



房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院

联系人：丁悦

联系电话：0991-4687597

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

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）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

估价对象为霍黎所有位于天津市武清区武清城区泉发路西侧上河雅苑北里29-1-1801住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积117.79平方米的住宅用房及应分摊33.8平方米的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数三十四层，估价对象位于第十八层；建筑结构为钢混结构；权属人为霍黎，《房地产权证》产权证号：房地证津字第122021228279号。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：霍黎；

(2) 坐落：天津市武清区武清城区泉发路西侧上河雅苑北里29-1-1801；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为34层，估价对象位于第18



层:

(4) 规模: 房产建筑面积为 117.79 平方米;

(5) 用途: 住宅房产;

(6) 权属: 依据被执行人提供的《房地产权证》, 估价对象已办理产权登记, 权属人为霍黎, 已取得《房地产权证》证号: 房地证津字第 122021228279 号;

3. 土地基本状况

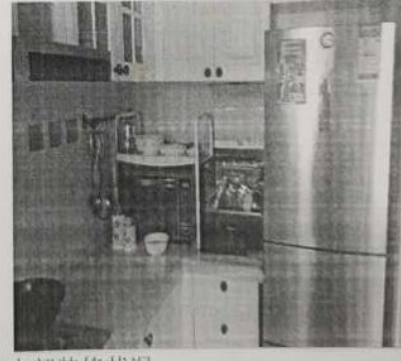
估价对象位于天津市武清区武清城区泉发路西侧上河雅苑北里 29-1-1801, 该小区东临杨村第十一小学、西临泉达路、南临强国道、北临振华西道; 地类用途为城镇住宅用地, 该区域居住氛围较好、商业繁华度较好; 基础设施完善, 已达“七通一平”, 即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气及宗地内场地平整。



估价对象位置图

4. 建筑物基本状况

估价对象位于天津市武清区武清城区泉发路西侧上河雅苑北里 29-1-1801, 该整栋楼外墙贴条形瓷砖, 单元门为电子对讲门, 梯户比为两梯四户, 进户门为双保险防盗门, 楼梯间地面、踏步为地砖, 过道墙面为涂料, 顶为涂料, 室内装修: 客厅地面为地砖, 墙面为乳胶漆, 顶为石膏吊顶, 卧室地面为木地板, 墙、顶为乳胶漆; 厨房、卫生间地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶为塑扣板吊顶。小区周围有围墙、栏杆、24 小时保安等安保设施, 安保较好, 交通较优。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。



估价对象所在楼栋及内部装修状况

5. 估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

根据被执行人提供的《房地产权证》证号：房地证津字第 122021228279

号

权利人	霍黎
坐落	武清区武清城区泉发路西侧上河雅苑北里 29-1-1801

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010

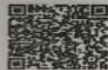


地号	1201140030060180000 武字 1201140030060180000-						
图号	4360-502						
土地状况	权属性质	国有		用途	城镇住宅用地		
	使用权类型	出让					
	取得价格						
	终止日期	2078-01-22					
	使用权面积	33.8 m ²		其中	独有面积		
				分摊面积	33.8 m ²		
房屋状况	产别			私产			
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	29-1	1801	钢混	34	18	117.79	居住

(2) 根据我公司工作人员调取的《天津市不动产登记簿查询结果》登记如下:

下:

第 1 页, 共 2 页 打印时间: 2019年10月31日 16:16:01



天津市不动产登记簿查询结果

权利人	霍蒙						
共有情况	单独所有						
坐落	武清区武清城区泉发路西侧土河雅苑北里25-1-1801						
不动产单元号	120114022019GB00002F00080055						
权利类型	/						
登记日期	2012年 11月 13日						
不动产权证书号	122021228279						
不动产登记证明号	122041508237						
土地(非林地)登记信息							
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途		
出让	33.8 平方米	2078年01月22日			城镇住宅用地		
房屋(构筑物)登记信息							
幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m ²)	构筑物类型	
29-1-1801	钢混	34	18	居住	117.79		
林地(森林、林木)登记信息							
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	林地名	林班	小班	
	无						
海域信息							
项目名称	项目性质	使用期限	用途类型	期限总面(公顷)	用海方式		
抵押权登记信息							
登记日期	2015年09月18日	不动产登记证明号			122041608237		
抵押人	霍蒙						
抵押权人	乌鲁木齐源融担保有限公司						

地址: 乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编: 830002
电话: (0991) 2823050 2823010



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 2019 年 10 月 31 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	
	比较法	其他方法
测算结果	总价(元)	2488314
	单价(元/平方米)	21125
评估价值	总价(元)	2488314
	单价(元/平方米)	21125

大写金额：人民币贰佰肆拾捌万捌仟叁佰壹拾肆元整

单价大写金额：人民币贰万壹仟壹佰贰拾伍元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
杨立才	6520040067		2019年11月11日
高文生	6520050036		2019年11月11日

十二、 实地查勘期

二零一九年十一月四日当日完成

十三、 估价作业期

二零一九年十月三十一日至二零一九年十一月十一日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

二零一九年十一月十一日

房地证 津 字第 122021228279 号

权利人	霍黎				
坐落	武清区武清城区泉发路西侧上河雅苑北里29-1-1801				
地号	1201140030060180000 武字1201140030060180000-				
图号	4360-502				
土地状况	权属性质	国有	用途	城镇住宅用地	
	使用权类型	出让			
	取得价格				
	终止日期	2078-01-22			
	使用权面积	33.8	其中	独用面积	M ²
				分摊面积	33.8 M ²

房屋 状 况	产别	私产						
	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (M ²)	设计 用途	
	29-1	1801	钢混	34	18	117.79	居住	
共有人		0	等	人	共有权证号自			至