



致估价委托人函

乌鲁木齐县人民法院：

受贵法院的委托，我们对韩奇伸位于乌鲁木齐市天山区碱泉三街 169 号日光小区 7 栋 4 层 3 单元 401 号住宅房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐市天山区碱泉三街 169 号日光小区 7 栋 4 层 3 单元 401 号的住宅用途房地产（建筑面积合计 113.72 m²）。房屋所有权证证载权利人韩奇伸。

估价目的：对涉案房地产进行价值评估，为法院判案提供价值参考依据。

价值时点：2017 年 8 月 14 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及申请人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2017 年 8 月 14 日的估价结果如下：

估价对象在上述估价目的下于价值时点的市场价值为：人民币 700,500.00 元，大写金额：人民币柒拾万零伍佰元整。单位建筑面积评估值：6,160.00 元/平方米。

特别提示：

一、估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，及其相应分摊的土地使用权价值。

二、产权情况：根据申请人提供的住宅资料，未见瑕疵事项。

三、其他情况：若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳营业税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税金，提请报告使用者特别注意。

中证房地产评估造价集团有限公司



法定代表人：王军

二〇一七年八月二十日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐县人民法院

地址：乌鲁木齐市北京南路 186 号

联系电话：0991-3851848

二、估价机构方

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

住 所：南京市鼓楼区建宁路 61 号中央金地 1403-1406 室

资质等级：国家建设部一级

证书编号：苏建房估证字 JS10016 号

有效期限：2016 年 8 月 25 日至 2019 年 10 月 21 日

联 系 人：梁红卫

联系电话：0991-4212388

三、估价对象

本次估价对象为韩奇伸位于乌鲁木齐市天山区碱泉三街 169 号日光小区 7 栋 4 层 3 单元 401 号的住宅用途房地产（建筑面积合计 113.72 m²）。房屋所有权证证载权利人韩奇伸。估价对象财产范围包含委估面积的房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分以及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	乌鲁木齐市天山区碱泉三街 169 号日光小区 7 栋 4 层 3 单元 401 号住宅房地产			
	坐落	乌鲁木齐市天山区碱泉三街 169 号日光小区 7 栋			
	四至	东至	月光小区	西至	青年路南一巷
		南至	碱泉三街	北至	青年路



	规模	建筑面积	113.72 平方米		其他	
	用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅	
	房屋所有权人		韩奇伸			
区位状况	位置		位于乌鲁木齐市天山区碱泉三街 169 号日光小区 7 栋 4 层 3 单元 401 号，该住宅楼地上 7 层，砖混结构，楼栋为东西走向，房屋南北朝向。			
	交通状况		估价对象临近道路为碱泉三街路，混合型干道，双向六道沥青路面，14 路、528 路、59 路、309 路、801 路、BRT2 路等公交线路经停，距连乌鲁木齐火车南站约 5.5 公里，距乌鲁木齐国际机场约 20.2 公里。该住宅楼停车区域设有多个停车位。区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境		1、自然环境：乌鲁木齐市天山区，自然环境较好。委估房地产位于乌鲁木齐市天山区碱泉三街 169 号日光小区 7 栋 4 层 3 单元 401 号。邻近主干道碱泉三街路，车流量一般，噪音污染一般，空气质量一般。2、人文环境：估价对象所在地区为天山区，区域治安状况较好，区域多为大型住宅小区及住宅房地产。			
	外部配套设施		估价对象位于乌鲁木齐市天山区，外部基础设施配套一般，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象 500 米范围内医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施缺乏，以及商业、金融、邮政等设施完备。			
建筑物基本状况	外观层数及高度		估价对象处于 7 层砖混结构住宅楼内，楼宇外观较新，主体结构完好，基础无明显沉降。各层层高约 2.8 米，建筑总高度约 19.6 米。建筑物外立面刷防水涂料。			
	建筑结构		砖混结构。			
	设施设备		供水、排水、供电、通信、卫生、照明、燃气等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	装饰装修		室内装修具体如下：室内普通装修，地面铺防滑地板砖，墙面、屋顶刷乳胶漆，塑钢窗。			
	建筑功能		该住宅楼内通风、供电、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	层高、净高		建筑层高约 2.8 米；室内净高 2.6 米。			
	空间平面布置		建筑物平面布置合理，空间分区以及各个空间的交通流线合理。			
	新旧程度		委估房地产于 2000 年建成，至 2017 年房龄为 17 年，现场勘察房屋维护保养情况较好。			
	工程质量		委估建筑物为砖混结构，条形基础，建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。			
	维护保养情况及完损程度		物业定期对住宅楼进行维护保养，维护保养状况较好，现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等较完好。			
土	面积		至价值时点估价对象的权利人尚未提供土地使用权证。			



比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{交易实例价格} \times \frac{\text{正常情况价格分值}}{\text{交易情况修正分值}} \times \frac{\text{估价日期价格分值}}{\text{交易当时价格分值}} \times \frac{\text{估价对象区域影响分值}}{\text{交易实例区域影响分值}} \times \frac{\text{估价对象个别影响分值}}{\text{交易实例个别影响分值}}$$

具体评估时，根据委估房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等五个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准选用收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2017 年 8 月 14 日的估价结果如下：

估价对象在上述估价目的下于价值时点的市场价值为：人民币 700,500.00 元，大写金额：人民币柒拾万零伍佰元整。单位建筑面积评估值：6,160.00 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2017 年 8 月 20 日
梁红卫	6520000018	中国注册房地产估价师 姓名 梁红卫 注册号 6520000018	2017 年 8 月 20 日

十四、实地查勘期

2017 年 8 月 14 日。