

# 房地产估价报告

估价项目名称：杨益安所有位于乌鲁木齐市新市区喀什东路56号3栋3  
单元7室住宅房地产司法鉴定价值评估报告

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：杨立才（注册号：6520040067）

郑 觅（注册号：6520050035）

估价报告出具日期：2015年8月27日

估价报告编号：新驰天中房估字（2015）第223号

# 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

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》、《房地产抵押估价指导意见》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/T50291-1999)、《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、估价对象:

估价对象为杨益安所有位于乌鲁木齐市新市区喀什东路56号3栋3单元7室一套住宅房地产,房屋建筑面积47.36平方米,《房屋所有权证》证号:乌房权证乌市新市区字第2006019360号。

二、估价目的:评定估价对象房地产市场价值,为法院司法鉴定提供价值参考依据;

三、价值时点:2015年8月12日;

四、价值类型:房地产市场价值;

五、估价方法:比较法

六、估价结果:

房屋价值:¥215677元

大写金额:人民币贰拾壹万伍仟陆佰柒拾柒元整

单价:4554元/平方米

大写金额:人民币肆仟伍佰伍拾肆元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”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,请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

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:

二零一五年八月二十七日



# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
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. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师郑觅、评估助理马军、郭奇于 2015 年 8 月 26 日对本次估价报告中的委估对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况；注册房地产估价师杨立才作为参与估价师。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
8. 本估价报告所依据的有关资料由原告提供，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。

## 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	盖章	日期
杨立才	6520040067			2015 年 8 月 27 日
郑 觅	6520050035			2015 年 8 月 27 日

# 房地产估价结果报告

## 一、 委托估价人

单位名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：丁悦

联系电话：18160651187

## 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：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 16 楼

行政许可决定书号：建住房许(2012)454

资格证号：建房估证字[2012]124 号

电话：0991-2886210

## 三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为法院司法鉴定提供价值参考依据

## 四、 估价对象

### 1、 估价对象范围

估价对象范围为杨益安所有位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 56 号 3 栋 3 单元 7 室，建筑面积 47.36 平方米的住宅房地产。

### 2、 估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 56 号 3 栋 3 单元 7 室，四至均临住宅；地处乌鲁木齐市住宅五级地价区

区位基础设施：该区域基础设施已达“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。

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：杨立才 郑觅

注册证号为： 6520040067 签 章：



注册证号为： 6520050035 签 章：



## 十二、协助估价的人员

估价员 马军 郭奇

## 十三、实地查勘期

二零一五年八月二十六日

## 十四、估价作业期

二零一五年八月十二日至二零一五年八月二十七日

## 十五、估价报告应用的有效期

如果在 2015 年 8 月 27 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 8 月 27 日至 2016 年 8 月 26 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。

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司

二零一五年八月二十七日