

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008号

估价项目名称：冯兴国所有位于托里县三居（现喀拉盖巴斯陶南路哈英
小区2号楼1单元102室）住宅房地产市场价值评估报
告

估价委托人：塔城市人民法院

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10月25日

地址：托里县新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002
电话：（0991）2823050 2823010



扫描全能王 创建



致估价委托人函

托里县中级人民法院：

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：

托里县托里县三居（现喀拉盖巴斯陶南路哈英小区 2 号楼 1 单元 102 室）住宅房地产，房屋建筑面积 87.72 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 5 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，房屋所有权人为冯兴国，《房屋所有权证号》：00002286 号。

三、价值时点：2019 年 10 月 10 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 200002 元

总价大写金额：人民币贰拾万零贰元整

评估单价：2280 元/m²

单价金额：人民币贰仟贰佰捌拾元每平方米

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

地址：托里县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼
电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002
第 1 页





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《房屋他项权利证》记载，该房屋产权已登记他项权利。房屋他项权利人：王丁玺，房他证托里县字第 2873 号，债权数额：160000 元、债权履行起止时间：2017 年 02 月 17 日至 2017 年 10 月 17 日，登记时间：2017 年 2 月 17 日。

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 10 月 25 日至 2020 年 10 月 24 日。

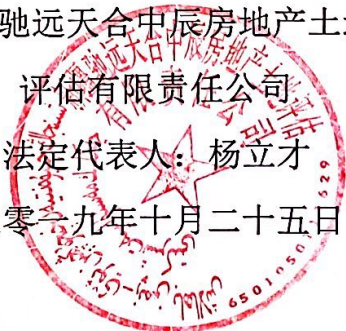
7、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

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：杨立才

二零一九年十月二十五日





估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4. 注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师杨小军、李晓俊已于2019年10月10日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。注册房地产估价师李晓俊参与报告撰写。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 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10月25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10月25日





房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：塔城市人民法院联系人：杨海磊

联系电话：18099315666

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格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象财产范围

托里县三居（现托里县喀拉盖巴斯陶南路哈英小区2号楼1单元102室）住宅房地产，房屋建筑面积87.72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：冯兴国

(2) 坐落：托里县三居（现托里县喀拉盖巴斯陶南路哈英小区2号楼1单元102室）；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为5层，估价对象位于第1层；

(4) 规模：房产建筑面积为87.72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》，房屋所有权人人为冯兴国，房

