

## 房地产估价结果报告

受托对张保贵位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元902室住宅，以“为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

### 一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院  
机构地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷26号  
法定代表人：侍新力  
联系人：郭晓鸥  
联系方式：18999987260

### 二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司  
机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室  
法定代表人：贾俊丽  
资格等级：国家贰级  
证书编号：新建估证2-033  
联系电话：0991-4665222

### 三、估价目的

为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

张保贵位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元902室房地产，为高层单元住宅楼房的其中一套住宅房地产。估价对象范围包括估价对象房产、房屋装修及应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

估价对象基本状况

基本状况	项目名称	乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元902室的涉案住宅房地产市场价值评估			
	坐落	乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元902室			
	规模	证载建筑面积为84.2平方米			
	用途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
		实际用途	住宅		
	权属	土地所有权		国家所有	
		土地使用权	产权来源	出让	
			土地使用权人	张保贵	
		房屋所有权	所有权人	张保贵	
	所有权证号		新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0022841号		

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

项目	基本状况	
项目名称	乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元902室的涉案住宅房地产市场价值评估	
坐落	乌鲁木齐市乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元902室	
权属状况	权属人名称	张保贵
	权属登记编号	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0022841号
土地使用期限	/	
土地分摊面积	5.64平方米	
四至	东至青玉十三巷；南至南湖北路东一巷；西至南湖东路北三巷；北至昆仑东街	
开发程度	宗地内外达到“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	
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利	

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本

状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	防盗门，安装供水、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，维护状况较优
建成时间	竣工时间为2016年
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属基本完好房，约九成新
装饰装修	估价对象为普通单元楼房，其附属设施指室内房屋装修，估价对象入户门：防盗门；客厅：木地板、墙纸墙面、石膏板吊顶、塑钢窗、包窗。卧室一：木地板、墙纸墙面、木门、塑钢窗、包门、包窗、壁柜。厨房：地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶，橱柜、吊柜。餐厅：地砖、墙纸墙面、集成吊顶、壁柜；卫生间：地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶，木门，包门套，蹲便器，洗手池。

### 五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为2019年10月18日（实地查勘之日）。

### 六、价值类型

#### 1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、房屋装修及其应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

### 七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

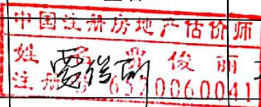

2. 合法原则：要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况下的房地产，就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)		11183	10122
	权重		80%	20%
评估单价 (元/平方米)			10971	
建筑面积 (平方米)			84.2	
评估总价 (元)			923758	
大写 (元)			玖拾贰万叁仟柒佰伍拾捌元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾俊丽	6520060041		2019年10月21日
王雪	6520190009		2019年10月21日

十二、实地查勘期

估价人员于2019年10月18日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业日期二〇一九年十月十八日至二〇一九年十月二十一日，估价报告出具日期二〇一九年十月二十一日。

新疆中浩房地产评估有限公司  
二〇一九年十月二十一日

