

# 房地产估价报告

估价项目名称：吴强位于乌鲁木齐市新市区天津北路 234 号  
嘉华园小区北区 7 栋 3 单元 401 室住宅房地产价  
值的评估

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

估价人员： 戴 涛 （注册证号：6520020036）

陈应林 （注册证号：6520060035）

估价作业日期：2018 年 06 月 13 日 - 2018 年 07 月 12 日

估价报告出具日期：2018 年 07 月 12 日

估价报告编号：新德旺房估字第 201804031 号

# 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我单位接受委托，对吴强位于乌鲁木齐市新市区天津北路 234 号嘉华园小区北区 7 栋 3 单元 401 室住宅房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人借款合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

吴强名下的位于乌鲁木齐市新市区天津北路 234 号嘉华园小区北区 7 栋 3 单元 401 室住宅，本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室外附属工程价值，室内装修与二次装修价值，不包括可移动的家具、电器等价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋共有人	吴强			
房屋所有权证号	乌房权证乌市新市区字第 2010010001 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区天津北路 234 号嘉华园小区北区 7 栋 3 单元 401 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
7	3	4	401	6
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
砖混	2005	住宅	138.1	/
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
单独所有	/	商品房	/	2010-3-15

三、价值时点：2018 年 6 月 13 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 6 月 13 日所具有的客观合理价值。

## 2、价值内涵

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、及室外附属工程价值、室内装修和二次装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值、债权债务等其他财产或者权益。

## 五、估价方法：

比较法

## 六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 6 月 13 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估单价：8162 元/平方米

房地产总价：¥1127172 元

大写金额：人民币壹佰壹拾贰万柒仟壹佰柒拾贰元整

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 07 月 12 日起至 2019 年 7 月 11 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018 年 07 月 12 日



# 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

## (二) 房地产估价机构

估 价 方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

资格等级：贰级

资格编号：新建估证 2-012

资质证书有效期：2016 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 28 日

联系人：陈应林            联系电话：09912325519

地 址：乌鲁木齐东风路 138 号聚天大厦 14-F

(三) 估价目的：为委托方确定双方当事人借款合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

## (四) 估价对象：

### 1、估价对象范围

吴强名下的位于乌鲁木齐市新市区天津北路 234 号嘉华园小区北区 7 栋 3 单元 401 室，本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、及室外附属工程价值，室内装修及二次装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

### 2、估价对象房产和土地基本状况

房屋坐落	乌鲁木齐市新市区天津北路 234 号				
房屋产权证件 (名称及证号)	乌房权证乌市新市区字第 2010010001 号				
房屋共有人	吴强	产权证书填发日期	2006 年 10 月 27 日		
房屋性质/产别	私有	现房屋产权性质	商品房	房屋结构	砖混
房屋总层数	6	所在层数	4	建筑面积 (平方米)	138.1 平方米
建成年份(代)	2005	房屋用途/设计用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				

土地用途	/	土地面积	/
四至	东至长沙路，西至天津北路，南至通用小区，北至星汇立方		
开发程度	宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和场地平整		
备注	已设立他项权，现已被乌鲁木齐市新市区人民法院查封		

#### 4、建筑物基本状况见下:

建筑修建年代	2005年	建筑结构	砖混	维护状况	维护状况较优
小区名称	嘉华园	小区规模	较大	社区成熟度	成熟
小区环境	较好	绿地	较好	停车状况	地上临时停车位，停车状况一般
户型	3室2厅1厨1卫	电梯情况	无		
设施、设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护良好				
地形状况	平地、地势平坦	区域内主要物业类型	住宅	景观	距乌鲁木齐市植物园1.0公里
装修装饰	外墙刷乳胶漆，入户电子单元防盗门，厨房：地砖、墙砖、扣板吊顶、橱柜、吊柜、推拉门；卧室：木地板、石膏线条、踢脚线、壁纸、顶乳胶漆、包窗框、包门套带门；客厅：地砖、踢脚线、石膏线条、壁纸、顶乳胶漆、包窗套、包门套带门；卫生间：地砖、墙砖、扣板吊顶、马桶、洗手池。				
特殊情况说明	/				

(五) 价值时点：2018年6月13日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

#### (六)、价值类型:

##### 1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2018年6月13日在现状利用条件下的房地产的公开市场价值。

##### 2、价值内涵

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、及室外附属工程价值，室内装修及二次装修价值，不包括可移动的家具、电器等价值、债权债务等其他财产或者权益。

#### (七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法

姓名	注册号	签名	签名日期
陈应林	6520060035		2018年07月12日
颜洁林	6520170011		2018年07月12日

(十二) 实地查勘期: 2018年06月25日

(十三) 估价作业日期: 2018年06月13日 - 07月12日

(十四) 估价报告应用的有效期: 自报告完成之日起一年

新疆德旺房地产估价事务所 (有限公司)

