

房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2019）第094号
估价项目名称：苏玲、李峰所有位于乌鲁木齐市沙依巴克区青河路102号中央郡商住小区15号楼2单元2002室住宅房地产市场价值评估报告
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：郑 见（注册号：6520080035）
刘 婷（注册号：6520180004）
估价报告出具日期：2019年12月18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：

估价对象为苏玲、李峰所有位于乌鲁木齐市沙依巴克区青河路102号中央郡商住小区15号楼2单元2002室住宅房地产，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；房屋建筑面积155.56平方米的住宅用房及分摊的7.56平方米的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数二十五层，估价对象位于第二十至二十一层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为苏玲、李峰，据《不动产权证书》复印件、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载证号：新（2018）乌鲁木齐市不动产权第0114055号。

三、价值时点：2019年12月05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)	9562
	总价(元)	1487465

总价大写金额：人民币壹佰肆拾捌万柒仟肆佰陆拾伍元整

单价金额：人民币玖仟伍佰陆拾贰元每平方米

地址：乌鲁木齐市新市区南纬140号汇源酒店14楼 邮编：830002
电话：(0991) 2823050 2823010 第1页

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示

1. 估价结果未考虑估价对象享有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
2. 住宅房屋估价结果财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。
3. 估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
4. 贵院估价人收到中央郡小区物业费调查，该住宅房屋欠缴自2019年4月15日至2020年4月15日物业费333.4元，欠缴自2019年8月16日至2019年11月10日物业费182.1元，截至到报告出具之日2019年12月10日未交燃气费、电费。
5. 本估价结果不作为为估价实现的保证。
6. 本估价结果使用期限自2019年12月18日至2020年12月17日。
7. 报告使用人在使用本报告之前须对全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的结果、过程及有关说明，请见最后的《估价结果报告》。



微信小程序：拼长图