

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：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号绿地中心
蓝海大厦 2104 号
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 0104 执 1782 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、刘欢孝、宋秀兰、王铭、葛小平借款合同纠纷一案中卜世文名下位于乌鲁木齐市新市区西八家户路 666 号 57 栋 3 层 05 号房屋）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

估价对象为卜世文拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区西八家户

路 666 号 57 栋 3 层 05 号的一套住宅；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（证号：乌房权证新市区字第 2011384497 号）和《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak044-02841）。

根据其提供的资料载明：房屋所有权人为：卜世文，共有情况：单独所有，登记时间：2011-07-14，规划用途：住宅，产权来源：继承赠与，产别：私有房产，结构：混合结构，总层数：6 层，所在层：第三层，建筑面积：86.14 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新市区西八家户路 666 号 57 栋 3 层 05 号，所处地段为乌鲁木齐市三级住宅用地，大宗地四至为：东临吐乌大高速，西临西八家户路，南临新疆建筑科学研究院，北临天山花园-北区；宗地形状较规则，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

经当事人指认和现场查勘，估价对象所处新市区西八家户路 666 号 57 栋现实为天山花园小区（建化小区 B 区）14 栋，天山花园小区为新疆天山建材（集团）房地产开发有限公司开发建设，建设年代为：2001 年，小区内占地面积为 115100 平方米，建筑面积达 237000 平方米，小区毗邻西八家户路、河滩北路，为乌鲁木齐市第七十八中、七十八小学学区房。小区内配套地上停车位、天山花园幼儿园，小区内设有商业步行街，小型商超门店较为聚集。

估价对象所处 14 栋位于天山花园小区西南角，为一栋地上六层地下一层（为地下室）的混合结构住宅楼。该楼栋共有两个单元，其中估价对象位于第二单元，二单元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，估价对象位于第三层 301 室，房屋朝向为南北朝向，入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。

的估价方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，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：¥675165 元

大 写：人民币陆拾柒万伍仟壹佰陆拾伍元整。

房地产单价：¥7838 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟捌佰叁拾捌元整

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）	658799	691532
	建筑面积单价（元/m ² ）	7648	8028
估价结果	总 价（元）	675165	
	建筑面积单价（元/m ² ）	7838	

特别提示：1. 本次估价对象为卜世文拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区西八家户路 666 号 57 栋 3 层 05 号一套建筑面积为 86.14 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值，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	中国注册房地产估价师 姓名	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿 注册号 6620007	2018.08.03
吐 雅	6519980023	吐雅 注册号 6519980023	2018.08.03

吐 雅	6519980023	中国注册房地产估价师 姓名 吐 雅 注册号 6519980023	2018.08.03
-----	------------	--	------------

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3日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年八月三日

