

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：乌鲁木齐市天山区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对（2019）新 0102 执 3263 号案中位于乌鲁木齐市天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 10 层 B 座 10B 室涉案房地产价值进行评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆中创信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗炳章（注册号：6520040066）

杨和江（注册号：6520150011）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月四日

估价报告编号：中创信估价字(2019)10-48 号

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

接受贵单位委托, 估价工作已完成, 估价结果如下:

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象是位于乌鲁木齐市天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 10 层 B 座 10B 室的 1 宗成套公寓房地产(以下简称估价对象), 规划用途为公寓。财产范围是房屋(建筑面积为 65.38 m<sup>2</sup>)及对应分摊土地使用权(分摊土地面积为 6.58 m<sup>2</sup>), 包含房屋现状室内装修, 不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为杜春玲, 权利主体一致, 权属无争议; 估价对象存在查封情况、不存在抵押情况, 不确定是否存在出租情况, 权属状况详细分析详见房地产估价结果报告的估价对象部分。

### 三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一九年十月二十一日作为取价依据。

### 四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

采用比较法、收益法作为基本方法确定房地产市场价值。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密细致测算, 并结合估价经验, 在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下, 最终得出估价对象房地产在 2019 年 10 月 21 日的市场价值为人民币 838825 元, 大写: 人民币捌拾叁万捌仟捌佰贰拾伍元整, 单位价格为 12830 元 / 平方米。

### 七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书, 欲了解估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一九年十一月四日



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市天山区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 151 号君泰大厦 1 栋 22 层  
22-23A1 室

营业执照注册号：91650102761109932L

资格证书编号：新建估证 2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象概况

估价对象是位于乌鲁木齐市天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 10 层 B 座 10B 室的 1 宗成套公寓房地产（以下简称估价对象），规划用途为公寓。财产范围是房屋（建筑面积为 65.38 m<sup>2</sup>）及对应分摊土地使用权（分摊土地面积为 6.58 m<sup>2</sup>），包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为杜春玲，权利主体一致，权属无争议；估价对象存在查封情况、不存在抵押情况，不确定是否存在出租情况，权属状况详细分析详见下文权益状况分析。

##### 2、估价对象基本状况

###### ①建筑物基本情况

估价对象是位于乌鲁木齐市天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 10 层 B 座 10B 室的 1 宗成套公寓房地产。根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2019-10-15 12:43:54）记载：房屋权利人为杜春玲，不动产权证号为新（2019）乌鲁木齐市不动产权第 0083785 号，规划用途为公

寓，房屋总层数为 30 层，估价对象位于第 10 层，标准层高，建筑年代为 2012 年，成新率较新，建筑面积为 65.38 m<sup>2</sup>，户型为客卧一体。委估房地产所在楼宇为六梯（电梯）二十户，朝向为朝西。估价对象房屋外墙面为玻璃幕墙，楼宇大门为玻璃旋转门，进户门为防盗门，窗户为铝合金窗；室内天棚为乳胶漆，内墙面贴壁纸，地面铺木地板，内门为木门。估价对象有正常的维护，使用状况良好，设施设备状况较好，建筑物的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光日照等建筑功能可以满足作为公寓房地产的需要。

## ②土地基本情况

本次估价由于估价委托人不是估价权利人且不能提供估价对象权属证明原件，根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2019-10-15 12:43:54）记载，估价对象已办理不动产权证，但未记载土地的全部信息。估价对象为分摊土地无具体的宗地四至，估价对象所在楼宇四至为东至：建筑设计院小区；南至：时代广场 A 座；西至：时代广场 C 座；北至：红山路。估价对象所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市二级商业用地。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。周边已建有成片商业、住宅楼，且已正常使用多年，故工程地质条件稳定，能满足房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响。

## 3、估价对象权属状况

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果（查档日期：2019-10-15 12:43:54）显示：房屋权利人为杜春玲，产权证号为新（2019）乌鲁木齐市不动产权第 0083785 号，登记日期为 2019 年 7 月 24 日，建筑面积为 65.38 平方米，分摊土地面积 6.58 平方米；截止估价时点估价对象存在查封状况，查封机关为乌鲁木齐市天山区人民法院，查封文号为（2019）新 0102 执 3263 号之一，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查封起止时间为 2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日，查封机关为乌鲁木齐市天山区人民法院，查封文号为（2019）新 0102 执保 498 号，查封文件为裁定书和协助执行通知书，查

封起止日期为 2019 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 13 日；不存在抵押情况；根据估价人员实地查勘，不确定估价对象是否存在出租情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有租赁权和用益物权，故本次评估假定估价对象无租赁权和用益物权。估价对象其他权益状况详见估价假设和限制条件。

#### 4、估价对象区位状况

委估房地产坐落于乌鲁木齐市天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 10 层 B 座 10B 室。周边有时代广场、红山新世纪、中国进出口银行大厦、建设广场、星辰汇、乌鲁木齐市第十一中学、兵团一中、金碧华府、建筑设计院小区、新疆生产建设兵团机关办公、红山公园楼等物业，区域车流量、人流量大，商业聚集优，商服繁华程度优，地理位置优。区域有红山路、光明路、新华北路、河滩快速路等多条主干道和次干道，路网发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通方便；周边有 7、35、58、61、62、63、73、157、902、907、927、BRT2、BRT71 路等公交线路，公共交通发达。属于乌鲁木齐市商业二级用地范围内。

#### （五）价值时点

价值时点设定为对估价对象实地勘查完成之日二〇一九年十月二十一日。

#### （六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

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。

本次估价结果包括土地使用权价值，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

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

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

## (十一) 注册房地产估价师

## 1、注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2019年11月4日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2019年11月4日

## 2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
张之遥		张之遥	2019年11月4日

## (十二) 实地查勘期

二〇一九年十月二十一日至二〇一九年十月二十一日。

## (十三) 估价作业期

二〇一九年十月十一日至二〇一九年十一月四日。

## (十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期为一年，即从二〇一九年十一月四日至二〇二〇年十一月三日。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一九年十一月四日

