



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

7月11日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：414893元

大写金额：肆拾壹万肆仟捌佰玖拾叁元整

房地产单价：8124元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	423734.43	406072.89
	单价(元/m ²)	8297.13	7951.30
评估结果(取整)	总价(元)	414893	
	单价(元/m ²)	8124	

七、特别提示

1、本次评估取得估价对象《房屋所有权证》及《房屋他项权证》，未取得其对应土地使用权登记相关资料。

(1) 根据《中华人民共和国物权法》第一百四十六条、第一百四十七条等相关规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。故本次评估结果为估价对象房地产市场价值，含其分摊土地使用权价值。

(2) 至价值时点，估价对象已设定抵押权，根据本次估价目的，以上估价结果为未考虑抵押权等他项权利以及可能存在的债权债务等对估价对象市场价值的影响。

2、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！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2018年8月6日





新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院
地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号
承办法官：李国华
联系电话：18999901375

二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司
机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号
统一社会信用代码：91650100773473125K
房地产估价资质等级：贰级
证书编号：新建估证2-002
法人代表：刘世杰
联系电话：8822403
邮政编码：830002

三、估价目的

依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》[(2018)新0104执194号]及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2018)新01法鉴评字第957号]所载，经摇珠确定由新疆中地房地产评估有限公司对杨静与朱远亚、张新志民间借贷纠纷一案涉及位于乌鲁木齐市新市区西八家户路6号天山花园小区51栋3单元402室住宅房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区西八家户路6号天山花园小区51栋3单元402室房地产，建筑面积为51.07平方米，用途为住宅，



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

产权人为朱远亚。本次估价范围包括估价对象房地产、室内装修，不含可能存在的债权债务或其他权利影响。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

本次评估未收集到估价对象土地使用权相关资料，经估价师现场查勘确定，估价对象位于天山花园小区，所在小区东至河滩快速路辅道，南至巷道、新疆建筑科学研究院，西至西八家户路，北至巷道、天山博雅文轩；宗地形状为较规则梯形；基础设施开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）。

2、估价对象建筑情况

经估价人员现场查勘，估价对象所处物业为一栋地下一层地上六层砖混结构住宅楼，栋号为51栋，外墙涂料粉刷，该物业共四个单元，估价对象位于第三单元，单元门为双开对讲单元门，一梯三户，估价对象位于第四层，居中户，防盗门入室，朝南，室内户型布局为一室一厅一厨一卫，客厅为木质地板、乳胶漆墙面、顶面，石膏板装饰背景墙，其顶部有部分石膏板吊顶；卧室为成品门包门框，木质地板，乳胶漆墙面、顶面，大理石台面包暖气罩、包窗框，有定制衣柜；厨房为瓷砖地面、墙面，扣板吊顶，大理石台面橱柜；卫生间为瓷砖地面、墙面，扣板吊顶，坐便器、陶质洗手池；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、水暖等基础设施完备，修建年代为2003年。估价对象外部保养较好，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为八成新。

（三）估价对象权利状况

1、土地使用权益状况

未取得其土地产权资料。

2、房屋建筑物权益状况

依据《房屋所有权证》载明，房屋所有权人为朱远亚，房屋坐落于乌鲁木齐市新市区西八家户路6号天山花园小区51栋3单元402室，房屋结构为砖混结构，建筑面积为51.07平方米，用途为住宅。



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

3、他项权利

依据委托方提供的《房屋他项权证》及乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心出具的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》载明，至价值时点，估价对象已设定抵押权，房屋他项权利人为杨静，房屋所有权证号为2006077909，房屋坐落于乌鲁木齐市新市区西八家户路6号天山花园小区51栋3单元402室，他项权利种类为抵押权，债权数额为500000（元），登记时间2016年6月6日，抵押期限：2016-6-1至2018-6-1。

五、价值时点

本次以委托时点为价值时点即：2018年7月11日。

六、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况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。

七、估价原则

本次估价工作中，估价人员坚持遵守估价工作独立、估价依据客观、估价结果公正的原则，科学公正、实事求是的评估估价对象房地产价格，力求使估价结果准确反映估价对象的客观价值，具体原则如下：

1、独立、客观、公证原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行估价。

本次评估以《房屋所有权证》登记内容为准。

3、最高最佳利用原则



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

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，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点 2018 年 7 月 11 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：414893 元

大写金额：肆拾壹万肆仟捌佰玖拾叁元整

房地产单价：8124 元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	总价(元)	423734.43
	单价(元/m ²)	8297.13	7951.30
评估结果(取整)	总价(元)	414893	
	单价(元/m ²)	8124	

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079	中国注册房地产估价师 刘世杰 注册号 6520040079	2018.8.6
李新江	6520150008	中国注册房地产估价师 李新江 注册号 6520150008	2018.8.6

十二、实地查勘期

2018 年 7 月 20 日

十三、估价作业日期

2018 年 7 月 11 日至 2018 年 8 月 6 日