

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海 709 室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、所属土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载及现场勘查内容如下：

于价值时点，估价对象房屋已办理房屋所有权证，产权证号为乌房权证头屯河区字第 2009304182 号；房屋坐落：乌鲁木齐市头屯河区汇坪街北九巷 6 号 1 栋 1 层 1 室；

房屋所有权人：李志成；

总层数、所在层数：共 1 层、第 1 层；

规模（建筑面积）：117.14 m²；

用途：自建住宅； 建筑结构：砖混； 朝向：东西。

(三) 土地基本状况

1. 东至：屯坪北路；南至：汇坪街北九巷；西至：三坪三队清真寺；北至：空地，位于乌鲁木齐市住宅级外地价区，周边附近无公共服务设施。

2. 《国有土地使用证》登记信息如下：

产权登记编号：农十二师国用（2010）第 12204600 号

土地使用权人：李志成 地号：LC151

地类：住宅用地 图号：4870.00-529.00

使用权类型：划拨 使用权面积：400 m²

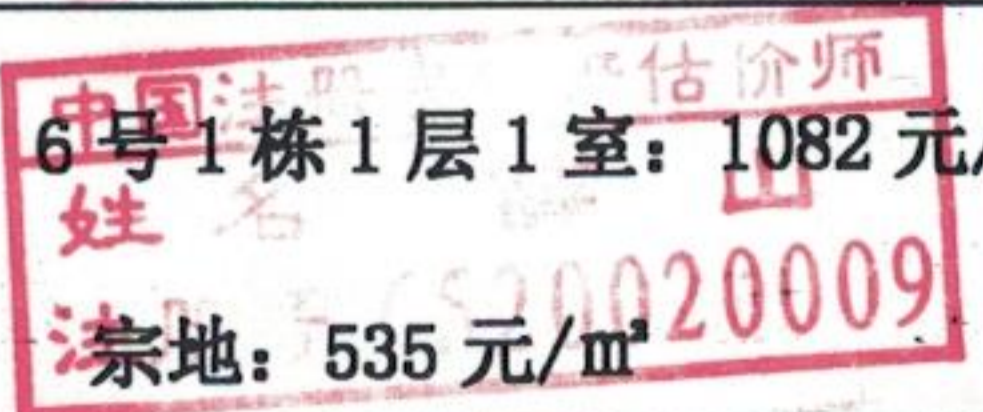
坐落：乌鲁木齐市头屯河区汇坪街北九巷 6 号

3、开发程度：根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，1990 房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	砖混
设施设备	水、电设施齐全
装饰装修	建筑物外墙无装修, 窗户为木框窗
建成时间	建成于 1990 年
使用及维护情况	其维护状况较好, 使用正常
外观装饰	清水外墙, 外观一般
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 117.14 m ²
户型	由于未进入房屋内部, 户型及房屋内部装修不明确
位置	估价对象所在位置位于汇坪街北九巷北部, 临巷道
朝向	东西朝向
层高 (m)	3
总楼层及层次	总楼层为 1 层, 估价对象位于第 1 层

相关结果		估价方法	成本法
		总价(元)	340745 (大写：人民币) 叁拾肆万零柒佰肆拾伍元整
评估价值	单价(元/m ²)		

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、所属土地使用权（不包含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山			2018.9.28.
吴晓丹			2018.9.28.

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2018年9月6日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2018年8月29日至2018年9月29日，评估报告提交日期为2018年9月28日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2018年9月28日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，

本估价报告有效期为壹年，自二〇一八年九月二十八日至二〇一九年九月二十七日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司
二〇一八年九月二十八日



项目/日期	名称	地址	用途
30.9.2018	山南	山南	山南
30.9.2018	山南	山南	山南