

—— **估价报告编号:**

盛世联丰-法鉴评字[2021]第 12005 号

—— **估价项目名称:**

童德梅所有的位于新疆维吾尔自治区昌吉市 68 区 1 丘
48 栋三单元 11 层 1102 室住宅房地产司法估价

估价委托人:

乌鲁木齐市新市区人民法院

—— **房地产估价机构:**

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

—— **注册房地产估价师:**

黄 倩 (注册号: 6520210010)

汪 芸 (注册号: 6520210013)

—— **估价报告出具日期:**

二〇二一年十二月十四日

**涉执房地
产处置司
法评估报
告**



- 地址: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区) 云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908 室
- 联系电话/客服电话: 0991-3700578

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二一年十一月二十五日至二〇二一年十二月十四日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据贵院提供的估价对象的权属《查档证明》，估价对象位于新疆维吾尔自治区昌吉市 68 区 1 丘 48 栋三单元 11 层 1102 室，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；产权证号：昌市房 00196660，估价对象的权利人为童德梅，房屋建筑面积为 125.51 平方米。建成时间为 2013 年；朝向：南北，1 部电梯；房屋建筑结构：钢筋混凝土结构；房屋用途为住宅。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二〇二一年十二月二日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用了比较法与收益法进行估价。

六、估价结果：根据国家标准《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】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，经测算，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二一年十二月二日的估价结果为：（保留到元，币种：人民币）

项 目	估价结果
评估总价 (元)	800252
评估单价 (元/m ²)	6376
大 写	捌拾万零贰佰伍拾贰元整

七、特别提示:

- (1) 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- (2) 估价结果仅为公开市场价格, 不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。
- (3) 本估价报告不应作为价格实现的保证。
- (4) 经现场查勘人员核实估价对象在价值时不存在欠缴物业费情况。
- (5) 根据委托人提供的《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》与估价对象的权属《查档证明》, 估价对象位于昌吉市 68 区 1 丘 48 栋三单元 11 层 1102 室, 经估价人员现场查勘核实, 估价对象所在的小区为昌吉市锦绣江南小镇西院, 所在楼栋为 100 栋。



新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二一年十二月十四日

估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

住所：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

联系人：张敕捷

联系电话：18999902291

二、房地产估价机构

名称：新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908

室

法定代表人：张炜贤

统一社会信用代码：91650100MA783P9669A

资质等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：乌房估证 1-002

资质证书有效期：2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 11 日

联系电话：0991-3700578

邮政编码：830022

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

(一) 估价对象范围及基本状况

估价对象财产范围包括住宅房屋、分摊的土地使用权(含土地出让金)、基础配套设施及公共配套设施, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象为新疆维吾尔自治区昌吉市 68 区 1 丘 48 栋三单元 11 层 1102 室，建筑面积：125.51 m²；估价对象所在小区名称为锦绣江南小镇西院，位于昌吉市长宁南路西侧、南五工路北侧，南公园西路南侧，建成年代：2013 年；朝向：南北；建筑结构：钢筋混凝土结构，估价对象所在单元共计地上 18 层、地下 1 层，估价对象位于地上第 11 层。宗地东临长宁南路、南临南五工路、北临南公园西路、西临环宇·大上海小区，估价对象所在楼栋位于小区南部。

(二) 土地基本状况

估价对象宗地名称	四至	地类(用途)及等级	土地形状	土地开发程度
新疆维吾尔自治区昌吉市 68 区 1 丘 48 栋三单元 11 层 1102 室所在小区宗地	东临长宁南路、南临南五工路、北临南公园西路、西临环宇·大上海小区	住宅/二级	基本规则	宗地红线内、外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)和宗地红线内场地平整。

(三) 建筑物基本情况

估价对象坐落	建筑面积(m ²)	证载用途/实际用途		净高	所在层/总层	平面布局	空间布局	使用及维护状况
新疆维吾尔自治区昌吉市 68 区 1 丘 48 栋三单元 11 层 1102 室	125.51	住宅/住宅		约 2.8 米	第 11 层(地上)/共 19 层(地上 18 层、地下 1 层)	平层	三室两厅一厨一卫	维护保养良好
装饰装修		建成年代	朝向	建筑结构	设施设备			成新率
建筑物外墙面为涂料；公共部分 1 楼大厅造型吊顶、净高 5.75 米、墙面为墙砖、地面为地砖；入户门为防盗门，室内卧室门为实木门，厨房、卫生间门为玻璃门、窗为塑钢窗；客厅顶部为石膏板造型吊顶、墙面为墙纸、地面为地砖；卧室顶部为乳胶漆，墙面为墙纸，地面为地砖；厨房、卫生间顶部为集成吊顶、地面为地砖，墙面为墙砖。		2013 年	南北	钢筋混凝土结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全，性能良好。有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。			87%

(四) 估价对象权属基本状况

根据委托人提供的估价对象的权属《查档证明》，估价对象的权利人为童德梅，单独所有，产权证号：昌市房 00196660，用途为住宅。

(五) 估价对象其他权利状况

根据委托人提供的估价对象的权属《查档证明》登记，估价对象于 2019 年 02 月 14 日设立抵押，抵押权人：乌鲁木齐高新技术融资担保有限公司，借款人：童德梅，他项权证号：新 (2019) 昌吉市不动产证明第 0001680，抵押金额为 600000 元，起止时间：2019-01-18—2022-01-17，抵押情况：在价值时点未注销。

根据委托人提供的新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书（回执）显示，在价值时点内估价对象被乌鲁木齐市新市区人民法院查封，查封期限：2021 年 08 月 12 日至 2024 年 08 月 11 日。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日二〇二一年十二月二日为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二一年十二月二日房地产公开市场价值。

（一）公开市场价值，是指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。

（二）本次评估为估价对象建筑面积 125.51 m²的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

（三）本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：