

估价结果报告

一、委托人

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

承办人联系电话：18999901375（李国华）

二、房地产估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

三、估价目的

为估价委托人进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为房爱平所有的位于高新区苏州东街 366 号新洲城市花园豪景苑 4 栋 3 层 1 单元 301，建筑面积为 155.1 m²钢筋混凝土结构住宅用房及所占用的土地，不包含地上房屋内部的动产、产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于高新区苏州东街 366 号新洲城市花园豪景苑 4 栋 3 层 1 单元 301；建筑面积：155.1 m²；结构：钢筋混凝土结构；用途：住宅用房；总层数：11 层；所在层：第 3 层；建筑年代：2009 年。

3. 建筑物基本状况

估价对象为钢筋混凝土结构住宅用房，估价对象建筑外墙为防水涂料，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户均为塑钢窗。室内地面铺地板砖，墙面为防水涂料，顶棚为乳胶漆，厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面面砖至顶，顶棚扣板吊顶。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况较好，现正常使用中。

4. 土地基本状况

估价对象四至：东临鲤鱼山南路，南临贺兰二巷，西临新洲城市花园 1 期，北临苏州东街，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。土地地势较平坦，无规划限制条件。

5. 估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：申请人：姓名：新市区人民法院——罗轶 盛英；证件类型：工作证号；证件号码：65060570；不动产单元号：650104800024GB00075F00190002；不动产权证号：乌房权证高新区字第 2011366165 号；不动产房屋坐落：高新区苏州东街 366 号新洲城市花园豪景苑 4 栋 3 层 1 单元 301；权利人名称：房爱平；不动产状态：当前手；预告状态：未预告；产权来源：其他；建筑面积：155.1 m²；宗地面积：48047.41 m²；房屋用途：住宅；登记时间：2011 年 5 月 27 日；异议状态：无异议；限制状态：未限制；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋性质：存量房产。

单位价值：人民币 8027 元/平方米，

总价值：小写人民币 1244988 元；

大写：人民币壹佰贰拾肆万肆仟玖佰捌拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	中国注册房地产估价师 姓名 注册号	签章
洪泉峰	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册号 652011002110021	洪泉峰
李松	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006	李松

十二、实地查勘期

2019 年 08 月 19 日 19: 10 至 2019 年 08 月 19 日 19: 40

十三、估价作业期

2019 年 08 月 19 日-2019 年 08 月 22 日

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2019 年 08 月 22 日至 2020 年 08 月 21 日）。

十五、特殊事项说明

1、本公司接到《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》后及时与法官李国华、原告徐建军、被告房爱平、房春雷联系，因被告房爱平个人原因无法到达现场进行查勘，在和申请人和承办法官沟通后，由原告徐建军和被告委托人黄红星配合评估人员于 2019 年 08 月 19 日对现场进行勘查，我公司估价人员对估价对象进行了照片、视频的拍摄。