

# 房地产估价报告



馳遠天合  
CHIYUAN TIANHE

估价报告编号：新驰天中乌苏房估字（2019）F第010号

估价项目名称：张崇涛、马晓黎所有位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路金威花园小区5幢4-102室住宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌苏市人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：杨小军（注册号：6519970004）

李晓俊（注册号：6520020031）

估价报告出具日期：2019年11月14日



## 致估价委托人函

乌苏市中级人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

乌苏市乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路金威花园小区 5 幢 4-102 室住宅房地产，房屋建筑面积 118.35 平方米。

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、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。

房屋法定用途及实际用途均为住宅；房屋位于楼幢总层数 6 层，估价对象位于第 1 层；建筑结构为砖混结构；委托方未提供土地使用权证，房屋所有权人为张崇涛、马晓黎，《房屋所有权证号》：00040443 号。

三、价值时点：2019 年 10 月 24 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

评估总值：人民币 365702 元

总价大写金额：人民币叁拾陆万伍仟柒佰零贰元整

评估单价：3090 元/m<sup>2</sup>

单价金额：人民币叁仟零玖拾元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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。

2、住宅房屋估价结果财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使



用权价值。

3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

4、据《乌苏市房屋登记信息查询结果》记载，该房屋所有权已登记他项权利。该房屋所有权2014-10-10至2031-10-10在中国邮政储蓄银行股份有限公司乌苏支行抵押贷款28万元。

5、本估价结果不应作为价格实现的保证。

6、本估价报告的有效期限为一年，自2019年11月14日至2020年11月13日。

7、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司

法定代表人：木可牙

二零一九年十一月十四日



## 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

机构名称：乌苏市人民法院

联系人：李新星

联系电话：15022961303

### 二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

电话：0991-2823010

### 三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象财产范围

乌苏市乌鲁木齐南路金威花园小区5幢4-102室住宅房地产，房屋建筑面积118.35平方米。

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、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。

#### 2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：张崇涛、马晓黎

(2) 坐落：乌苏市乌鲁木齐南路金威花园小区5幢4-102室；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为6层，估价对象位于第1层；

(4) 规模：房产建筑面积为118.35平方米；

(5) 用途：住宅房产；



(6) 权属：估价对象已办理《房屋所有权证》，房屋所有权人为张崇涛、马晓黎，房屋所有权证号：00040443。

### 3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于乌苏市乌鲁木齐南路金威花园小区，地处乌苏市一级住宅地价区，四至：乌鲁木齐南路、南至棉麻小区、西至第五小学、北至水利小区。

(2) 地类用途：住宅；

(3) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整；

### 4. 建筑物基本状况



(1) 小区概况：金威花园小区开发商：乌苏市金威房地产开发有限责任公司，克拉玛依安全物业服务有限公司；该小区有9栋楼，占地面积:28820.19平方米；总建筑面积:45816.5，估价对象位于5号楼，总层数为6层，所在层为1层；容积率1.59，绿化率为10%。

(2) 建筑结构：砖混结构；

(3) 设施设备：单元门为防盗门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(4) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙涂料，进户门为防盗门，塑钢窗，屋内墙



面乳胶漆，客厅、卧室地面地板砖，厨房、卫生间墙面瓷砖，PVC 吊顶，地面地板砖，玻璃推拉门。

- (5) 设备设施：委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。
- (6) 修建年代：2009 年
- (7) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护较好，约九成新。
- (8) 总层数及所在层数：总层数 6 层，所在层数第 1 层。
- (9) 估价对象房屋建筑面积 118.35 平方米。
- (10) 现状影像资料：



小区大门



楼栋外观



单元门



入户门

### 5. 估价对象权益状况

根据在《乌苏市房屋登记信息查询结果》登记如下：

20190183

被查询申请人	张崇涛	身份证号	654222197706262519
查询申请人			



查询申请人			
查询申请人			
<b>查询结果</b> 经核实乌苏市南苑街道办事处乌鲁木齐南路金威花园小区 5 幢 4-102 室, 属张崇涛所有, 与马晓黎 (身份证号 654222198304202622) 共同共有, 产权好; 00040443, 面积: 118.35 平方, 砖混结构。2014-10-10 至 2031-10-10 在中国邮政储蓄银行股份有限公司乌苏市支行抵押贷款 28 万。			

该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权, 该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权。

## 五、 价值时点

估价人员现场勘查日期为 2019 年 11 月 6 日, 委托方乌苏市人民法院签发的委托书日期 2019 年 10 月 24 日, 依据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释(2009)16号), 本次评估以委托书日期 2019 年 10 月 24 日作为本次评估的价值时点。并假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

## 六、 价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准, 即估价对象在市场上最可能形成的价值或价格, 其价值类型为市场价值或市场价格。

### (二) 价值定义

市场价值或价格为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。

### (三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点, 满足估价假设和限制条件下包括建筑物和分摊的土地使用权及公共配套设施。本次估价结果仅包含了估价对象建筑物(含室内二次装修)、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; 付款方式是一次性付清房价款, 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度为现房, 具备“七通一平”; 没有扣除实现处置时处置费用和税金。

## 七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。



测算结果	总价(元)	365702	210426
	单价(元/平方米)	3090	1778
评估价值	总价(元)	365702	
	单价(元/平方米)	3090	

总价大写金额：人民币叁拾陆万伍仟柒佰零贰元整

单价大写金额：人民币叁仟零玖拾元每平方米

### 十一、注册房地产估价师

#### 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	日期
杨小军	6519970004	中国注册房地产估价师 姓名 杨小军 注册号 6519970004	杨小军	2019年11月14日
李晓俊	6520020031	中国注册房地产估价师 姓名 李晓俊 注册号 6520020031	李晓俊	2019年11月14日

### 十二、实地查勘期

二零一九年十一月流日当日上午 12:00---13:00 完成现场实地查勘

### 十三、估价作业期

二零一九年十一月六日至二零一九年十一月十四日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一九年十一月十四日



# 乌苏市房屋登记信息查询结果

20190183

被查询申请人	张崇涛	身份证号	654222197706262519
查询申请人		身份证号	
查询申请人		身份证号	
查询申请人		身份证号	
查询目的	查询在乌苏市房产登记信息		

## 查询结果

经查实乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路金威花园小区5幢4-102室，属张崇涛所有，与马晓黎(身份证号654222198304202622)共同共有，产权号：00040443，面积：118.35平方，砖混结构，2014-10-10至2031-10-10在中国邮政储蓄银行股份有限公司乌苏市支行抵押贷款28万。

乌苏市不动产登记中心  
二〇一九年七月十七日

(特别声明：1、本证明只限于在乌苏市的房产信息登记情况，并不排在乌苏市以外其它城市是否有房产登记记录。2、如提供的证件与房屋登记系统中记载的证件不一致，导致无法查询查询范围内。3、集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登记备案的在此查内。)