



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院
地址：乌鲁木齐水磨沟区犁铧街37号
承办法官：高永宏
联系电话：0991-4877981

二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司
机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号
营业执照注册号：650100050100676
房地产估价资质等级：贰级
证书编号：新建估证2-002
法人代表：刘世杰
联系电话：8822403
邮政编码：830002

三、估价目的

依据《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院价格评估委托书》[(2015)水执字第976号]及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2016)新01法鉴评字第1103号]所载，经摇珠确定由中地房地产评估有限公司对新疆融圆祥典当有限公司与刘德新其他合同纠纷一案涉及位于乌鲁木齐市水磨沟区红山东路北17巷11号塔山·同行苑1栋2层4单元202室住宅房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

乌鲁木齐市水磨沟区红山东路北17巷11号塔山·同行苑1栋2层4单元202室房地产，证载建筑面积为119.09平方米。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况

本次评估未收集到估价对象土地使用权相关资料，经估价师现场查勘确定，估价对象为共有土地使用权，该宗地东至红山东路北十七巷，南至红山东路北十六巷，西至乐园小区，北至舒乐园小区；宗地形状为



新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

长方形较规则；基础设施开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）。

2、估价对象建筑情况

估价对象所处物业为一栋地上六层砖混结构住宅楼，估价对象位于第四单元第二层，产权来源于买卖，房屋修建年代为2008年。

经估价人员现场查勘，估价对象所处物业为一栋地上六层砖混结构住宅楼，外墙涂料粉刷，共四个单元，位于第四单元，双开防盗单元门，一梯两户，估价对象位于第二层，居右，南北朝向，防盗门入室，房屋为三室两厅一厨一卫，室内瓷砖地面，墙纸墙面，石膏板顶面，榉木包门框，大理石窗台；卧室有定制衣柜，卫生间内为瓷砖地面、瓷砖墙面，扣板吊顶；厨房为瓷砖地面墙面，扣板吊顶，大理石台面橱柜；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、地暖等基础设施完备。估价对象现状保养较好，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为九成新。至价值时点，权属清晰。

（三）估价对象权利状况

1、土地使用权状况

未取得其土地产权资料。

2、房屋建筑物权益状况

依据《房屋所有权证》[乌房权证水磨沟区字第2013340212号]载明，房屋所有权人为刘德新，共有情况为单独所有，房屋坐落于水磨沟区红山东路北17巷11号塔山·同行苑1栋2层4单元202室，建筑结构为砖混结构，证载建筑面积为119.09平方米，规划用途为住宅，产权来源于买卖，修建年代为2008年。

3、他项权利

依据《房屋他项权证》[乌房他证水磨沟区字第2014327775号]，房屋他项权利人为新疆融圆祥典当有限公司，房屋所有权人为刘德新，房屋所有权证号为乌房权证水磨沟区字第2013340212号，房屋坐落于水磨沟区红山东路北17巷11号塔山·同行苑1栋2层4单元202室，他项权利种类为一般抵押，债权数额为人民币550000元，登记时间为2014年5月30日。

五、价值时点

经委托方确认，本次以委托时点为价值时点即：2016年10月26日。

六、价值类型



新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

的方法。

基本公式如下：

$$V = A / (R - S) \times \{1 - [(1 + S) / (1 + R)]^n\}$$

式中：V—收益价格（元、元/M²）

A—未来的年净收益（元、元/M²）

R—报酬率（%）

n—收益期（年）

s—净收益逐年递增比率（%）

十、估价结果

根据国家现行有关法律、法规和政策规定及委托方提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，经估价人员实地勘察核实、收集资料、分析计算并与价值时点乌鲁木齐市同类物业的市场价格水平相比较后，确定估价对象在价值时点2016年10月26日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：800166元

大写金额：捌拾万零壹佰陆拾陆元整

房地产单价：6719元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2016.11.23
李新江	6520150008		2016.11.23

十二、实地查勘期

2016年11月8日

十三、估价作业日期

2016年10月26日至2016年11月23日

十四、估价报告使用期限

自2016年11月23日起至2017年11月22日止

十五、附件

- 1、新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院价格评估委托书
- 2、新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书
- 3、房屋所有权证
- 4、房屋他项权证