

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：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

联系人：

联系电话：

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市红光山路绿地中心蓝海座 2104 室

估价资质等级：国家二级

证书编号：新建估证 2-040 号

法定代表人：王蔚鸿

联系电话：0991-8857190、8857118

三、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》【（2018）新 0 1 0 4 执 1 7 8 2 号】，本次估价为委托方核实估价对象（招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与卜世文、张立娜、卜韵萍、李晓东、张清勇、宋继兵、葛小平、宋秀兰、王铭、葛小平借款合同纠纷一案中葛小平名下位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路药材巷 9 号 16 栋 1 单元 713 室房屋）在现状状况下的房地产市场价格，为委托方拍卖（或变卖）估价对象提供参考依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

葛小平拥有所有权的、位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路药材巷 9 号 16 栋 1 单元 713 室的一套住宅；委托人及案件当事人提供了《房

屋所有权证》复印件（证号：乌房权证乌市水区字第 00378598 号）及《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak044-02868），没有提供土地使用证书。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：葛小平，产别：私有，幢号：16，设计用途：住宅，产权来源：购买，修建年代：1998 年，房号：1-713，结构：框架，房屋总层数：七层，所在层数：第七层，建筑面积：126.05 平方米。

（二）土地基本状况说明

委托方及案件当事人没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路药材巷 9 号（一炮成功小区），所处地段为乌鲁木齐市二级住宅用地，大宗地四至为：东临红山路北七巷，西临药材库巷，南临中药饮片厂家属院，北临红山路北七巷；宗地形状较不规则，宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖，通燃气，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

（三）建筑物基本状况

经现场查勘，估价对象所处新民路药材巷 9 号现门牌登记为药材库巷 68 号（一炮成功小区），毗邻红山路小区、中药饮片厂家属院，小区内共十余栋多层住宅楼，小区整体路面坡度较大，西高东低，小区内配套地上停车位，绿化状况一般。

估价对象 16 栋位于小区东南部，为一栋地上七层框架结构住宅楼，外观较旧，楼栋共分为六个单元，一梯两户，估价对象位于其中第一单元，估价对象由楼栋朝北侧的子母双扇防盗门（配备语音系统）进入内部，一梯两户，楼梯间墙面及屋顶为抹灰刷白，左侧为铁质栏杆扶手，未配备电梯，估价对象入户门为单扇防盗门，因未能进入室内，估价对象室内装修情况不详。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2018 年 7 月 18 日。

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 2018 年 7 月 18 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥896216 元

大 写：人民币捌拾玖万陆仟贰佰壹拾陆元整。

房地产单价：¥7110 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟壹佰壹拾元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	895459	896972
	建筑面积单价（元/m ² ）	7104	7116
估价结果	总 价（元）	896216	
	建筑面积单价（元/m ² ）	7110	

特别提示：1、本次估价对象为葛小平拥有所有权的、位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路药材巷 9 号 16 栋 1 单元 713 室一套建筑面积为 126.05 平方米住宅的市场价值。

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格，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、委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，提请注意。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.08.14
吐 雅	6519980023		2018.08.14

十二、实地查勘期

王蔚鸿	6620020007	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	2018.08.14
吐雅	6519980023	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2018.08.14

十二、实地查勘期

2018年7月18日至2018年7月20日

十三、估价作业期

2018年7月18日至2018年8月14日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年八月十四日