

房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2016）第 2-098 号

估价项目名称：张红、李培新共同所有位于米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路南侧米东新天地小区二期 08 号楼 1 单元 06-07 层 01 室住宅房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

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：杨波 （注册号：6520050039）

宋晓燕 （注册号：6520050037）

估价报告出具日期：2016 年 8 月 10 日

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 16 楼
电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002



房地产估价结果报告

一、委托估价人

单位名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

承办人：杜晓贝

联系电话：13999961599 5560528

二、房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

执照号码：65010005013895

资格等级：壹级

证书编号：新建估证 [2015]1-002

电话：0991-2823010

三、估价目的

为司法裁定提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象位于米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路南侧米东新天地小区二期08号楼1单元06-07层01室，为建筑面积173.25平方米住宅用房及分摊的土地使用权。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路南侧米东新天地小区二期08号楼1单元06-07层01室，建筑面积173.25平方米，用途为住宅，结构为混合



结构，修建于2009年。

3. 土地基本状况

估价对象位于米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路南侧，北临碱沟西路，地处乌鲁木齐市住宅六级地价区。近邻碱沟西路，双向6车道，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。

4. 建筑物基本状况

估价对象房屋位于米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路南侧米东新天地小区二期08号楼1单元06-07层01室，所在建筑物为地上七层、地下一层混合结构住宅楼。该栋楼共有4个单元，委估对象位于1单元，一梯两户，整栋建筑维护程度一般，经现场勘查新旧程度为九成新。

估价对象位于第6至7层01室，建筑面积173.25平方米，用途为住宅。外墙条形瓷砖贴面，单元门为对讲防盗门，进户门为防盗门，塑钢窗，复式户型，四室二厅二卫，客厅地面铺80×80地砖，墙面、顶乳胶漆粉刷；卧室地面铺木地板，墙面、顶乳胶漆粉刷；厨房地面铺80×80地砖，墙面贴墙砖，扣板吊顶；卫生间地面铺30×30地砖，墙面贴墙砖，扣板吊顶，楼梯为木质踏板楼梯。（楼顶由产权人自行搭建30m²的彩板房，地面铺瓷砖，墙面乳胶漆粉刷，扣板顶，室内有假山景观），委估房产上水、下水、电、暖、通讯、有线电视等设施齐全。

5. 估价对象权益状况

(1)《房屋所有权证》证号：米房权证西字第00065912号，房屋所有权人：张红，房屋坐落：古牧地西路街道办事处碱沟西路南侧米东新天地小区二期08号楼1单元06-07层01室，丘（地）号：0207001000810G-0701，产别：私产，幢号：08，房号：106-0701，结构：混合，房屋总层数：7，所在层数：06-07，建筑面积：173.25平方米，设计用途：住宅，共有人：李培新等1人，共有权证号自00065913至00065913，建成年份：2009年（共有人：张红 李培新 共同共有）。



(四) 价值时点原则

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。

(五) 替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本次对住宅房地产市场价值进行评估，采用比较法作为估价方法。

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。

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 2016 年 7 月 13 日的市场价值：

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	
		比较法
测算结果	总价(元)	715696
	单价(元/平方米)	4131
评估价值	总价(元)	715696

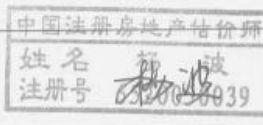



	单价(元/平方米)	4131
--	-----------	------

总价大写金额：人民币柒拾壹万伍仟陆佰玖拾陆元整

单价大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾壹元每平方米

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
杨波	6520050039	 中国注册房地产估价师 姓名 杨波 注册号 6520050039	2016年8月10日
宋晓燕	6520050037	 中国注册房地产估价师 姓名 宋晓燕 注册号 6520050037	2016年8月10日

