

房地 产 估 价 报 告

中鼎盛业房估字【2020】第 057 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020 年 11 月 3 日



扫描全能王 创建

房地产估价报告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2020】第 057 号

估价项目名称：王强、蔡娅铃名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 2 栋 12 层 1202 室一套涉案住宅的市场价格

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：吐雅 注册号：6519980023
卢凯 注册号：6520200026

估价报告出具日期：2020 年 11 月 3 日



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2020)新0104执恢355号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人潘丽妍与被执行人王强、蔡娅铃一案中王强、蔡娅铃名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室（不动产权证号：乌房权证沙依巴克区字第2012308564号、乌房权证沙依巴克区字第2012308563号）的一套住宅房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：王强、蔡娅铃名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室一套面积为118.66平方米的住宅房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托方提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：权利人：王强、蔡娅铃，不动产房屋坐落：沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室，建筑面积：118.66 m²，产权来源：其他，房屋用途：住宅，竣工时间：2009年11月30日，房屋结构：钢筋混凝土结构，异议状态：无异议，房屋性质：存量房产，登记日期：2012年2月9日，不动产权证号：乌房权证沙依巴克区字第2012308564号、乌房权证沙依巴克区字第2012308563号，宗地面积：17324.13 m²。

经现场查勘，和枫雅居小区位于宝山路东侧，小区正大门两侧设有商业门店，建造时间为：2009年，估价对象所处2栋位于小区西南部，为一栋地上22层、地下1层的钢筋混凝土结构住宅楼，两梯四户，估价对象位

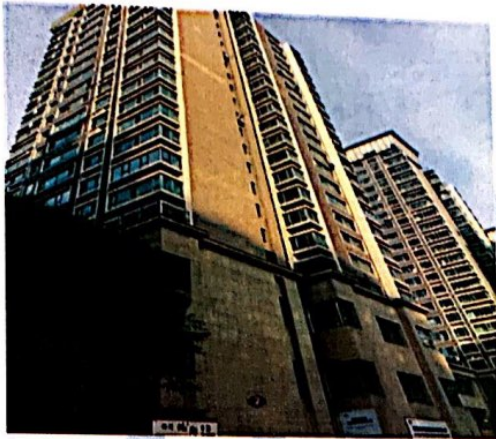
地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路17号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004



扫描全能王 创建

于其 1202 室，为东西朝向，小区绿化状况及卫生状况较好，估价对象周边住宅小区较密集，人流量较大，小型商服门店较为集中，外部配套设施齐全，生活便利度较高。

经现场查勘，估价对象所在和枫雅居小区，由宝山路进入其小区入口处，估价对象所处 2 栋为东西朝向 22 层的钢筋混凝土住宅楼，外墙面贴瓷砖，楼栋内部由一地弹门进入，估价对象位于 1202 室，两梯四户，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为三室二厅一卫，室内装修情况如下：客厅屋顶为石膏吊顶，墙面贴墙纸，地面铺设地砖；卧室屋顶为石膏压线，墙面贴墙纸，地面铺设木地板，卧室内门为木门；厨房及卫生间屋顶为扣板，墙面贴墙砖，地面铺地砖，厨房及卫生间内门为铝合金推拉门；水、电、暖齐全，现有人居住正常使用。



和枫雅居小区



估价对象

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2020 年 10 月 29 日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价对象经适当营销后，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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路 17 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004



六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2020 年 10 月 29 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1204043 元

大 写：人民币壹佰贰拾万零肆仟零肆拾叁元整

房地产单价：¥10147 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万零壹佰肆拾柒元整

特别提示：1. 本次估价对象为拥有王强、蔡娅铃名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 2 栋 12 层 1202 室一套建筑面积为 118.66 m²住宅的市场价值。

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场查勘确认本次估价对象乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 2 栋 12 层 1202 室总层数为地上 22 层、地下 1 层，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

2020 年 11 月 3 日



目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、估价报告使用的假设条件.....	2
二、估价报告使用的限制条件.....	3
三、估价报告及估价结果使用说明.....	4
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11



