

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：勉磊位于新市区京疆路 72 号呈信·郎悦盛境小区（一期）5-7  
栋 3 层 3 单元 302 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛 山 （注册号 6520020009）

张长庚 （注册号 6520070036）

估价报告出具日期：2015 年 12 月 2 日

估价报告编号：新国通房估字（2015）第 1121 号

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆国通房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受您的委托，本公司派遣房地产专业估价技术人员，对勉磊所属于新市区京疆路 72 号呈信·郎悦盛境小区（一期）5-7 栋 3 层 3 单元 302 室，建筑面积为 105.3 平方米的住宅房地产进行了市场价值评估，并出具了房地产估价报告书。本次估价目的是为委托方确定房地产市场价值提供参考依据。

遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，本公司估价人员对估价对象进行实地查勘，查阅有关文件、产权资料和其他相关资料，完成了评估工作程序。

在此基础上经过认真分析和筛选，选用比较法和收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响估价对象的价格因素分析，确定估价对象在价值时点二〇一五年十一月二日房地产市场价值为大写：人民币陆拾捌万柒仟叁佰玖拾捌元整（RMB687398 元），单价为 6528 元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一五年十二月二日

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

姓名：乌鲁木齐市新市区人民法院

住所：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市苏州路南一巷 159 号龙海 5 度小区 3 栋 12 层 2 单元 1201-1 室

法定代表人：薛山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、13999195805

### 三、估价目的

为委托方确定估价对象房地产市场价格提供参考依据。

### 四、估价对象状况

估价对象位于新市区京疆路 72 号呈信·郎悦盛境小区（一期）5-7 栋 3 层 3 单元 302 室，《房屋所有权证》证号：乌房权证新市区字第 2011349271 号，房屋所有权人：勉磊，房屋坐落：新市区京疆路 72 号呈信·郎悦盛境小区（一期）5-7 栋 3 层 3 单元 302 室，规划用途：住宅，总层数：陆层，所在层数：叁层，建筑面积：105.3 平方米，建筑年代：2009 年，产权来源：买卖商品房，结构：砖混，朝向：南北。

估价对象所在楼栋外墙刷涂料；估价对象室内进行了装修，进户门为防盗门，内门为木门，塑钢窗。客厅、卧室地面均铺木地板，墙面及顶棚均刷乳胶漆；厨房、卫生间地面均铺地砖，墙面均贴瓷砖，顶棚均为扣板。根据现场勘察，估价对象所处的整栋住宅楼地基、墙体结构完好，门窗未出现破损，整体维护状况良好。水、电、暖、气等基础设施设备齐全且能正常使用。

估价对象所处小区四至：东临呈信·铂晶湾、南临河北东路、西临住宅区、北临住宅区，地处乌鲁木齐市住宅五级地价区，土地开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。该区域无大型商场，多为零售型商铺，繁华度一般，人流量较大人口密度较优、区域毗邻红光山会展中心，自然环境较优，周边通 73 路、501 路、303 路、701 路、3001 路等多条公交线路，临近河北东路、四平路，小区内设有停车位。

## 五、价值时点

根据鉴定委托书委托时间，确定价值时点为 2015 年 11 月 2 日，作为取价依据。

## 六、价值类型

估价对象房地产市场价值是指经适当营销后，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。

- 1、本报告估价结果是采用公开市场价值原则估算估价对象房地产的市场价值。
- 2、本报告估价结果反映估价对象在价值时点，房屋及分摊土地使用权在满足“估价假设和限制条件”的公开市场价值。
- 3、本报告的估价结果包括房屋及应分摊的土地使用权价值。

## 七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价独立、客观、公正原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

### （一）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

### （二）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地

十二、注册房地产估价师

薛山

注册号 6520020009

签名:

签名日期:

张长庚

注册号 6520070036

签名:

签名日期:

十三、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2015 年 11 月 22 日。

十四、估价作业日期

估价作业日期为 2015 年 11 月 2 日至 2015 年 12 月 2 日，评估报告提交日期为 2015 年 12 月 2 日。

十五、估价报告应用的有效期

如果在 2015 年 12 月 2 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自 2015 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 1 日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一五年十二月二日