十二、协助估价的人员

估价员：滕欣娟

十三、实地查勘期

二零一六年八月二日

十四、估价作业期

二零一六年七月十三日至二零一六年八月十日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一六年八月十日

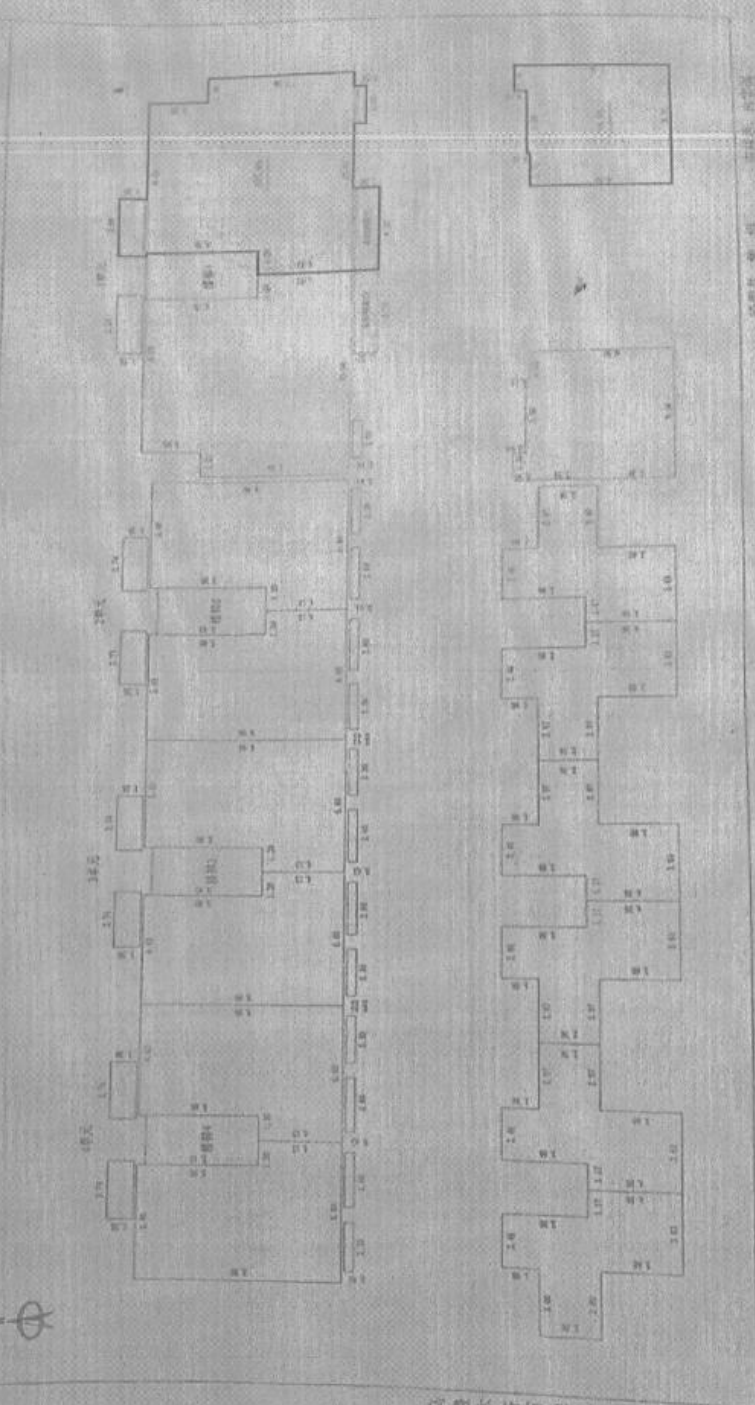


دقیقت فیلدینگ کیشلار

分层分户平面图

测绘资质证书等级：丙级

丘号	001丘 00丘义			产别	住宅
房号	第01单元	层数	01层	用途	住宅
结构	混合	总层数	七层	其他	无
座落	乌鲁木齐市制冰厂东院商住楼西首层				



2011年09月29日

1:250

绘图员：曹 倩 审核员：何志华

乌鲁木齐万经成测绘有限公司