



72

房地产估价报告书



新疆兆新房产土地评估有限公司

82

新疆兆新房产土地评估有限公司

估价结果报告

一、估价委托方

名称: 乌鲁木齐市头屯河区人民法院

承办法官: 王在江

联系电话: 13699991938

二、估价机构

机构名称: 新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址: 新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人: 鲁金花

经营范围: 房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级: 壹级

证书编号: 新建估证【2016】1-006 号

联系电话: 0991—8877923

三、估价目的

为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为武中桂所有的位于头屯河区北站西路北巷 172 号 1 栋 1 至 3 层无单元, 建筑面积为 516.15 m² 混合结构住宅用房及所占用的土地。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于头屯河区北站西路北巷 172 号 1 栋 1 至 3 层无单元; 建

地址: 乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座
电话: 0991-2316923、8877923 (办)

10

筑面积: 516.15 m²; 结构: 混合结构; 用途: 住宅用房; 建筑年代: 1999 年。

3. 估价对象基本状况

建筑外墙: 粉刷防水涂料, 墙裙贴条形砖; 建筑物室内: 地面贴砖, 铁质扶梯, 部分楼梯贴砖, 墙面部分刷白部分贴墙纸, 无吊顶, 部分木质顶线, 踢脚线, 卫生间墙面贴砖, 地面贴地砖, 扣板吊顶, 整体房屋装修情况为普通装修。

4. 估价对象权益状况描述

依据委估方提供的《房屋所有权证》记载: 房屋所有权证号: 乌房权证头屯河区字第 2008363305 号; 房屋所有权人: 武中桂 342123197011111710; 房屋坐落: 头屯河区北站西路北巷 172 号 1 栋 1 至 3 层无单元; 幢号: 1 栋; 房号: 无单元; 结构: 混合; 房屋总层数: 3; 所在层数: 1-3; 建筑面积 (平方米): 516.15; 设计用途: 住宅; 产权来源: 新建; 业务编号: 374848; 房屋编号: 357451; 持证人身份证件名称: 居民身份证; 持证人身份证件号码: 342123197011111710; 换证; 产别: 私有; 结构: 混合结构。

估价对象房地产权明晰完整, 设定了抵押他项权利, 但不影响委估对象在在公开市场上正常交易, 因此对委估对象的公开市场价值影响不大。

5. 估价对象区位状况描述

1. 整体区位状况:

估价对象位于头屯河区北站西路北巷 172 号 1 栋 1 至 3 层无单元, 处于临巷道的自建片区内, 流动人口聚集地。

84

新疆兆新房产土地评估有限公司

2. 位置状况:

估价对象宗地四至: 东临自建房, 西临巷道, 南至自建房, 北至自建房。所属地段属于乌鲁木齐市陆级住宅地价区, 基础配套设施较全。

3. 交通状况:

估价对象临巷道, 有 5020、5030 路等公交车在附近设有站点, 可直达或中转至全市各处, 出行便捷程度一般。

4. 外部配套设施状况:

估价对象区域内基础设施完善, 具备城市规划需要, 已达到通路、通电、通上水、通下水、通暖、通电讯的“六通”开发水平, 服务功能到位; 区域内银行、邮电、通讯、学校、医院等公共配套服务设施齐全, 餐饮、超市、蔬菜店分布较多。

五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年三月六日进行实地勘察现场, 故本次价值时点定于二零一八年三月六日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值, 是指估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1、本次评估为估价对象建筑面积 516.15 m² 的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

2、用途: 估价对象房产用途为住宅用房。

85

新疆兆新房产土地评估有限公司

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法，未设定抵押他项权利。

4、开发利用程度：红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通信、通暖）及红线内“六通一平”。

5、结构：混合结构。

6、货币单位：人民币元。

七、估价依据

1. 行为依据

估价委托方——乌鲁木齐市头屯河区人民法院授权给新疆兆新房产土地评估有限公司《委托书》。

2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

2.1 《中华人民共和国物权法》（2003年3月16日第十届全国人大常委会通过、2003年10月1日起实施）；

2.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、1995年1月1日起施行）（2007年修正）；

2.3 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、1987年1月1日起施行）、2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

2.4 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）

地址：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪28层A座
电话：0991-2316923、8877923（办）

新疆兆新房产土地评估有限公司

估价方法,在认真分析和测算,并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上,确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为人民币1942272元,大写:人民币壹佰玖拾肆万贰仟贰佰柒拾贰元整。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册 号	签 章
鲁金花	6520060051	中国注册房地产估价师 姓 名 鲁金花 注册 号 6520060051
李 松	6520070006	中国注册房地产估价师 姓 名 李松 注册 号 6520070006

十二、实地查勘期

二零一八年三月六日

十三、估价作业期

二零一八年三月六日至二零一八年四月二十日

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效,自报告出具日算起(即2018年4月20日至2019年4月19日)。

十五、特殊事项说明:

经我公司估价人员现场勘查,宗地内建筑物现状为:地下一层,地上一至四层及院内平房,本次评估根据委托书的委托范围,仅评估委托范围内一至三层住宅房地产价值,评估结果不包含地下一层、地上四层及院内平房的价值。一层住宅作为商业门面已出租,有租约限制。在此提醒报告使用人注意!

76

新疆兆新房产土地评估有限公司

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。

估价机构: 新疆兆新房产土地评估有限公司
法定代表人: 鲁金花
致函日期: 二零一八年四月二十日

地址: 乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪28层A座
电话: 0991-2316923、8877923 (办)