



## 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称:张琴位于乌鲁木齐市米东区民泰街 500 号天泉名居小区  
3 幢 14 层 2 单元 1402 室的一套涉案住宅的市场价格

估 价 委 托 人: 乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室

房地产估价机构: 新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师: 王蔚鸿 注册号: 6620020007  
吐 雅 注册号: 6519980023

估价报告出具日期: 2017 年 10 月 26 日

估价报告编号: 中鼎盛业房估字[2017]第 038 号



## 致估价委托方函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作业已完成，估价结果说明如下：

### 一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2017)新 0104 执 2292 号】，本次估价为委托方核实估价对象（乌鲁木齐顺康达商贸有限责任公司与乌鲁木齐博润宏联商贸有限公司、张琴买卖合同纠纷一案中被执行人张琴所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为张琴拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区民泰街 500 号天泉名居小区 3 幢 14 层 2 单元 1402 室的一套住宅。

估价对象财产范围为：米东区民泰街 500 号天泉名居小区 3 幢 14 层 2 单元 1402 室的一套住宅，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak018-11869）和《商品房预售合同》（合同编号：2016 预 0102124），没有提供房屋所有权证和土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为张琴，建筑面积为 80.28 平方米，设计用途为住宅，建设年代 2015 年，层高 2.9 米，产权来源为买卖，商品房，钢筋混凝土结构，共 25 层，无负一层，位于第 14 层，幢号 3 栋，房号 1402。

估价对象基本状况为：估价对象位于天泉名居小区，由新疆一方天房地产开发有限公司开发建设，2015 年建设竣工，该天泉名居小区占用土地面积为：15726.44 平方米，土地规划用途为住宅，土地使用年限为 2013 年 6 月 1 日至 2063 年 6 月 1 日止。天泉名居小区共 8 栋高层住宅楼，为乌鲁木齐市 116 小学、乌鲁木齐市 98 中学学区房。小区内



共 1511 户，小区可由北门和西门两个大门进入，北面、东面及西面临街楼栋一至三层裙楼为商业门店。小区内楼间距较大，采光较好，绿化状况良好，小区中部设有休闲广场，配套地下停车场，小区内建有商超幼儿园。

估价对象位于小区第 3 栋楼，地上 25 层，无负一层，该栋楼由两个单元构成，南北朝向，建筑结构为：钢筋混凝土结构，一梯三户，每单元配置电梯两部，单元门为双扇防盗门。估价对象入户门为单扇防盗门，因被执行人无法联系，未能入户，室内状况不详。



天泉名居小区



估价对象

### 三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2017 年 9 月 13 日。

### 四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即专业估价人员接受资产所有权人委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价格或价值。

### 五、估价方法

主要采用比较法、收益法。

### 六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法、收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 9 月



13日的客观市场价格为：

房地产总价：¥404531 元

大 写：人民币肆拾万零肆仟伍佰叁拾壹元整。

房地产单价：¥5039 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟零叁拾玖元整

特别提示：1、本次估价对象为张琴拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区民泰街500号天泉名居小区3幢14层2单元1402室一套80.28平方米住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

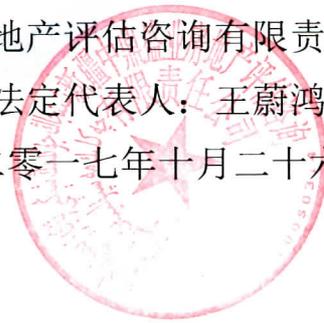
3、估价对象没有提供房屋所有权证和土地使用证，是否办理不详，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一七年十月二十六日





### 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 注册号	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿 6620020007	2017.10.26
吐雅	6519980023	吐雅 6519980023	2017.10.26



二零一七年十月二十六日