

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2019 年 8 月 19 日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法及结果		比较法 (50%)	收益法 (50%)	估价结果
	刘伟燕位于五家渠二十四区 10 栋 3 单元 17 层 1702 室住宅用房	总价 (万元)		50.36	45.71
单价 (元/平方米)			3373	3062	3218
房地产市场价格	总价 (万元)	48.04			
	大写金额	人民币肆拾捌万零肆佰元整			

## 特别提示：

- 1、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

法定代表人



二零一九年九月二十日

九月十九日, 如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上, 我们对此结果造成的损失不承担责任。

### 三、其他需要特殊说明的事项

1、根据现场查勘, 估价对象为毛坯房, 尚未办理入住, 未进行二次装修, 故本次评估建筑物不包含二次装修价值。

2、估价对象已缴纳房屋买卖契税, 经估价人员尽职调查, 亦无法获悉房屋专项维修基金交纳情况, 该费用不影响本次估价结果, 待估价对象完成拍卖时根据相关规定予以交纳。

3、根据新疆君豪物业股份有限公司提供的欠费说明, 估价对象君豪绿园一期 10-3-1702, 房屋面积 149.29 平方米, 欠交物业费 (2016 年 3 月 1 日至 2019 年 8 月 19 日) 8077.1 元, 未交纳装修违约金 2000 元, 未交纳建筑垃圾清运费 746.5 元, 未办理出入证及资料费 50 元, 欠交水费 100 元, 合计欠交金额 10973.6 元 (大写金额: 人民币壹万零玖佰柒拾叁元陆角整)。该费用不影响本次估价结果, 待拍卖实现时该费用如发生变化请根据物业提供实际欠费情况为准, 该欠交费用如何支付以法院具体裁定为准。

4、根据委托方提供的房屋信息摘要记载, 估价对象已被乌苏市人民法院查封, 查封期限: 2018.12.28-2021.12.27, 查封期限为叁年。

## 2、估价对象基本状况:

## 估价对象信息摘要

权证号	权利人	坐落	规划用途	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )
五房权证城字第 20150535号	刘伟燕	五家渠二十四区10栋3单元17 层1702室	住宅	钢筋混凝土 结构	149.29

房屋所有权人:刘伟燕,坐落:五家渠二十四区10栋3单元17层1702室,房屋用途:住宅,本次评估建筑面积为149.29平方米。

## 3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘:估价对象四至:东临学苑北路,南临君豪绿园住宅小区,西临北海东街社区(人民路),北临友好东街;根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载,估价对象尚未办理土地分割手续,该宗土地规划用途为住宅用地,土地使用年限自2011年05月18日至2081年05月17日;宗地形状为规则矩形,地势平整,估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

## 4、建筑物基本状况:

估价对象于2014月竣工,钢筋混凝土结构地下一层、地上十九层,估价对象位于第十七层,层高2.8米,截至价值时点,估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明等系统,设施设备配置齐全,性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘,承重物件完好,承重墙和非承重墙均无轻微裂缝,地基基础有足够承载能力,无不均匀沉降,室外墙面贴砖局部刷防水涂料;根据现场查勘,估价对象室内尚未进行二次装修,墙体及地面水泥抹平,屋顶刷白色防水漆,防盗门,塑钢窗,市政集中供暖(地暖),根据估价人员现场查勘,结合年限法和观察法综合确定估价对象成新率为93%。——

估价对象建筑物基本情况

估价目的	财产处置	现场查勘日期	2019.8.19
价值时点	2019.8.19	房屋所有权证号	五房权证城字第2019010001号
房屋所有权人	刘伟燕	共有情况	单独所有
房屋坐落	五房集二小区10栋3单元17层1702室	建成年代	2014年年初
建筑面积	149.29 m <sup>2</sup>	现状用途/权属状况	住宅 / 产权房
规划用途	住宅	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租
所在层/总层数	17 / -1.19	空间布局/工程质量	合理 / 合格
结构/层高	钢筋混凝土 / 2.8m	维护状况/成新率	良好 / 93%
户型结构	3室2厅1厨2卫 / 阳台		

