



## 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

机构名称：乌苏市人民法院

联系人：阿依多斯

联系电话：0992-8538185

### 二、 房地产估价机构

机构名称：新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司

法定代表：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13楼

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格等级：一级

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

估价对象为白磊、贾巧芝所有位于乌苏市虹桥办事处北京西路（现塔里木河西路956号）水榭名苑小区7幢2-101室住宅房地产，房屋建筑面积119.46平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权，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）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：白磊、贾巧芝；

(2) 坐落：乌苏市虹桥办事处北京西路（现塔里木河西路956号）水榭名苑小区7幢2-101室；

(3) 总层数及所在层数：总层数为五层，估价对象证载所在层数为第一层；



(4) 规模：建筑面积为 119.46 平方米；

(5) 用途：住宅；

(6) 权属：依据《房屋所有权证》（复印件），权属人为白磊、贾巧芝所有，证号：乌苏市房权证虹桥办事处字第 000034487 号、共有权证号：00034456。

### 3. 土地基本状况

(1) 四至：东临水榭名苑小区 9 号楼，西临私人住宅、南临塔里木河西路（原北京西路）、北临水榭名苑小区 11 号楼；

(2) 形状：较规则多边形；

(3) 地类用途：住宅用地；

(4) 开发程度：宗地外达到“七通”（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。

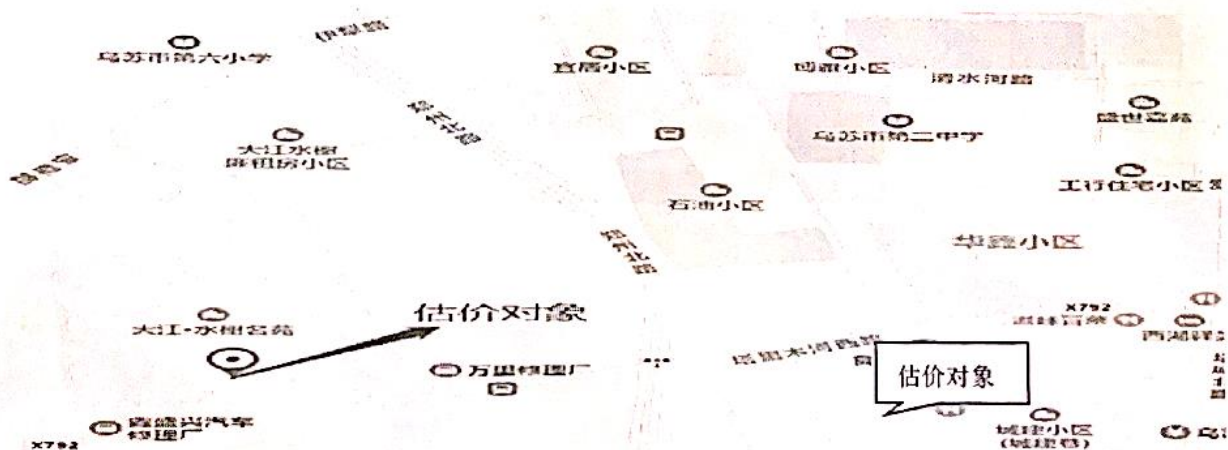
(5) 土地级别：乌苏市三级住宅地价区；

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。

公共配套服务设施：该区域商业繁华度一般，周围住宅小区一般，有乌苏市第五中学、第三小学、乐家兴超市、鹏程驾校、乌苏农商银行等生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施完善。

交通设施：估价对象所在小区出入可利用公交车、电动车、自行车、汽车等；估价对象距离大江水榭公交站 126 米，有 2 号、5 号、6 号线路车经过，通行状况：紧邻塔里木河西路，距离乌苏市客运站约 2 公里，距离乌苏市火车站约 6.3 公里。

估价对象位置图





#### 4. 建筑物基本状况

##### 小区概况：

估价对象所在水榭名苑小区位于乌苏市塔里木河西路北侧，混合结构住宅楼，该小区有二十八栋多层住宅楼，估价对象所在楼栋位于小区边缘区域。小区周围有栏杆等安保设施，安保较好，小区大门临塔里木河西路，交通便捷度较高。小区内有地上停车位，停车位较多，车辆多在天上停车位停放，停车方便度较好，地上空间利用较充分：

##### 建筑物概况：

(1) 建筑结构：混合结构住宅楼；

(2) 设施设备：单元门为电子防盗门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(3) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙真石漆粉刷，进户门为防盗门，塑钢窗，楼梯间为水泥地面，墙、顶均为涂料粉刷。室内地面铺 80\*80 地砖，墙面涂料粉刷、顶为涂料粉刷、石膏顶线，厨房、卫生间地面铺 80\*80 地砖，墙面贴 30\*50 墙砖，顶为 PVC 吊顶。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。

(4) 竣工时间：2013 年

(5) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护较好，约九成新。

(6) 总层数及所在层数：总层数为五层，估价对象证载所在层数为第一层。



小区大门



楼栋外观



室内照片



室内照片

### 5. 估价对象权益状况

估价对象根据委托人提供的《房屋所有权证》证号：乌苏市房权证虹桥办事处字第 000034487 号；房屋所有权人：贾巧芝；共有情况：共同共有；房屋坐落：虹桥办事处北京西路（现塔里木河西路 956 号）水榭名苑小区 5 幢 2-302 室；登记时间：2013-01-17；房屋性质：/；规划用途：住宅；总层数：5；建筑面积：119.46 平方米；套内建筑面积：104.7 平方米；地号：010700016；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2008-07-29 至 2058-07-29 止。附记：购买新疆大疆投资有限公司商品房；共有人：白磊；共有人产权证号：00034456；房屋编号：102347413。

#### 5.1 土地权益状况描述

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：国有土地使用权，为共有土地使用权，使用权人为白磊、贾巧芝。

(3) 他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点评估对象未设定抵押权。

(4) 土地使用权管制：住宅用地。

(5) 其他情况：至价值时点评估对象房屋已设定抵押，设定日期 2013-01-15，约定期限至 2028-04-15。

#### 5.2 建筑物权益状况描述

(1) 《房屋所有权证》证号：乌苏市房权证虹桥办事处字第 000034487 号，



(1) 合理性分析

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估，比较法测算结果 3036 元/平方米；收益法测算结果 1804 元/平方米。

经估价人员综合分析，运用比较法与收益法评估的比较价格均是采用了类似房地产的市场交易及租赁案例修正得出的，估价对象住宅房地产采用收益法所测算的结果与比较法所测算的结果相差较大，根据当前的房地产市场环境，比较法测算结果能客观反映房地产的价格水平。

(2) 房地产市场价值确定

经过上述合理性分析，综合考虑当前乌苏市房地产市场状况及评估方法的使用性及运用的难度等因素，以及估价对象的实际状况，确定比较法的测算价格确定为估价对象房地产价格。因此，本次估价结果采用比较法所得结果为委估对象的评估价值为 3036 元/平方米。

因此本次委估对象的评估市场价值为：

评估总价=3036×119.46≈362680 元。

房地产估价结果明细表

权利人	坐落	幢号	房号	所在层数	用途	建筑/面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
白磊、贾巧芝	乌苏市虹桥办事处北京西路（现塔里木河西路 956 号）水榭名苑小区 7 幢 2-101 室	7	2-101	1	住宅	119.46	362680	3036
合 计							362680	

评估价值总价：362680 元

总价大写金额：人民币叁拾陆万贰仟陆佰捌拾元整

评估单价：3036 元/m<sup>2</sup>

单价金额：人民币叁仟零叁拾陆元每平方米

十一、 注册房地产估价师