乌鲁木齐市房屋权证字第 2011349271 号

房屋所有权人 房屋所有人	刘磊
共有情况 共有情况	单独所有
房屋坐落 房屋坐落	新市区京建路72号早信·朝悦盛苑小区(一期) 5-7栋3层3单元302
登记时间 登记时间	2011-04-25
房屋性质 房屋性质	住宅
总层数 总层数	6
建筑面积(m <sup>2</sup> ) 建筑面积(m <sup>2</sup> )	105.30
套内建筑面积(m <sup>2</sup> ) 套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	94.55
其他 其他	

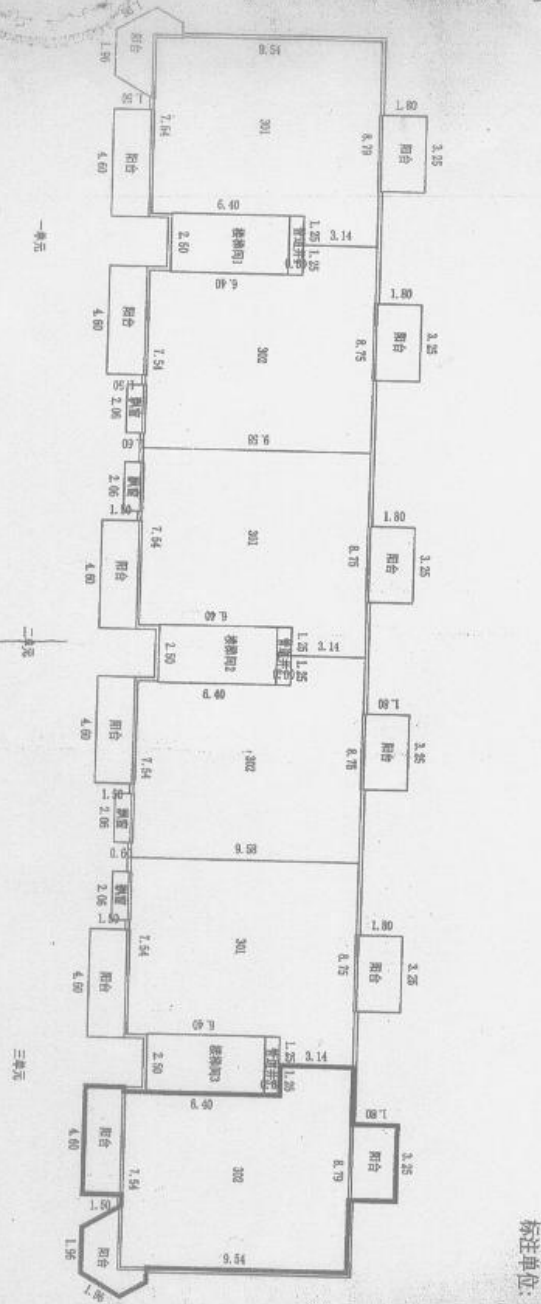
房屋状况 房屋状况	砖混结构
土地状况 土地状况	出让使用年限

附记  
附记  
建筑年代: 2009 产权来源: 买卖商品房  
业务编号: 14160012  
房屋编号: 653087  
持证人身份证件名称: 居民身份证  
持证人身份证号码: 640102197802240813  
产别: 私有房产



# 房屋分层分户平面图

层号	5-7	结构层数	砖混 六层	套内建筑面积, m <sup>2</sup>	94.55
户号	302	层数	第三层	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	101.75
面积人	物业	坐落	乌鲁木齐市新市区京疆路72号呈信·朗悦盛城小区(一期)5-7栋3单元302室		
			产权面积, m <sup>2</sup>	105.30	



备注: 图中所注墙体尺寸为中线至中线。外墙厚: 0.32米, 其中保温层厚0.08米。  
阳台为外边线尺寸  
测量: 刘泽燕

1:250  
2008年9月  
审核: 牛红伟

标注单位: (米)