估价师声明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

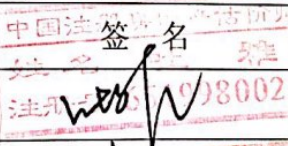

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吐雅	6519980023		2020年11月3日
卢凯	6520200026		2020年11月3日



2020年11月3日



估价的假设和限制条件

一、估价报告使用的假设条件

(一)一般性假设

1. 本次评估以委托方提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。
2. 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3. 本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：(1) 公开的市场；(2) 交易对象本身具备市场性；(3) 众多的买者和卖者；(4) 买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；(5) 买者和卖者都具有完全信息；(6) 理性的经济行为。

4. 委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件，鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料合法、真实、准确。

5. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(二)未定事项假设

无未定事项假设。

(三)背离事实假设

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件中记载，估价对象存在被抵押、查封情况：

第1轮抵押权人：中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部，抵押人：蔡娅铃、王强，不动产权证明号：乌房沙依巴克区他字第2012304638号，抵押方式：一般抵押，债权数额：427000元，债权履行起止时间：2009-06-22~2029-12-21，登记时间：2012-02-29。



查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：(2018)新0104财保491号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-09-03~2021-09-02，登记时间：2018-09-04。

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查封、出典、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对房地产估价的影响。除另有说明外，我们假定该估价对象未附带可能影响其价值的他项权利和限制。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1. 委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件，本次估价考虑房地一体处分的原则，以估价对象的土地使用权合法取得并与房屋所有权人一致为估价前提，以房屋建筑面积基础数据测算房地产的市场价值。

2. 我们假设估价对象所有权人对土地拥有合法权益，所有费用已全部交清。估价对象房屋用途为住宅，我们假设占用宗地的规划土地用途为住宅用地，且能够按规划的用途持续使用。我们假设估价对象房产和土地的登记状况、面积的确认等有关估价对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规，且无权属纠纷。我们假设估价对象是法律允许在市场上转让交易的。

3. 通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前不存在长期租赁，本次以估价对象不存在租约限制为估价前提。

4. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场查勘确认估价对象乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室总层数为地上22层、地下1层，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

5. 转让方、受让方对转让对象状况、转让税费负担、转让价格支付方式等转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确，本次评估以在价



价值时点的转让对象状况、转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

二、估价报告使用的限制条件

(一) 评估报告中所载的数据均以委托方提供的权属资料、证明资料数据及相关调查的资料为准。

(二) 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(三) 本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价格，本次评估包含室内装修及室内不可移动设施的价值。

(四) 本次估价根据委托方提供的资料及案件当事人现场指认的资产确定估价对象房地产的范围，限于我们的能力范围，我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认，不对其真实性负责。

(五) 本报告提供的估价结果，仅在本报告估价目的下使用，使用者为委托人。

(六) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(七) 本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(八) 本次估价结果为核实估价对象在价值时点、现状条件下的市场价格，仅供委托方司法拍卖(变卖)估价对象作为价值参考依据，不是定价。

(九) 委托方将本报告用于了解估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

三、估价报告及估价结果使用说明

(一) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(二) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。



“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020年11月3日



ZDSY



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市苏州东街675号

法定代表人(院长)：王斌

联系人：李国华

联系电话：18999901375

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2588号202/203栋21层办公4号房

估价资质等级：国家二级

证书编号：乌房估证2-004

法定代表人：王蔚鸿

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2020)新0104执恢355号】，本次估价为委托方核实估价对象(申请人潘丽妍与被执行人王强、蔡娅铃一案中王强、蔡娅铃名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室(不动产权证号：乌房权证沙依巴克区字第2012308564号、乌房权证沙依巴克区字第2012308563号)的一套住宅房屋)在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象概况

(一)估价对象财产范围

估价对象财产范围为：王强、蔡娅铃名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室一套面积为118.66平方米的地



住宅房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托方提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：权利人：王强、蔡娅铃，不动产房屋坐落：沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 2 栋 12 层 1202 室，建筑面积：118.66 m²，产权来源：其他，房屋用途：住宅，竣工时间：2009 年 11 月 30 日，房屋结构：钢筋混凝土结构，异议状态：无异议，房屋性质：存量房产，登记日期：2012 年 2 月 9 日，不动产权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2012308564 号、乌房权证沙依巴克区字第 2012308563 号，宗地面积：17324.13 m²。

