

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

机构地址：新疆乌鲁木齐市苏州东街 675 号

联系人：吐尔逊

联系电话：13999110343

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月

法定代表人姓名：杨亚森

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

为彭增坤所属，位于乌鲁木齐市高新区北京北路 18 号华联大厦 1 栋 19 层 B 座 19E 室的房地产（包含建筑面积为 115.36m²的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），详见估价对象基本状况一览表：

估价对象基本状况一览表

房屋所有权人	彭增坤
乌鲁木齐市住房情况 查询记录（编号：	乌房权证高新区字第 2010348842 号

2017-dak041-10019)			
坐落	乌鲁木齐市高新区北京北路18号华联大厦1栋19层B座19E室		
规划用途	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)
住宅	19/26	砖混	115.36

2. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市高新区北京北路18号，至价值时点当事人未提供国有土地所有权证，四至：东临新疆体育中心；南临金谷小区；西临北京中路；北临北京中路东二巷，所属宗地地表平坦，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

3. 建筑物基本状况

估价对象为位于乌鲁木齐市高新区北京北路18号华联大厦1栋19层B座19E室的住宅，建筑总层数地上26层，框架结构，朝南，建筑面积为115.36 m²，建筑外墙贴瓷砖，大楼大门：玻璃门，过道地面为地砖，楼梯间砼踏步，入户门：防盗门，室内塑钢窗，客厅内墙面刷乳胶漆，卧室墙面贴壁纸、顶面为石膏吊顶，木门，地面铺地砖；厨房、卫生间墙砖至顶、扣板吊顶，地面为地砖，木门。

(五) 价值时点

2017年11月29日（即评估委托书之日），以该时点作为取价依据。

(六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1. 估价结果是采用公开市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含房屋所有权价格（房屋建筑面积为115.36m²、框架结构）及分摊的国有建设用地使用权价格。

(七) 估价原则

接近、交易日期相近、交易情况正常），故本次首选比较法进行估价；估价对象属于既可自用也可投资的住宅用途房地产，具有获取潜在经济收益的能力，加之与估价对象同一供求圈内类似房地产租赁市场活跃，我们可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，因此将收益法作为估价方法之一。

比较法测算房地产价值的基本公式：比准价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$

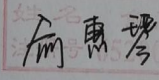
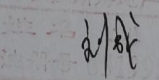
式中：P - 表示房地产价值 A - 表示房地产净收益

 r - 表示房地产资本化率 n - 表示房地产收益期限

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定彭增坤所属，位于乌鲁木齐市高新区北京北路18号华联大厦1栋19层B座19B室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2017年11月29日）的房地产市场价值为人民币84.60万元，大写：人民币捌拾肆万陆仟元整，折合单价：人民币7333.24元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
俞惠琴	6520060036		2017.12.28
刘成	6519980004		2017.12.28

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2017 年 12 月 14 日上午 11:30 至 13:00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2017 年 11 月 29 日至 2017 年 12 月 28 日。



25

第1页 / 共2页

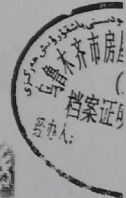
乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2017-dak041-10019

1539

根据 彭增坤 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	【 】 1.天山区 【 】 2.沙依巴克区 【 】 3.水磨沟区 【 】 4.新市区(高新区) 【 】 5.米东区 【 】 6.其他		
被查询人姓名	彭增坤	证件号	
房屋坐落	高新区北京北路18号华联大厦1栋19层B座19E		
权证号	乌房权证高新区字第2010348842号		
权利人	彭增坤	房屋性质	存量房产
登记日期	2010年06月03日	建筑面积	115.36
房产状态	当前手	建成年份	
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	中国邮政储蓄银行有限责任公司乌鲁木齐市新市区支行	他项权证 乌房高新区他字第2010317526号
	债券数额	443000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2010年06月07日	约定期限 2010年06月07日至2027年06月06日
	房屋坐落	高新区北京北路18号华联大厦1栋19层B座19E	
查封状况	查封文件及文号	(2016)新0104民初2785号	
	查封法院	乌鲁木齐市新市区人民法院	
	查封期限	2016-06-12至2019-06-11	
	房屋坐落	高新区北京北路18号华联大厦1栋19层B座19E	
本次查询结果共 1 条			



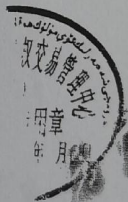
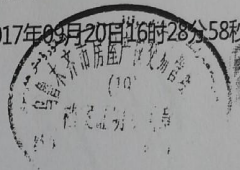
25

1. 该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品住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。
2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。
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的，需自行承担法律责任。
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。
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。

该记录申请查询用途为其他

查档接待：张燕玲

查档时间：2017年09月20日16时28分58秒



房产档案