

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院

单位住所：乌鲁木齐市米东区振新中路120号

承办人：陈志刚

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：孟玲娥

机构住所：乌鲁木齐市新华北路8号红山新世纪大厦13楼

估价资质等级：一级

资质证书编号：新建估证[2014]1-001号

### 三、估价目的

受新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院的委托，对杨兴龙所属的位于米东区皇渠南路149号祥新小区1幢2单元301室住宅房地产进行评估，目的是为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院拟执行陶友娃与杨兴龙房屋买卖纠纷一案涉及的杨兴龙所属的住宅房地产市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象系指位于米东区皇渠南路149号祥新小区1幢2单元301室住宅房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑结构为混合结构；证载用途为住宅；估价对象证载建筑面积为78.6平方米；房屋所有权人为杨兴龙，产权来源为购买。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象位于米东区皇渠南路 149 号祥新小区 1 幢 2 单元 301 室，房屋所有权证号：乌房权证米字第 2016608525 号，建筑年代 1992 年，证载建筑面积为 78.6 平方米，房屋所有权人为杨兴龙，产权来源为购买，混合结构，用途为住宅。至估价时点该房产由新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院预查封中。

### （三）土地基本状况

于价值时点相关当事人未提供估价对象《土地使用权证》，土地使用证所载信息尚不确定，本次估价依据不足假设为估价对象已经办理《土地使用证》，估价结果中已包含分摊土地使用权价值。估价对象所在宗地周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地形状为较规则矩形，宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖），宗地内场地平整。宗地四至：东临皇渠南路、南临皇渠南路、西临乌鲁木齐市第 101 中学、北临古牧地东路。

委估住宅房地产位于米东区皇渠南路 149 号祥新小区 1 幢 2 单元 301 室，房屋所有权证号：乌房权证米字第 2016608525 号，证载建筑面积为 78.6 平方米，建筑年代 1992 年，房屋所有权人为杨兴龙，产权来源为购买，混合结构，用途为住宅。外墙涂料，内墙装饰板，进户门为防盗门，室内木门，塑钢窗，供电系统、上水、下水等设施齐全。平面布置合理，维护、保养情况一般。委估房产在价值时点作为住宅正常使用。

## 五、价值时点

本次估价的时点为二〇二一年三月十一日，为现场勘查日。该价值时点是新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院根据此次估价目的需要并基于该价值时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况而确定的。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2021 年 3 月 11 日的市场价值。

市场价值是指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

估价结果的确定：综上所述，估价人员通过实地勘察、认真分析调查收集到的资料，根据估价目的，结合估价对象的具体情况，确定本次房地产采用比较法进行评估，求取最终的地价测算结果。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点（二〇二一年三月十一日）的房地产市场价值为人民币 407,000.00 元，大写金额：人民币肆拾万零柒仟元整，单价 5172.60 元/平方米，估价结果见下表：

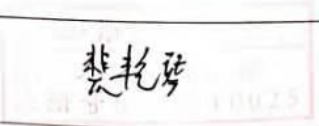
估价结果汇总表

币种：人民币

建筑物名称	产权持有人	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房产评估值 (元)
米东区皇渠南路149号祥新小区1幢2单元301室	杨兴龙	混合	78.6	5172.60	407,000.00

## 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	签名	签名日期
裴艳琴	6520110025		2021年3月15日
汪娟	6520180012		2021年3月15日

## 十二、实地查勘期

二〇二一年三月十一日 12:30 到 14:30。

## 十三、估价作业期

二〇二一年三月十一日至二〇二一年三月十五日。

于价值时点(二〇二一年三月十一日)的房地产市场价值为人民币 407,000.00 元, 大写金额: 人民币肆拾万零柒仟元整, 单价 5172.60 元/平方米。估价结果见下表:

建筑物名称	产权持有人	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	币种: 人民币
					房产评估值(元)
米东区皇渠南路149号祥新小区1幢2单元301室	杨兴龙	混合	78.6	5172.60	407,000.00

**特别提示:**

1. 本次估价结果为房地合一价值。
2. 本次评估不涉及估价对象权属界定, 仅依据新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院提供的《委托书》(2021)新0109执239号和《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件, 对杨兴龙名下的位于米东区皇渠南路149号祥新小区1幢2单元301室住宅房地产进行评估。
3. 本次估价结果未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。
4. 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。
5. 本估价结果不应作为价格实现的保证。

新疆宏昌房地产评估有限责任公司



法定代表人:

二〇二一年三月十五日





# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

<b>申请</b>	姓名	1		
	证件类型	身份证		
	证件号码			
<b>查询结果</b>	不动产单元号	650109012001GB00015F00010023		
	不动产权证书号	乌房权证米字第2016608525号		
	不动产房屋坐落	米东区皇渠南路149号祥新小区1幢2单元301		
	权利人名称	杨兴龙		
	证件号	65232219571010151X		
	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	78.6m <sup>2</sup>
	房屋用途	住宅	土地分摊面积	
	竣工时间	1992年12月01日	登记时间	2016年9月1日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	混合结构	房屋性质	存量房产	
<b>查封信息</b>	无			
<b>抵押信息</b>	无			
<b>备注</b>	<p>1.自2016年7月30日起，乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，乌鲁木齐市房屋产权交易中心不得出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>2.申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请当场告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，高自行承担法律责任。</p> <p>3.对涉及国家机密，个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人。</p> <p>4.查询时点截至查询时间，之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5.复印无效。</p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span>不动产登记中心</span> <span>不动产登记中心</span>  <span>不动产登记中心</span> </div> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">日期: 2021-08-01 12:15:20</p>				