



## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：封建新

联系电话：13899939511

### 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

执照号码：65010005013895

资格等级：壹级

证书编号：新建估证 [2015]1-002

电话：0991-2823010

### 三、估价目的

评定估价对象房地产市场价值，为法院司法裁定提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象位于高新区苏州东街366号新洲城市花园豪景苑4栋6层1单元601室，建筑面积156.42平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权。

#### 2. 估价对象基本状况

估价对象位于高新区苏州东街366号新洲城市花园豪景苑4栋6层1单元601室，用途为住宅，结构为钢筋混凝土，总建筑面积为156.42平方米。

#### 3. 土地基本状况

估价对象位于高新区苏州东街366号新洲城市花园豪景苑4栋6层1单元601室，东临鲤鱼山路、南临巷道、西临新洲城市花园瑞景苑、北临苏州路，地处乌鲁木齐市四级住宅地价区。该区域居住氛围较优、商业繁华度一般；基础设施完善，已达“七

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整

#### 4. 建筑物基本状况

估价对象房屋位于高新区苏州东街366号新洲城市花园豪景苑4栋6层1单元601室，估价对象所在建筑物为地上十七层钢筋混凝土结构住宅楼，估价对象位于第六层，用途为住宅。

该整栋楼外墙贴瓷砖；楼道地面铺瓷砖，涂料刷墙面，一部电梯，因未能进入估价对象室内进行实地查勘，室内装修状况不详。委估房产上水、下水、电、通讯、有线电视等设施齐全。

#### 5. 估价对象权益状况

《乌鲁木齐市住房情况查询记录》

房屋所有权证证号为乌房权证高新区字第2011366155号，房屋所有权人：杨琳，房屋坐落：高新区苏州东街366号新洲城市花园豪景苑4栋6层1单元601室，房屋性质：存量房产，登记日期：2011年05月27日，建筑面积：156.42平方米，建成年份：2009年。

《他项权利证》证号：乌房他证高新区字第2012303420号，房屋他项权利人：中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部，房屋所有权人：杨琳，房屋所有权证号：乌房权证高新区字第2011366155号，房屋坐落：高新区苏州东街366号新洲城市花园豪景苑4栋6层1单元601室，他项权利种类：一般抵押，登记时间：2012-02-17，建筑年代：2009年，产权来源：买卖，产别：私有房产，结构：钢筋混凝土结构。

### 五、价值时点

本报告以乌鲁木齐市新市区人民法院签发的日期2017年1月4日作为本次评估的价值时点。

### 六、价值类型

#### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。





地产估价。

本次选用比较法和收益法进行评估。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

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 2017 年 1 月 4 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	
测算结果	总价（元）	1101979
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7045
评估价值	总价（元）	1101979
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7045

总价大写金额：人民币壹佰壹拾万零壹仟玖佰柒拾玖元整。

单价大写金额：人民币柒仟零肆拾伍元每平方米

## 十一、 注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
杨立才	6520040067		2017年2月21日
郑冕	6520050035		2017年2月21日



十二、 协助估价的人员

估价员：马波

十三、 实地查勘期

二零一七年一月九日

十四、 估价作业期

二零一七年一月四日至二零一七年二月二十一日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一七年二月二十一日

