

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

机构地址：新疆乌鲁木齐市苏州东街 675 号

联系人：徐全林

联系电话：18999902713

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月

法定代表人姓名：杨亚森

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

为张远所有位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 544 号新港花园住宅小区 5 栋 5 层 2 单元 501 室的房地产（包含建筑面积为 79.25m²的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益）。

2. 估价对象基本情况

2.1 估价对象房屋权属状况：

根据本案当事人提供的《房屋所有权证》内容登记如下：

估价对象《房屋所有权证》证号为乌房权证新市区字第 2015316036 号；房屋所有权人：张远；共有情况：单独所有；房屋坐落：新市区迎宾路 544 号新港花园住宅小区 5 栋 5 层 2 单元 501 室；登记时间：2015-02-04；规划用途：住宅；总层数：6；建筑面积：79.25 平方米；套内建筑面积：69.20 平方米；修建年代：2007 年，房屋性质：商品房；产别：私有房产；结构：砖混结构；产权来源：买卖。

2.2 估价对象区位条件

估价对象位于新市区迎宾路 544 号新港花园小区，紧邻迎宾路，周边物业和单位有乌市第七十二中学、乌市第五十一中学、乌市第八十二小学、新港世纪花园小区、路锦花园、莱茵庄园、钢花迎宾苑、九运司家属院、迎宾购物中心等。估价对象附近有 27 路、37 路、51 路、153 路和 509 路等公交线路，可直达或中转至全市各处。对外交通便利，该区域市政基础设施齐全，公用设施基本完备，土地集约利用程度较高。

3. 土地基本状况

至价值时点当事人未提供国有土地所有权证。所属宗地座落于乌鲁木齐市新市区迎宾路 544 号，宗地四至：东临路锦家园；南临路锦家园；西临莱茵庄园；北临迎宾路，所属宗地地表平坦，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

4. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 544 号 5 栋 5 层 2 单元 501 室，估价对象所在建筑物为一栋六层砖混结构住宅楼，建筑外墙涂料粉刷，单元门：电子对讲门，过道地面为水泥地面，楼梯间砼踏步，南北朝向，估价对象所在楼层为第五层，建筑面积为 79.25 m²。

经估价人员实地查勘，因与原告未能进入房屋内部，故对单元楼相同户型房屋进行查勘，建筑平面布置合理，房屋主体结构完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好，给排水系统、电气系统等设施、设备完善，均运行正常，整体维护保养较好，处于正常使用状态。

认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 544 号新港花园住宅小区 5 栋 5 层 2 单元 501 室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2018 年 4 月 4 日）的房地产市场价值为人民币 44.64 万元，大写：人民币肆拾肆万陆仟肆佰元整，折合单价：人民币 5633 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
禹晓琼	6520070022		2018.4.25
刘从明	6520040005		2018.4.25

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2018 年 4 月 13 日下午 15:30 至 18:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2018 年 4 月 4 日至 2018 年 4 月 25 日。

7.1 案件原告当事人参与了估价对象的实地查勘，对估价对象的范围均予以认可。

7.2 据原告当事人所提供资料，该房屋产权已办理抵押他项权利。他项权利状况：他项权人：王江平，他项权证：乌房他证新市区字第 2015308068 号，房屋坐落：乌鲁木齐市新市区迎宾路 544 号新港花园住宅小区 5 栋 5 层 2 单元 501，权利种类：一般抵押，债券数额：人民币 500000 元，登记日期：2015 年 02 月 25 日。

7.3 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2018 年 4 月 25 日至 2019 年 4 月 24 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：



2018 年 4 月 25 日