



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司
Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

田雪霞位于沙依巴克区仓房沟路 20 号金源 新城之碧云苑 1 栋-1 层 121 房地产估价报告

项目名称：田雪霞位于沙依巴克区仓房沟路 20 号金源新城之碧云
苑 1 栋-1 层 121 房地产估价报告

委托估价方：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

受理估价方：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

估价人员：李海芳 孔媛

估价作业日期：2017 年 4 月 18 日——5 月 2 日

估价报告编号：汇信评字（20170344）



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

一.致委托方函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据国家 and 建设部颁布的有关法律、法规、规章、《房地产估价规范》及贵院提供的（2015）沙执字第 77 号评估委托书，对位于田雪霞位于沙依巴克区仓房沟路 20 号金源新城之碧云苑 1 栋-1 层 121，的框架结构房地产进行估价，确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理因其他合同纠纷案件提供价值参考依据，经估价人员对委估房地产进行现场勘察并核实有关的产权资料，结合此次估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，选取适当的评估方法并进行认真合理的测算，确定委估房地产在价值时点二〇一七年三月十日的市场价值：

估价对象市场价值（取整）：小写人民币：74444 元；

大写人民币：柒万肆仟肆佰肆拾肆元整；

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李海芳

二〇一七年五月二日



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

4、估价时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。所以在评估一宗房地产的价格时，估价结果是估价对象在估价时点的价格，估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

九、估价方法：

本次估价，估价人员对委估房地产所在区域市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产估价方法的确定原则，最终确定本次评估采用的估价方法。由于委估房产建筑面积为 26.38 平方米，由委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载面积为准；此次评估目的是为确定委估对象在价值时点的公开市场价值，为委托方办理因其他合同纠纷案件提供价值参考依据。

委估对象周边类似用途的房地产交易案例较少，租赁情况也较多，而且影响收益价值不确定因素较少，对于此类用房收益法较能客观反映现时价值，故本次评估对采用收益法进行估价。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。经估价人员实地勘察，委估对象周边类似用途的房地产交易案例较少，租赁情况也较多，得出收益法更能体现出委估房地产真实、客观、合理的估价结果。

十、估价结果：

评估人员根据评估目的，遵循客观、公正的评估原则，按照科学的评估程序，运用适当的评估方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点二〇一七年三月十日的公开市场价值（取整）：

估价对象市场价值（取整）：小写人民币：74444 元；

大写人民币：柒万肆仟肆佰肆拾肆元整。

十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师：

李海芳 (注册号：6520080019)

签字：

孔媛 (注册号：6520120016)

签字：

姓名 李海芳
注册号：6520080019



第1页 / 共1页

乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dak018-02936

伊娜·田露露 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1. 天山区 <input type="checkbox"/> 2. 沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3. 水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4. 新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5. 米东区 <input type="checkbox"/> 6. 其他		
被查询人姓名	田露露	证件号	620503198611267029
房屋坐落	沙依巴克区仓房沟路20号金源新城之碧云苑1栋-1层121		
权证号	乌房权证沙依巴克区字第2014335822号		
权利人	田露露	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年04月09日	让转日期	26.38
房产状态	当前手	让转年份	2007
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
查封状况	查封文件及文号	(2014)沙执字第1812号	
	查封法院	沙依巴克区人民法院	
	查封期限	2016-09-10至2018-09-09	
	房屋坐落	沙依巴克区仓房沟路20号金源新城之碧云苑1栋-1层121	
本次查询结果共 1 条			
<p>1. 该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品房预售合同备案信息、对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 需自行承担法律责任。</p> <p>4. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得非正当使用。</p> <p>5. 此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息; 2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>			

该记录申请查询用途为其他

窗口接待: 黄平

查询时间: 2017年04月13日 16:03:56