(二) 土地基本状况说明

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 2 栋 12 层 1202 室，所处地段为乌鲁木齐市三级住宅用地，大宗地四至为：东临红十月花园，西临宝山路，南临红十月花园西二区，北临红十月西一区；宗地形状较规则，宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖，通燃气，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

(三) 建筑物基本状况

经现场查勘，和枫雅居小区位于宝山路东侧，小区正大门两侧设有商业门店，建造时间为：2009 年，估价对象所处 2 栋位于小区西南部，为一栋地上 22 层、地下 1 层的钢筋混凝土结构住宅楼，两梯四户，估价对象位于其 1202 室，为东西朝向，小区绿化状况及卫生状况较好，估价对象周边住宅小区较密集，人流量较大，小型商服门店较为集中，外部配套设施齐全，生活便利度较高。

经现场查勘，估价对象所在和枫雅居小区，由宝山路进入其小区入口处，估价对象所处 2 栋为东西朝向 22 层的钢筋混凝土住宅楼，外墙面贴瓷砖，楼栋内部由一地弹门进入，估价对象位于 1202 室，两梯四户，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为三室二厅一卫，室内装修情况如下：



客厅屋顶为石膏吊顶，墙面贴墙纸，地面铺设地砖；卧室屋顶为石膏压线，墙面贴墙纸，地面铺设木地板，卧室内门为木门；厨房及卫生间屋顶为扣板，墙面贴墙砖，地面铺地砖，厨房及卫生间内门为铝合金推拉门；水、电、暖齐全，现有人居住正常使用。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2020年10月29日。

六、价值类型

本次估价的类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4. 价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，



同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上的允许、技术上的可能、财务上的可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

(一) 估价依据的法律、法规及政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行）

4. 《资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施

地 址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路2588号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004

9



行)

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号, 1990年5月19日施行)

6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正)

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)

8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)

9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

(二) 估价标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布, 于2015年12月1日实施)

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布, 于2014年2月1日起实施)

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

5. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)

6. 中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2020)新0104执恢355号】

2. 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件

地址: 中国新疆乌鲁木齐市红光山路2588号

电话: 0991-8857118 8857190

邮编: 830004

10



(四) 房地产估价人员现场搜集、调查取得的资料

1. 现场查勘记录
2. 现场影像资料

3. 受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得乌鲁木齐市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用比较法和收益法进行评估。

(一) 选用估价方法的说明：

1. 比较法：估价对象为住宅用途，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。
2. 收益法：估价对象所处小区同区域类似住宅出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

(二) 选用估价方法的定义：

1. 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，根据其间的差异对比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。
2. 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化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，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法、收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2020 年 10 月 29 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1204043 元

大 写：人民币壹佰贰拾万零肆仟零肆拾叁元整

房地产单价：¥10147 元/平方米（建筑面积）

地 址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路 2588 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004

11



大 写：每平方米建筑面积人民币壹万零壹佰肆拾柒元整
估价结果汇总表

相关结果		估价方法及结果		币种：人民币	
		比较法	收益法	比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1188261	1219706		
	建筑面积单价（元/m ² ）	10014	10279		
估价结果	总价（元）	1204043			
	建筑面积单价（元/m ² ）	10147			

特别提示：1. 本次估价对象为拥有王强、蔡娅铃名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室一套建筑面积为118.66 m²住宅的市场价值。

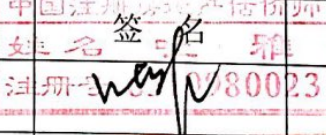

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场查勘确认本次估价对象乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区2栋12层1202室总层数为地上22层、地下1层，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 签名 日期	日期
吐雅	6519980023	 中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2020年11月3日
卢凯	6520200026	 中国注册房地产估价师 姓名 卢凯 注册号 6520200026	2020年11月3日

十二、实地查勘期

2020年10月29日

十三、估价作业期

2020年10月10日至2020年11月3日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020年11月3日

