

# 房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2016）第 2-152 号

估价项目名称：秦红梅所有位于沙依巴克区仓房沟北路 186 号泰翔小区 7  
栋 7 层 7 单元 702 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：郑 觅 （注册号：6520050035）

杨 波 （注册号：6520050039）

估价报告出具日期：2016 年 10 月 26 日



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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”）接受贵院的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》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：为司法裁定提供房地产市场价值参考依据。

二、估价对象：

估价对象秦红梅所有位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路186号泰翔小区7栋7层7单元702，房屋建筑面积69.71平方米，《房屋所有权证》证号：乌房权证沙字第2015418832号。

三、价值时点：2016年10月12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

相关结果	估价方法	比较法、收益法
	测算结果	总价(元)
单价(元/平方米)		5211
评估价值	总价(元)	363259
	单价(元/平方米)	5211

总价大写金额：人民币叁拾陆万叁仟贰佰伍拾玖元整

单价大写金额：人民币伍仟贰佰壹拾壹元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师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)进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5. 本估价报告所依据的有关资料由原告代理人提供，原告对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6. 参与估价的注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签名	日期
郑觅	6520050035	中国注册房地产估价师 姓名 郑觅 注册号 6520050035	2016年10月30日
杨波	6520050039	中国注册房地产估价师 姓名 杨波 注册号 6520050039	2016年10月26日



## 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：邓杰

联系电话：13999286770 0991-5560528

### 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

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路186号泰翔小区7栋7层7单元702，为建筑面积69.71平方米的住宅用房及其应分摊土地使用权。

#### 2. 估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路186号泰翔小区7栋7层7单元702，建筑面积69.71平方米，用途为住宅，结构为砖混。

#### 3. 土地基本状况

估价对象位于沙依巴克区仓房沟北路186号泰翔小区，四至：东、南、西、北均临住宅；地处乌鲁木齐市住宅二级地价区。近邻仓房沟北路，双向4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

估价对象房屋位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路 186 号泰翔小区，所在建筑物为七层砖混结构住宅楼。委估对象位于 7 栋 7 单元，一梯三户，整栋建筑维护程度一般，经现场勘查新旧程度为七成新。

估价对象位于第七层 702 室，建筑面积 69.71 平方米，用途为住宅，由于估价人员未能进入室内进行勘查，故本次仅对估价对象外观及周边环境进行勘查。估价对象外墙马赛克贴面，单元门为木门，进户门为防盗门，塑钢窗，委估房产上水、下水、电、暖、通讯、通天然气、有线电视等设施齐全。

#### 5. 估价对象权益状况

《房屋所有权证》证号：乌房权证沙字第 2015418832 号，房屋所有权人：秦红梅，共有情况：单独所有，房屋坐落：沙依巴克区仓房沟北路 186 号泰翔小区 7 栋 7 层 7 单元 702，登记时间：2015 年 10 月 10 日，规划用途：住宅，总层数：7（7），建筑面积：69.71，产别：私有房产，产权来源：买卖，所在层：7，结构：砖混，房屋用途：住宅。

### 五、价值时点

以法院签发《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》的日期 2016 年 10 月 12 日作为本次评估的价值时点。

### 六、价值类型

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产及分摊土地使用权的市场价值，不包括装修价值。

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”的市场价值。

币种：人民币

### 七、估价依据



## 估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法、收益法
	测算结果	总价(元)
	单价(元/平方米)	5211
评估价值	总价(元)	363259
	单价(元/平方米)	5211

总价大写金额：人民币叁拾陆万叁仟贰佰伍拾玖元整

单价大写金额：人民币伍仟贰佰壹拾壹元每平方米

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
郑觅	6520050035		2016年10月26日
杨波	6520050039		2016年10月26日

## 十二、协助估价的人员

估价员：马春

## 十三、实地查勘期

二零一六年十月二十五日

## 十四、估价作业期

二零一六年十月十二日至二零一六年十月二十六日

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司

二零一六年十月二十六日