

# 房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2020）第 2-248-2 号

估价项目名称：韩伟所有位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路 169 号商住楼  
（丽景水岸）36B 栋 6 层 1 单元 601 住宅房地产市场价格  
评估报告

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：高文生（注册号：6520050036）

杨 波（注册号：6520050039）

估价报告出具日期：2020 年 11 月 5 日



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为韩伟所有位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路169号商住楼（丽景水岸）36B栋6层1单元601住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、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；估价对象为建筑面积225.99平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数七层，地上六层，地下一层，估价对象位于第六层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为韩伟，据《房屋所有权证》复印件、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载证号：乌房权证高新字第2016552098号。

三、价值时点：2020年10月19日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价结果		评估价值
评估价值	单价(元/平方米)	5342
	总价(元)	1207239



估价对象位置图



#### 4. 建筑物基本状况

##### 小区概况:

估价对象所在丽景水岸小区位于新市区安宁渠路169号,钢筋混凝土结构住宅楼,多层住宅小区。小区周围有栏杆等安保设施,安保较好,小区大门临外环路,交通便捷度较高。小区内有地上临时停车位,地下车库及配套生活设施,地上空间利用较充分;

##### 建筑物概况:

(1) 建筑结构: 钢筋混凝土结构底商住宅楼;

(2) 设施设备: 单元门为电子防盗门,暗装供水、供电,电话线路,宽带,有线电视;水、电、暖、气等基础设施设备齐全,维护状况较好;

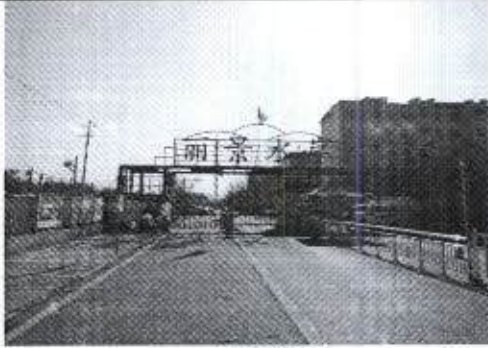
(3) 装饰装修: 估价对象整栋楼外墙贴条形砖,进户门为防盗门,塑钢窗,楼梯间为水泥地面,墙、顶均为涂料粉刷。室内客厅地面铺地砖、卧室地面铺木地板,墙面贴壁纸、顶为石膏板吊顶,厨房地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶为石膏板吊顶,卫生间地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶为扣板。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。

(4) 竣工时间: 2011年

(5) 使用及维护状况: 无明显损毁状况,使用正常,维护较好,约八五成新。

(6) 总层数及所在层数: 总层数为地上六层,地下一层,所在层数第六层。





小区大门



楼栋外观



室内照片



室内照片



单元门照片



入户门照片

#### 5. 估价对象权益状况

(1) 根据承办法官提供的《房屋所有权证》证号：乌房权证高新字第 2016552098 号，房屋所有权人：韩伟，共有情况：单独所有，房屋坐落：新市区安宁渠路 169 号商住楼（丽景水岸）36B 栋 6 层 1 单元 601，登记时间：2016 年 06 月 07 日，规划用途：住宅，总层数：7（6），建筑面积（ $m^2$ ）：225.99，套内建筑面积（ $m^2$ ）：204.93，产别：私有房产，产权来源：买卖，结构：钢筋混凝土，地上 6 层，地下 1 层，房屋用途：住宅。



## (2) 他项权益中的租赁权益及其他权益描述:

1) 抵押权益: 抵押权人: 新疆创博融资担保有限公司, 抵押人: 韩伟, 不动产证明号: 新(2018)乌鲁木齐市不动产权证明第 0098396 号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 300 万元, 债权履行起止时间: 2018-11-21~2024-12-31, 登记时间: 2018-11-26。

