



(4) 规模：房产证载建筑面积为 70.40 平方米；

(5) 用途：住宅房产；

(6) 权属：依据案件申请人（新疆天山农村商业银行股份有限公司沙依巴克区支行）提供的《房屋所有权证》复印件，估价对象已办理产权登记，权属人为蔡勇单独所有，已取得《房屋所有权证》证号为乌房权证沙依巴克区字第 2010384927 号。

### 3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于沙依巴克区仓房沟北路 339 号金源·紫东苑，四至：东临仓房沟北路，南临金西域花园，西临炉院街，北临和谐雅苑；地处乌鲁木齐市住宅三级地价区；

(2) 地类用途：住宅；

(3) 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。

### 4. 建筑物基本状况

(1) 小区概况：金源·紫东苑位于沙依巴克区仓房沟北路 339 号，共一栋楼，其为高层，开发商：新疆金粮源置业有限公司，物业公司：开发商自建自营，物业费：1.80 元/平方米，绿化率：30%。

(2) 建筑结构：钢混结构；

(3) 设施设备：单元门为电子对讲门，单元内设有一部客梯，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，维护状况较优；

(4) 装饰装修：估价对象所在建筑外墙一至二层为干挂大理石二层以上为防水涂料，进户门为双保险防盗门，内门为木门，塑钢窗。室内客厅地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，顶部为二级吊顶，卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶部刷乳胶漆，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶部集成吊顶。估价对象上水、下水、电、暖、通讯、天然气、有线电视等设施齐全。

(5) 建成时间：2010 年；

(6) 使用及维护状况：无明显损毁状况，现状较优，使用正常，属完好房，约九五成新。



## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价人

名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

联系人：王在江

联系电话：13699991938

### 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

行政许可决定书号：建住房许(2012)454

资格证号：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

蔡勇所有位于沙依巴克区仓房沟北路339号金源·紫东苑1栋7层5单元702，为普通高层住宅其中一套住宅房地产，证载建筑面积70.40平方米，财产范围包括建筑物（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：蔡勇；

(2) 坐落：沙依巴克区仓房沟北路339号金源·紫东苑1栋7层5单元702；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为地上二十一层，估价对象位于第七层；

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店14楼邮编：830002

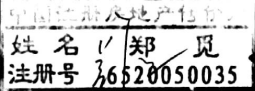
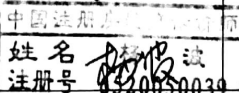
电话：(0991) 2823050 2823010



## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 本次评估由注册房地产估价师郑冕（注册号：6520050035）全程参与，注册房地产估价师杨波（注册号：6520050039）只参与了评估报告的撰写未实地查勘。现场查勘日期：2017年12月15日。
6. 没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑冕	6520050035	 姓名 郑冕 注册号 6520050035	2017年12月25日
杨波	6520050039	 姓名 杨波 注册号 6520050039	2017年12月25日



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)		515328
	单价(元/平方米)		7320
评估价值	总价(元)		515328
	单价(元/平方米)		7320

总价大写金额：人民币伍拾壹万伍仟叁佰贰拾捌元整

单价大写金额：人民币柒仟叁佰贰拾元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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：

二零一七年十二月二十五日

