



房地产估价报告

估价项目名称：黄凤鹤位于乌鲁木齐市天山区青年路 356
号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503 的住宅房
地产司法评估

估 价 委 托 人：乌鲁木齐市新市区人民法院

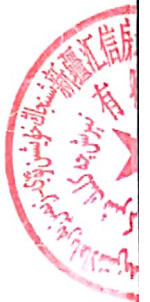
房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈新军（注册号：6520060027）

李晓春（注册号：6520060049）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 12 日

估价报告编号：汇信评字法（2019）0004





致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，我们对黄凤鹤位于乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503 的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503 的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 59.75 平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢总层数的第 5 层（总 7 层）；建筑结构为钢筋混凝土。

估价目的：为张辉与秦燕秋、黄凤鹤借款纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019 年 6 月 13 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2019 年 6 月 13 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 6 月 13 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：41.3709 万元

（大写：人民币肆拾壹万叁仟柒佰零玖元整。）

评估总建筑面积：59.75 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：6924 元/平方米。

估价结果一览表：





新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价结果			
房屋坐落	估价对象建筑面 积单价 (元/m ²)	估价建筑面 积 (m ²)	评估总价 (万元)
黄凤鹤位于乌鲁木齐市天山区青 年路 356 号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503	6924	59.75	41.3709
大写 (人民币元)	肆拾壹万叁仟柒佰零玖元整		

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证，本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准确。请报告使用者注意。(4) 本估价报告使用期限自 2019 年 7 月 12 日至 2020 年 7 月 11 日。(5) 评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司



法定代表人：陈新军

二〇一九年七月十二日



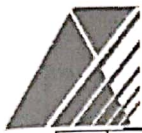
扫描全能王 创建



估价对象基本情况表

基本状况	名称	乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503 的住宅用途房地产			
	坐落	乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503			
	四至	东至	小区	南至	碱泉三街
		西至	小区	北至	青年路
	规模	建筑面积	59.75 平方米		其他
	用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅
区位状况	位置	位于乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503 住宅房地产，估价对象位于 5 层（总 7 层），结构为钢筋混凝土的住宅楼。			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道，双向车道混凝土路面，附近区域内有 14 路、59 路、902 路、920 路等条公交线路经停，距连乌鲁木齐火车南站约 9.2 公里，距乌鲁木齐站约 15.2 公里，距地窝堡机场约 21 公里。该小区周围只允许本单位车辆停放。区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境	1、自然环境：乌鲁木齐，城市环境优良。委估房地产位于天山区。邻近主干道，车流量较大，噪音污染一般，空气质量一般。2、人文环境：估价对象所在地区为乌鲁木齐市天山区，区域多为大型住宅小区及办公区，居民多为企事业单位工作人员，区域治安状况较好，相邻房地产多为住宅及办公用途。区域人口构成多为企事业单位工作人员，人文素质较高，消费能力较高。			
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市天山区，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象 500 米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施完备。			
建筑物基本状况	外观层数及高度	位于乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 11 栋 5 层 2 单元 503 住宅楼，楼宇外观较好，主体结构完好，基础无明显沉降。建筑物外立面为防水涂料。			
	建筑规模	建筑面积 59.75 平方米			
	建筑结构	钢筋混凝土结构。			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、电梯、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			





新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

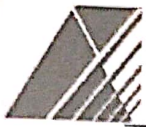
Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

装饰装修	外墙	防水涂料	外门	入户为防盗门
	内墙	乳胶漆	内门	木质门
	天花板	石膏二级吊顶	窗	塑钢窗
	楼地面	客厅、卧室均为防滑瓷砖	楼梯	步行梯
	空调消防	无	厨卫墙面	墙面瓷片（到顶）
	物业状况	专业物业管理	厨卫地面	防滑瓷砖
	使用状况	正常自用	维护保养	一般
建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
空间平面布置	建筑物平面布置合理，空间分区以及各个空间的交通流线合理。			
新旧程度	估价人员调档，估价对象 2000 年建成，至 2019 年房龄为 19 年，现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为 68%。			
工程质量	委估建筑物为钢筋混凝土结构，独立桩基础，建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。			
维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，主体结构完整。			
土地基本情况	面积	宗地面积：39738.66 平方米；土地分摊面积：-。		
	形状	呈规则长方形。		
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小		
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入		
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。		
权益状况	房屋所有权	依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，权证号：乌房权证天山区字第 2012342298 号；不动产状态：当前手；产权来源：其他；竣工时间：2000 年 01 月 01 日；规划条件：规划用途住宅。房屋性质：存量房产。		
	限制状况	未限制		
	异议状态	无异议		

联系电话：0991-2300239

联系人：张宁 18690628703





则：估价对象房地产单价=6924 元/m²

估价对象房地产总价

=6924 元/平方米×59.75 平方米

=413709 元(取整)

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2019 年 6 月 13 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：41.3709 万元

（大写：人民币肆拾壹万叁仟柒佰零玖元整。）

评估总建筑面积：59.75 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：6924 元/平方米。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证，本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。特请报告使用者注意。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