我公司估价人员调取的《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	身份证		
	证件号码	652021199804282019		
查询结果	不动产单元号	65010414002GB00010F00270025		
	不动产权证号	乌房权证高新字第 2016552098 号		
	不动产房屋坐落	新市区安宁渠路 169 号商住楼(丽景水岸)36B 栋 6 层 1 单元 601		
	权利人名称	韩伟		
	证件号	120104196001044335		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	225.99 m <sup>2</sup>
	宗地面积	107128.37 m <sup>2</sup>	土地分摊面积	31.86
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2011 年 08 月 30 日	登记时间	2016 年 6 月 7 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	查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2020)新 0104 执 1990 号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-06-03~2023-06-02, 登记时间:2018-11-26			
抵押信息	第 1 轮抵押权人:新疆创博融资担保有限公司, 抵押人:韩伟, 不动产权证明号:新(2018)乌鲁木齐市不动产权证明第 0098396 号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:300 万元, 债权履行起止时间:2018-11-21~2024-12-31, 登记时间:2018-11-26			

2) 租赁或占用情况: 估价对象未租赁; 现状为自用。

## 五、 价值时点

本报告以乌鲁木齐市新市区人民法院签发的委托书日期 2020 年 10 月 19 日





不宜采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，故可选用比较法。由于估价对象周边为有收益的住宅房地产，故也可选用收益法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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 2020 年 10 月 19 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)	1264414	1150063
	单价(元/平方米)	5595	5089
评估价值	总价(元)	1207239	
	单价(元/平方米)	5342	

总价大写金额：：人民币壹佰贰拾万零柒仟贰佰叁拾玖元整

单价金额：人民币伍仟叁佰肆拾贰元每平方米

### 十一、 注册房地产估价师

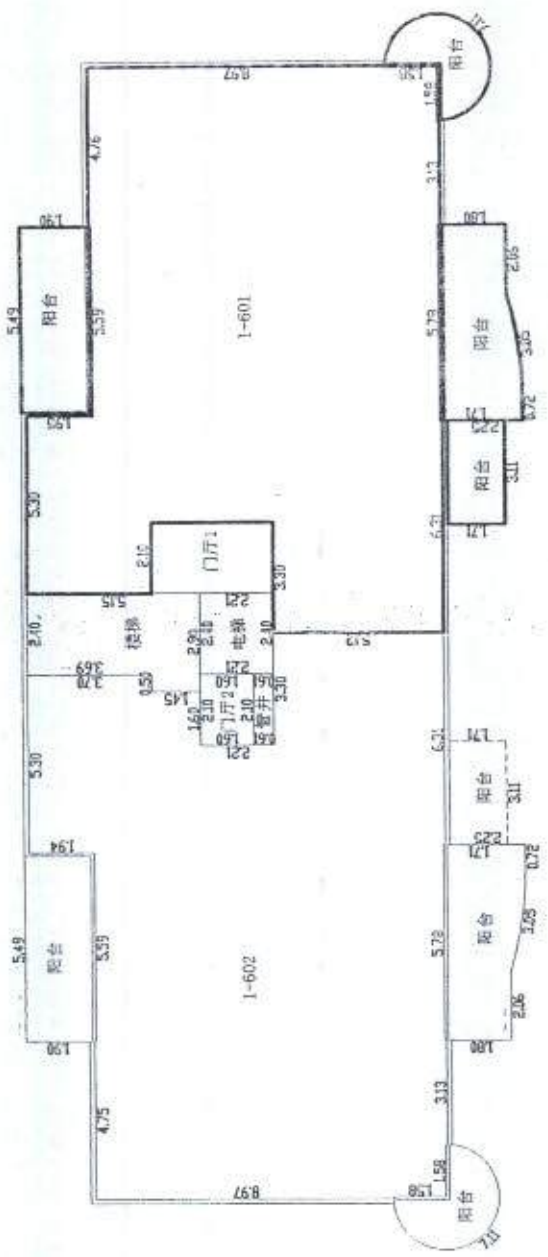
注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036		2020年11月5日
杨波	6520050039		2020年11月5日

房屋分户平面图

丘号	总层数	六层	套内建筑面积 m <sup>2</sup>	204.93
幢号	层次	第六层	共有分摊面积 m <sup>2</sup>	21.06
户号	结构	框架	产权面积 m <sup>2</sup>	225.99
产权人	座落	乌鲁木齐市新市区安宁渠路169号丽景水岸小区368栋1单元601室		

标注单位：米



六层平面图

注：

图中所注阳台尺寸均为外墙到阳台外缘，其余尺寸均为中轴到中轴，外墙厚：0.20m，保温层0.09m，内墙厚：0.20m。

制图日期：2014年09月

制图员：秋晶

1:200

图幅号：1J-8091



