



## 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称:安志良位于乌鲁木齐市新市区银川路8号锦苑花园小区  
6栋5层2单元502室的一套涉案住宅的市场价格

估 价 委 托 人: 乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室

房地产估价机构: 新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师: 王蔚鸿 注册号: 6620020007

吐 雅 注册号: 6519980023

估价报告出具日期: 2017年9月29日

估价报告编号: 中鼎盛业房估字[2017]第031号



## 致估价委托方函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作业已完成，估价结果说明如下：

### 一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》【(2017)新0104执恢227号】，本次估价为委托方核实估价对象（中国邮政储蓄银行乌鲁木齐水磨沟支行与安志良公证债权纠纷一案中被执行人安志良所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为安志良拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区银川路8号锦苑花园小区6栋5层2单元502室的一套住宅。

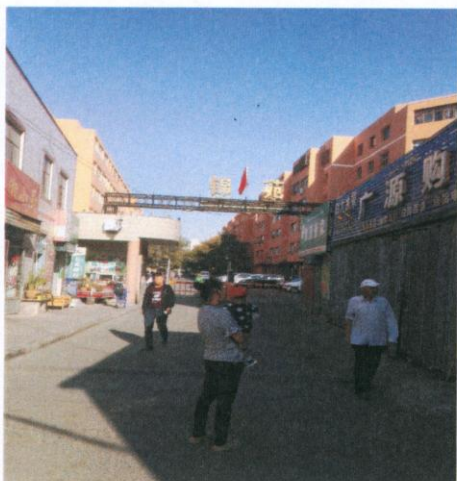
估价对象财产范围为：新市区银川路8号锦苑花园小区6栋5层2单元502室的一套住宅，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了房屋权属证书复印件和他项权证复印件，没有提供土地使用证，其提供的《房屋所有权证》（乌房权证新市区字第2011318702号）和房屋他项权证（乌房他证新市区字2011305675号）载明：所有权人为安志良，面积为：103.87平方米，产权来源：买卖，产别：私有房产，结构为砖混。

估价对象基本状况为：估价对象位于锦苑花园小区，建造时间：2002年，结构为：砖混结构，锦苑花园小区共15栋多层住宅楼（地上六层，地下一层为配套地下室），小区由银川路东一巷的西门进入，西门两侧小型商超种类较多，生活较为便利。小区内配置地上停车位，配置安保岗亭，使用门禁卡出入小区，小区内楼间距较大，采光较好，绿化卫生状况良好。





估价对象位于小区第6栋楼，该栋楼由五个单元构成，南北朝向，建筑结构为：砖混结构，一梯两户，单元门为双扇防盗门，估价对象入户门为单扇防盗门，因被执行人无法联系，无法入户，室内情况不详。



锦苑花园小区



估价对象

### 三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2017年9月20日。

### 四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即专业估价人员接受资产所有权人委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价格或价值。

### 五、估价方法

主要采用比较法、收益法。

### 六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法、收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2017年9月20日的客观市场价格为：

房地产总价：¥623324 元

大 写：人民币陆拾贰万叁仟叁佰贰拾肆元整。

房地产单价：¥6001 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟零壹元整



**特别提示：**1、本次估价对象为安志良拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区银川路8号锦苑花园小区6栋5层2单元502室一套住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍的资料卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、委托方提供的资料没有显示估价对象目前的抵押状态，提请拍卖时予以关注。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

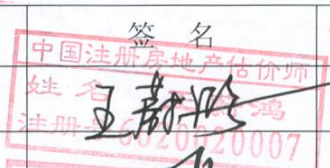

二零一七年九月二十九日







### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2017.9.29
吐雅	6519980023		2017.9.29

二零一七年九月二十九日