

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

地址：乌鲁木齐市头屯河区北站公路 51 号

联系电话：0991-3112577

### 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、分摊的土地使用权（含土地出让金）、二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载及现场勘查：

房屋坐落：乌鲁木齐市新市区东路 228 号四季花城商住小区 4 栋 7 层 1 单元 706 室

房屋所有权人：于皓

总层数、所在层数：共 33 层、第 7 层；  
 规模（建筑面积）：73.72 平方米； 用途：住宅；  
 建筑结构：钢筋混凝土； 朝向：南北；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：吐乌大高速；南至：喀什东路北二巷；西至：乌鲁木齐东站；北至：抚顺街，位于乌鲁木齐市住宅六级地价区，格林?贝恩国际幼儿园、新疆师大文光校区、中国工商银行(乌鲁木齐喀什东路支行)、中国农业银行(喀什东路支行)、万科生活广场等公共服务设施。

由于未提供《国有土地使用证》，土地使用证所载信息尚不确定。

2、开发程度：2014 年房屋竣工

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	两部电梯、一部步梯，水电、消防设施齐全
装饰装修	建筑物外墙刷涂料；窗户为塑钢窗；楼栋公共部分地面为水泥地，墙面顶面刷涂料，钢架扶手
建成时间	建成于 2014 年，
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观装饰	楼宇外观较好，有利于提升估价对象价值
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积为 73.72 m <sup>2</sup>
户型	两室一厅
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区北部，临路，楼幢位置较优
朝向	南北朝向
层高 (m)	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为 33 层，估价对象位于第 7 层

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	顶面	备注
卧室	地砖	墙纸	乳胶漆	
客厅	地砖	墙纸	乳胶漆	
卫生间	地砖	墙砖	集成吊顶	
其他	塑钢窗，入户门为防盗门，户内为木门；水、电、暖、通信等配套设施齐全			

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	总价(元)	603619 元
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8188 元/m <sup>2</sup>	7899 元/m <sup>2</sup>	
评估价值	总价(元)	(大写：人民币)伍拾玖万叁仟零肆元整		593204
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8044 元/m <sup>2</sup>		177901

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) 本估价的类型价值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、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及公共配套设施、二次装修，不包括动产、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，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2018.8.8
吴晓丹	6520150007		2018.8.8

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 7 月 27 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为 2018 年 7 月 11 日至 2018 年 8 月 8 日，评估报告提交日期为 2018 年 8 月 8 日。

#### 十四、估价报告应用的有效期

如果在 2018 年 8 月 8 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，自二〇一八年八月八日至二〇一九年八月七日。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

二〇一八年八月八日



项目	名称	备注	说明
3.3.2.06	车位	6250120001	车位
3.3.2.06	车位	6250120002	车位