地址：托里县新华南路140号汇源酒店23楼

电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002

第10页





屋所有权证号：00002286。

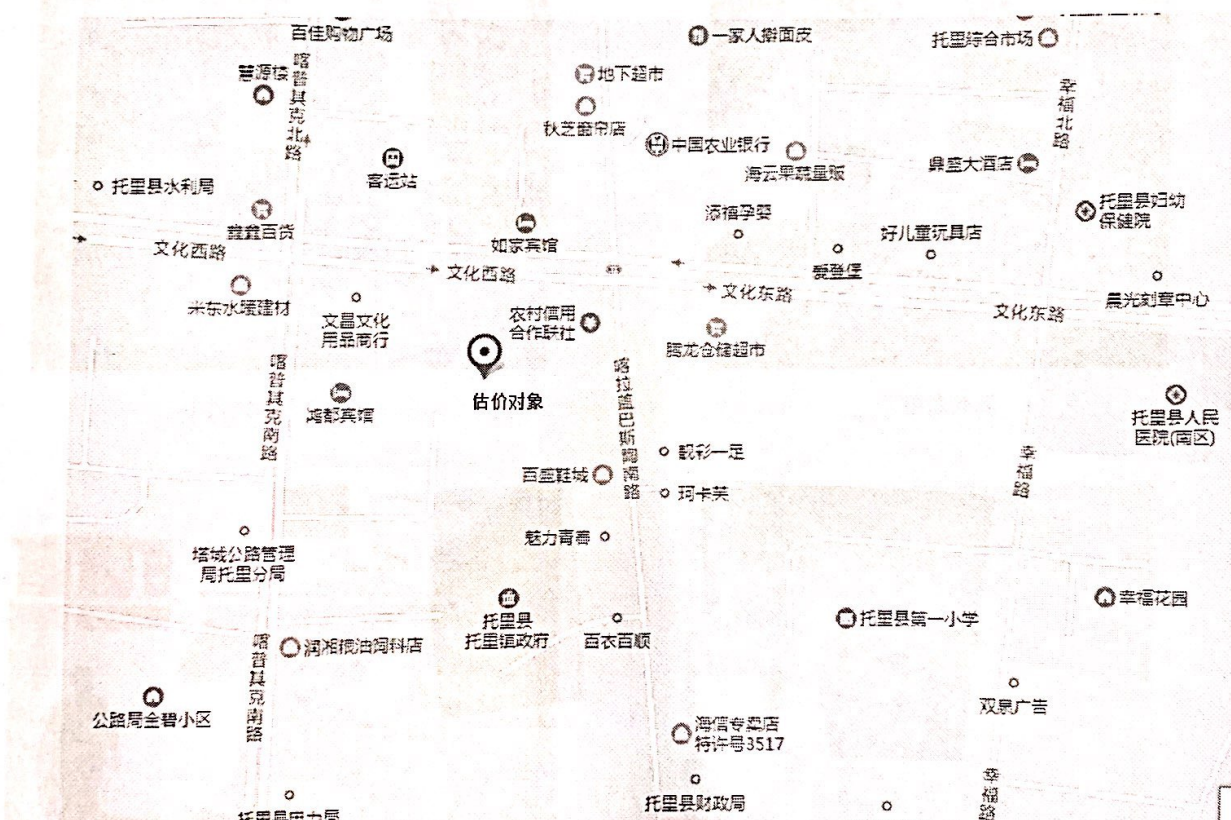
3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于喀拉盖巴斯陶南路哈英小区，地处托里县一级住宅地价区，四至：东至喀拉盖巴斯陶南路、南至住宅区、西至住宅区、北至文化西路。

(2) 地类用途：住宅；

(3) 开发程度：宗地外达到“六通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖）及宗地内场地平整；

4. 建筑物基本状况



(1) 小区概况：哈英小区为原托里县工行家属院，开发商不详，无物业；该家属院有2栋楼，估价对象位于2号楼，总层数为5层，所在层为1层；容积率为2.25，绿化率为5%。

(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，维护状况一般；

(4) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙涂料，进户门为防盗门，双层钢窗。屋内涂料刷墙面，客厅地面地板砖，卧室地面为木地板。厨房、卫生间墙面瓷砖，PVC吊

地址：托里县新华南路140号汇源酒店23楼
电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002
第11页



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：1999 年

(7) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护一般，约七成新。

(8) 总层数及所在层数：总层数 5 层，所在层数第 1 层。

(9) 估价对象房屋建筑面积 87.72 平方米。

(10) 现状影像资料：



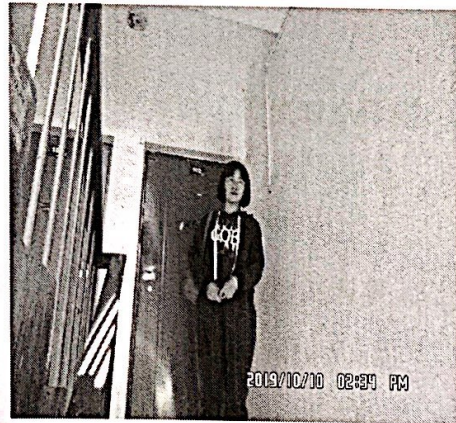
小区大门



楼栋外观



单元门



入户门

5. 估价对象权益状况

《房屋所有权证》登记状况如下：

房屋所有权证号为 00002286 号；房屋所有权人：冯兴国；房屋坐落：三居；房号：102；结构：砖混；房屋总层数：5 层；所在层：1 层；建筑面积：87.72 平方米设计用途：住宅。

地址：托里县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼
电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002
第 12 页





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10月25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10月25日

十二、实地查勘期

二零一九年十月十日当日上午 12:00---15:00 完成现场实地查勘

十三、估价作业期

二零一九年十月十日至二零一九年十月二十五日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一九年十月二十五日



地址：托里县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼

邮编：830002

电话：(0991) 2823050, 2823010

第 16 页

备注：本报告仅为委托方抵押资产提供价值参考依据，不得用于其它一切用途。

