

## 房地产评估结果报告

### 一、评估委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：孟

电 话：

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：孟

机构住所：乌鲁木齐市天山区新华北路8号

估价资质等级：壹级

资质证书编号：乌房估证1-004

### 三、评估目的

对韩所属的位于乌鲁木齐市新市区苏州路南一巷159号龙海五度小区11栋6层1单元602(含跃层)住宅房地产进行评估，为乌鲁木齐市新市区人民法院办案工作需要提供价值参考依据。

### 四、评估对象

#### (一) 评估对象财产范围

系指韩所属的位于乌鲁木齐市新市区苏州路南一巷159号龙海五度小区11栋6层1单元602(含跃层)住宅房地产，财产范围包括建筑物(含室内二次装修)及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；该房屋位于六层建筑物的第六层，已办理《房屋所有权证书》，证号：乌房权证新市区字第2009342042号，房屋总建筑面积为107.95平方米。

#### (二) 评估对象基本状况

1. 名称：龙海五度小区
2. 坐落：乌鲁木齐市新市区苏州路南一巷159号龙海五度小区11栋6层1单元602(含跃层)

3. 规模: 建筑面积为 107.95 平方米

4. 用途: 住宅

5. 权属: 韩 [ ] 所属

(三) 土地基本状况

1. 四至: 东临苏州西街南一巷; 南临锦华名居; 西临机电公司家属院; 北临中建苏香台壹号。

2. 形状: 规则多边形。

3. 开发程度: 宗地开发程度为宗地红线外“七通一平”。(即通路、通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通燃气、场地平整)。

(四) 建筑物基本状况

1. 建成时间: 2008 年

2. 建筑结构: 砖混

3. 设施设备: 配套设施设备一般

4. 装饰装修: 建筑物外墙刷防水涂料, 单元门为防盗门, 楼道为砼地面, 入户门为防盗门, 供电系统、上水、下水等设施齐全, 平面布置合理。内部装修详见下表:

	内部装修	基本情况	使用情况
客厅	地面	地面铺设地砖	完好
	墙面	墙面刷涂料	局部有破损、污渍
	天花	石膏板顶角线	局部有破损
	门	推拉门	完好
	窗	塑钢窗	完好
卧室	地面	地面铺设地砖	完好
	墙面	墙面刷涂料	完好
	天花	石膏板顶角线	完好
	门	推拉门	完好
	窗	塑钢窗	完好
厨房	地面	地面铺设地砖	完好
	墙面	墙面贴墙砖	完好
	天花	扣板吊顶	完好
	门	平开门	完好
	窗	塑钢窗	完好
	地面	地面铺设地砖	完好

卫生间	墙面	墙面贴墙砖	完好
	天花	扣板吊顶	
阳台	外阳台一个		完好

5. 维护状况：维修、保养情况良好。

### 五、价值时点

本次评估的价值时点为二〇二二年四月十五日，该价值时点是乌鲁木齐市新市区人民法院根据此次评估目的需要并基于该价值时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况而确定的。

### 六、价值类型

本次评估的房地产价值为评估对象在价值时点二〇二二年四月十五日的市场价格。房产市场价格是在公开市场上最可能形成的价格。

### 七、评估原则

本次评估遵守下列原则：

#### (一) 独立、客观、公正原则

评估机构和评估人员应站在中立的立场上，公平正直地评估出对各方评估利害关系人均是公平合理的价值或价格。

#### (二) 合法原则

以评估对象的合法占有、使用、收益、处分为前提进行评估。即评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值和价格。

#### (三) 价值时点原则

评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值和价格。

#### (四) 替代原则

评估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。

#### (五) 最高最佳使用原则

以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高

韩永贵所属的位于乌鲁木齐市新市区苏州路南一巷159号龙海五度小区  
11栋6层1单元602(含跃层)住宅房地产市场价格评估报告

房地产市场价格为人民币 899,700.00 元, 大写金额: 人民币捌拾玖万玖仟柒佰元  
整, 单价: 8334.59 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
桑乐乐	中国注册房地产估价师 姓名 桑乐乐 注册号 6520180016	桑乐乐	2022年4月20日
代伟刚	中国注册房地产估价师 姓名 代伟刚 注册号 6520090005	代伟刚	2022年4月20日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月十五日

十三、评估作业日期

二〇二二年四月十五日至二〇二二年四月二十日