



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：

估价对象为徐宝芬所有位于米东区米东南路 793 号祥和湾家园 B 区 2 栋 3 层 2 单元 302 住宅房地产，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；房屋建筑面积为 79.35 平方米的住宅用房；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数地上六层、地下一层，估价对象所在层数为第三层；建筑结构为砖混结构；权属人为徐宝芬，据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载不动产权证号：乌房权证米东区字第 2013411813 号。

三、价值时点：2020 年 11 月 16 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：

估价结果汇总表

估价结果		评估价值
评估价值	单价(元/平方米)	6604
	总价(元)	524027

总价大写金额：人民币伍拾贰万肆仟零贰拾柒元整



单价金额：人民币陆仟陆佰零肆元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 2、住宅房屋估价结果财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）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、根据估价人员到祥和湾家园物业调查，该住宅房屋欠缴 2017 年度至 2021 年度暖气费 8734.53 元，未拖欠物业水电费。
- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、本估价结果使用期限自 2020 年 11 月 27 日—2021 年 11 月 26 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》。

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：

二〇二〇年十一月二十七日





房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：陈志刚

联系电话：0991-3319601

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：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼

估价资质等级：国家一级

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. 估价对象范围

估价对象为徐宝芬所有位于米东区米东南路 793 号祥和湾家园 B 区 2 栋 3 层 2 单元 302 住宅房地产，房屋建筑面积 79.35 平方米的住宅用房，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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：徐宝芬；

(2) 坐落：米东区米东南路 793 号祥和湾家园 B 区 2 栋 3 层 2 单元 302；

(3) 总层数及所在层数：总层数为地上六层、地下一层，估价对象所在层数为



第三层；

(4) 规模：建筑面积为 79.35 平方米；

(5) 用途：住宅；

(6) 权属：依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，权属人为徐宝芬，不动产权证号：乌房权证米东区字第 2013411813 号。

3. 土地基本状况

(1) 四至：东临米东南路，南临祥和湾 C 区，西临华凌市场，北临乌鲁木齐市第七十九中学；

(2) 形状：规则多边形；

(3) 地类用途：住宅用地；

(4) 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。

(5) 土地级别：乌鲁木齐市四级住宅地价区；

区位基础设施：该区域基础设施已达“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。

公共配套服务设施：该区域商业繁华度一般，周围住宅小区居多，周边有乌鲁木齐市第七十九中学、新疆轻工职业技术学院、华凌市场、利民社区卫生服务站、盛源综合农贸市场、艺鑫第三幼儿园、百家超市等生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施完善。

交通设施：估价对象所在小区出入可利用公交车、电动车、自行车、汽车等；估价对象距离“二钢”公交站约 500 米，有 D001 路、D003 路、613 路、19 路，通行状况：紧邻米东南路，公交班次较多，辐射范围广阔，距离乌鲁木齐火车南站约 20 公里，距离乌鲁木齐火车站（高铁站）约 14 公里，距离乌鲁木齐地窝堡国际机场约 16 公里。



估价对象位置图



4. 建筑物基本状况

小区概况:

估价对象所在祥和湾家园小区位于米东区米东南路 793 号，砖混结构住宅楼，估价对象所在建筑物为一栋地上六层地下一层砖混结构住宅楼，估价对象所在楼栋临近米东南路，小区周围有栏杆等安保设施，安保较好，小区大门临米东南路，交通便捷度较高。小区内有地上临时停车位，停车位较多，停车方便度较好，地上空间利用较充分；

建筑物概况:

(1) 建筑结构：砖混结构住宅楼；

(2) 设施设备：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；

(3) 装饰装修：估价对象所在建筑外墙为涂料粉刷，单元门为防盗门，进户门防盗门；因无法进入估价对象室内，本次装修状况设定为毛坯。委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。

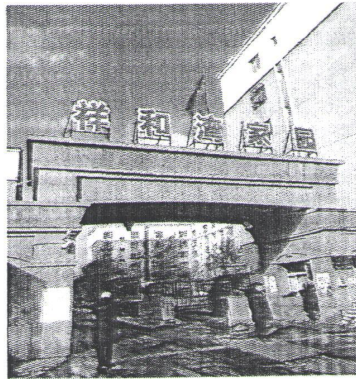
(4) 竣工时间：2009 年 11 月 30 日

(5) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护较好，约八成新。

(6) 总层数及所在层数：总层数为地上六层、地下一层，估价对象所在层数为第三层。



小区大门



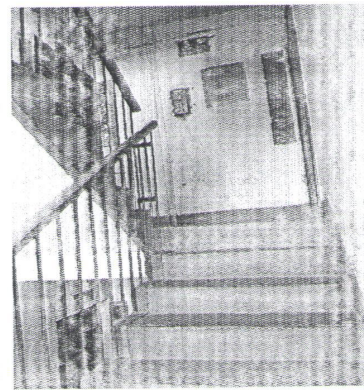
室内照片



楼栋外观



室内照片



5. 估价对象权益状况

委托人未提供《不动产权证书》或《房屋所有权证》，本次估价依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记如下：

申请人	姓名	乌鲁木齐市米东区人民法院——徐文忠 苏晶		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65017057 65060107		
查询结果	不动产单元号	650109021008GB00022F00040059		
	不动产权证号	乌房权证米东区字第2013411813号		
	不动产房屋坐落	米东区米东南路793号祥和湾家园B区2栋3层2单元302		
	权利人名称	徐宝芬		
	证件号	654125198001021828		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	79.35 m ²
	宗地面积	44782.39 m ²	土地分摊面积	---
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2009年11月30日	登记时间	2013年8月20日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	砖混结构	房屋性质	存量房产	
查	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2018)新0109财保43			

地址:乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼
电话:(0991)2823050 2823010

邮编:830002
第12页



封 信 息	号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-11-20 ~2021-11-19, 登记时间:2018-11-21 查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2019)新0109财保632号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-10-09~2022-10-09, 登记时间:2019-10-09
抵 押 信 息	第1轮抵押权人:交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行, 抵押人:徐宝芬, 不动产权证明号:乌房米东区他字第2014336995号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:133000元, 债权履行起止时间:2010-06-09~2032-06-09, 登记时间:2014-07-14

五、 价值时点

本报告以新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院签发的委托书日期2020年11月16日, 作为本次评估的价值时点。

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, 其价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值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(不含室内二次装修)、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(包含首付款及按揭款); 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度为现房, 具备“七通一平”。

七、 估价原则

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

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性, 估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系, 不受外部干扰因素影响, 从实际出发, 公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法, 是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定, 其权益才能受法律保护, 并体现其权益价值。

(三) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下, 房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。



3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的,宜选用成本法;当估价对象同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法。

4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。

本次估价选用比较法和收益法:

比较法:是在同一市场条件下,根据替代原则,选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照,并做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法:预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

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,本公司估价人员经过认真分析和测算,并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析,确定估价对象在价值时点2020年11月16日的市场价值为:

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	534978	513077
	单价(元/平方米)	6742	6466
评估价值	总价(元)	524027	
	单价(元/平方米)	6604	

总价大写金额:人民币伍拾贰万肆仟零贰拾柒元整

单价金额:人民币陆仟陆佰零肆元每平方米

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036		2020年11月27日
杨波	6520050039		2020年11月27日



十二、 实地查勘期

二〇二〇年十一月二十日当日完成

十三、 估价作业期

二〇二〇年十一月十六日至二〇二〇年十一月二十七日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二〇二〇年十一月二十七日