年 7 月 23 日
李晓春	中国注册房地产估价师 姓名：李晓春 注册号：6520060049		2019 年 7 月 23 日

十二、实地查勘期

2019 年 5 月 17 日。

十三、估价作业期

2019 年 5 月 17 日至 2019 年 7 月 23 日。