估价对象土地基本情况

土地使用权人	刘伟燕	土地证号	/
土地用途	住宅用地	土地级别	住宅用地
土地开发程度	七通一平	土地使用权面积	未分摊
土地使用权类型	出让	土地终止日期	2081年5月17日
地形地势	平坦	宗地形状	不规则形
四至	东: 学苑北路 西: 北海东阳社区(人民路)	南: 五房集二小区住宅楼 北: 友如东街	

估价对象区位、实物及其他情况

区位状况	位置状况	与重要场所距离	临近河公园直线距离50m
		临街道路状况/道路通达度(工业)	临近住宅区干道
	交通状况	建筑物朝向	南北朝向
		道路状况	临学苑北路, 友如东街
		公共交通状况	6路, 8路, 12路
		交通管制情况	无
		停车方便程度	小区内地下停车场, 地面有停车位, 便利度
	环境状况	自然环境	滨河公园
		人文环境	五房集第二中学
	外部配套设施	景观/产业聚集度(工业)	滨河公园
公共服务设施		齐全	
设备设施	电梯	扶梯: <input type="checkbox"/> 有__部 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用
		客梯: <input checked="" type="checkbox"/> 有2部 <input type="checkbox"/> 无	<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用
		货梯: <input type="checkbox"/> 有__部 <input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用
暖气	<input checked="" type="checkbox"/> 地暖 <input type="checkbox"/> 明暖 <input type="checkbox"/> 空调供暖 <input type="checkbox"/> 无暖	<input checked="" type="checkbox"/> 市政集中供暖 <input type="checkbox"/> 自供	
监控设备	摄像头个数:	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
装修情况	外墙	两面涂料	内墙 水泥抹平
	屋顶	白色防水层	室内地面 水泥抹平
	窗	塑钢	楼梯间地面 水泥, 部分铺砖
	入户门	防盗门	内门 /
	厨房	水泥墙面, 地面	卫生间 /
其他	/		

项权利状况: /

注 2栋2F

其他限制情况: 已抵押

权人:

第三方:

估价师/估价人员:

张华 8.19

金楠(代张国强) 2019.8.19

潘煜

共日

# 乌苏市人民法院 委托书

(2019)新4202执653号

新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）：

我院在执行张国英与刘伟燕 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

五家渠二十四区10栋3单元17层1702室房屋一套。



## 房屋信息摘要

业务序号

2015041008

其他产

单独所有

新建

产别

商品房新建

共有方式

## 房屋自然状况

所在区	五家渠二 十四区	街道	人民北路	门牌号	1428号	附号	
栋号	10	单元	3	所在层	17	房号	1702
规划用途	住宅	结构	钢筋混凝土结构	房屋唯一 号	1059603	建筑面积(m <sup>2</sup> )	149.29

## 登记权利人

姓名	证件类型	证件号码	权证号
新疆君豪置业房地产有限 公司	营业执照	659004050004249	五房权证城字第20150535号

## 登记权利共有人

姓名	证件类型	证件号码	权证号

## 抵押信息

业务件号	抵押面积	权利价 值	约定期限	抵押权人	债权人
2013102804977	149.29	433000	2015.03.15 2045-09-13 至	上海浦东发展银行股份有限 公司乌鲁木齐分行	刘伟杰
201303210108	149.29	238000	2015-03-21	新疆鑫业典当有限责任公司	新疆君豪置业房 地产有限公司

## 查封信息

业务件号	被查封人	查封人	查封期限
2018122890040006	新疆君豪置业房地 产有限公司	乌苏市人民法院 侯永江 郝胜江	2018.12.28-2021-12-27
		(298)新4202执保16号	

