

# 房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2019）第 026 号

估价项目名称：郭娜所有位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路 339 号  
金源·紫东苑 1 栋 13 层 3 单元 1302 住宅房地产市场价  
值评估报告

估价估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：刘 婷（注册号：6520180004）

杨 波（注册号：6520050039）

估价报告出具日期：2019 年 3 月 15 日



根据承办人提供的《房屋所有权证》证号：乌房权证沙依巴克区字第 2010384954 号，房屋所有权人：郭娜，共有情况：单独所有，房屋坐落：沙依巴克区仓房沟北路 339 号金源·紫东苑 1 栋 13 层 3 单元 1302，规划用途：住宅，总层数：21 (-1)，建筑面积 (m<sup>2</sup>)：148.64，套内建筑面积 (m<sup>2</sup>)：127.86。

(2)《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记如下：

申请人	姓名	新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司		
	证件类型	营业执照		
	证件号码	91650102748660850C		
查询结果	不动产单元号	650103020005GB00020F00020287		
	不动产权证号	乌房权证沙依巴克区字第 2010384954 号		
	不动产房屋坐落	沙依巴克区仓房沟北路 339 号金源·紫东苑 1 栋 13 层 3 单元 1302		
	权利人名称	郭娜		
	证件号	654201198509040848		
	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	148.64 m <sup>2</sup>
	宗地面积	7750.91 m <sup>2</sup>	土地分摊面积	--
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2010 年 01 月 27 日	登记时间	2010 年 9 月 6 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
查封信息	查封信息：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院、查封类型：查封、查封文号：(2016)新 0103 执 1053 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2017-12-18~2019-12-18，登记时间：2017-12-19			
抵押信息	第一轮 抵押权人：杜小龙，抵押人：郭娜、不动产权证明号：乌房沙依巴克区他字第 2013361308 号、抵押方式：一般抵押、债权数额：700000 元，债权履行起止时间：2013-11-27~2018-11-27，登记时间：2013-11-28			

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称



用假设开发法进行市场价值评估；估价对象所处区域市场交易案例较多且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例故可选用比较法和收益法。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、 估价结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 9 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	1049250	273349
	单价(元/平方米)	7059	1839
评估价值	总价(元)	1049250	
	单价(元/平方米)	7059	

总价大写金额：人民币壹佰零肆万玖仟贰佰伍拾元整

单价大写金额：人民币柒仟零伍拾玖元每平方米

## 十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘 婷	6520180004		2019年3月15日
杨 波	6520050039		2019年3月15日

## 十二、实地查勘期

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 23 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010