



新疆中地房地产估价有限公司

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

自建房，西至新体巷，北至天津北路西五巷；宗地形状为较规则长方形；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混合结构住宅楼，外墙涂料粉刷，共四个单元，位于第二单元，对讲单元门，一梯两户，估价对象位于第六层，居右，南北朝向，防盗门入室，户型布局为三室两厅一厨一卫；房屋整体装修为复合木地板，乳胶漆墙面，乳胶漆顶面（局部石膏板吊顶），成品包门框木门，木制电视背景墙；卧室均有定制衣柜，大理石窗台，包窗框；厨房铝合金推拉门，瓷砖地面、墙面，扣板吊顶，定制大理石台面橱柜；卫生间为铝合金推拉门，瓷砖地面、瓷砖墙面，扣板吊顶，坐便器、带柜洗手台；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、水暖等基础设施完备。估价对象现状保养较好，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为八五成新。

（三）估价对象权利状况

1、土地使用权状况

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》，房屋所有权证证号为乌房权证高新区字第 2009339336 号，房屋所有权人为贺智，共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋坐落于高新区江苏东路 11 号附 9 号 13 栋 6 层 2 单元 602 室，建筑结构为混合结构，证载建筑面积为 102.42 平方米，产权来源于买卖。

3、他项权利

依据《房屋他项权证》，估价对象已设抵押权，房屋他项权证证号为乌房他证高新区字第 2013311638 号，房屋他项权利人为招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，房屋所有权人为贺智，房屋所有权证号为乌房权证高新区字第 2009339336 号，房屋坐落于高新区江苏东路 11 号附 9 号 13 栋 6 层 2 单元 602 室，他项权利种类为一般抵押，债权数额为人民币 645246 元，登记时间 2013 年 3 月 26 日。

五、价值时点

本次以委托时点为价值时点即：2018 年 7 月 4 日。

六、价值类型



新疆中地房地产估价有限公司

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

估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2018年7月11日对估价对象周边环境、物业外部、估价对象内部进行了实地查勘并进行了现场勘测记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、委托人对提供的估价资料的真实性负责,对涉及的房地产产权状况、他项权利状况、交易状况我们采信委托方提供的资料,未到相关部门进行核实。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章。

注册房地产估价师	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	签名日期
刘世杰	6520040079		2018.8.3
李新江	6520150008		2018.8.3



新疆中地房地产估价有限公司

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

大写金额：陆拾伍万陆仟玖佰贰拾贰元整

房地产单价：6414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)	663297	650531
	单价(元/m ²)	6476.24	6351.6
评估结果(取整)	总价(元)	656922	
	单价(元/m ²)	6414	

七、特别提示

1、本次评估未取得估价对象《国有土地使用证》，根据《房屋他项权证》、《房屋所有权证》，本次评估结果为估价对象在产权完整条件下的价格水平。

2、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。

3、其他情况：若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳增值税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税费，提请报告使用者特别注意。

4、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3日