## 变更记录

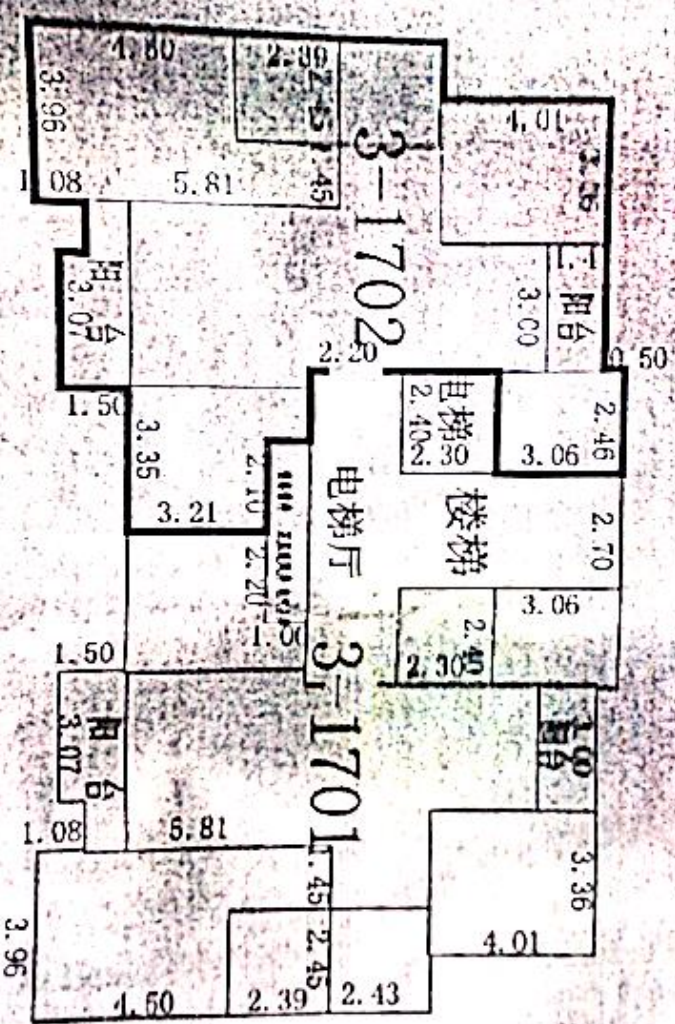
业务件号	所有权人	变更原因	登记时间

## 转移记录

业务件号	所有权人	登记原因	登记时间

是否载入登记  
簿

层数	10	层数	17	居住面积 m <sup>2</sup>	29.32
单元号	3-1702	结构	剪力墙	辅助面积 m <sup>2</sup>	75.18
楼类	楼房	用途	住宅	共有分摊面积 m <sup>2</sup>	33.21
座落	五家渠祥和社区住宅一期10号住宅楼地下室			产权面积 m <sup>2</sup>	149.29
间数	7	比例尺	1:200		



三单元

注：图中所注尺寸外墙对外墙尺寸，其余为中线尺寸



刘伟杰

2012年5月测绘

审核：郭世田

绿园一期 10-3-1702

房屋面积: 109.29

物业费明细: 2016年3月1日 - 2017年8月1日.

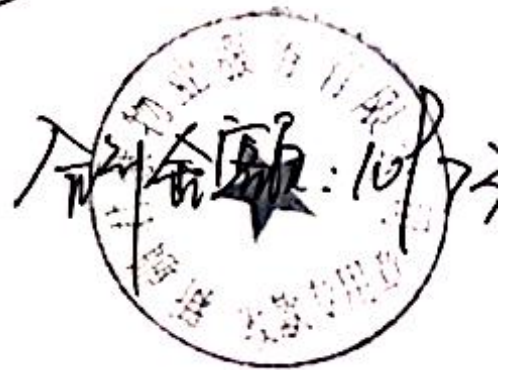
合计金额: 8077.1元

装修履约保证金: 2000元.

建筑垃圾清运费: 746.5元

出入证. 材料费: 50元

水电费: 100元





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 姚炜

住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室

统一社会信用代码：91650100731800474G

备案等级：一级

证书编号：新建估证[2015]1-004号

有效期限：2018年12月25日至2019年12月25日

发证机关(公章)

