

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：乌鲁木齐市天山区黑甲山街道金银路 246 号

承办人：郝海涛

联系电话：18299755751

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

法定代表人：薛山

统一社会信用代码：916501000655032908

房产资质级别：贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

联系电话：0991-8834067

办公地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

三、估价目的

估价目的是为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、公共配套设施，不包括动产、增值税、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

估价对象住宅房地产坐落于新疆乌鲁木齐市天山区光明路 121 号建设广场 1 栋 18 层 A 单元 18F 室；所在楼幢为钢筋混凝土结构，建筑物为塔楼，总层数为 31 层，地下两层；估价对象位于第 18 层，建筑面积为 126.51 平方米，法定用途为住宅、实际用途为办公，权属人为冶晓玲。实际勘察建设广场，该栋综合办公住宅楼配备有二次供电、供水、供暖系统。

（三）土地基本情况

1. 小区四至：时代广场以东，建筑设计院小区以南，建筑设计院以西，光明路以北。周边学校为乌鲁木齐市第十一中学、乌鲁木齐市第十二小学、兵团第一中学、乌鲁木齐市第二十一中学、新疆教育学院、中国农业银行（北门支行）、库尔勒银行（乌鲁木齐分行）、中国工商银行（光明路支行）、中国银行（光明路支行）、红山公园、时代购物广场、新世纪购物广场、中国邮政（西大桥）等公共服务设



十、估价结果

我们实施了估价所必须的各项程序，按照国家关于房地产估价的有关规定，评估得到估价对象于价值时点，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果汇总表			
项目	方法	权重	结果
测算结果	比较法	0.5	11,107 元/平方米
	收益法	0.5	11,063 元/平方米
评估价值	单价：11,085 元/平方米		
	总价：1,402,363 元		
	大写人民币：壹佰肆拾万零贰仟叁佰陆拾叁元整		

估价结果内涵是在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、室内装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套实施，不包括动产、债权债务、特许经营权及增值税等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓 名	吴晓丹	任卫江
注册 号	6520150007	6520080033
签 字	 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007 吴晓丹	 姓名 任卫江 注册号 6520080033 任卫江
签字日期	2019 年 12 月 10 日	2019 年 12 月 10 日

十二、实地查勘期

2019 年 11 月 20 日至 2019 年 11 月 20 日止

十三、估价作业期

2019 年 11 月 12 日至 2019 年 12 月 10 日止



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师吴晓丹（注册号：6520150007）、任卫江（注册号：6520080033）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象位于天山区光明路121号建设广场1栋18层A单元18F室的住宅房地产，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、增值税、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，产权人为冶晓玲，法定用途为住宅、实际用途为办公，位于楼幢总层数31层的第18层；建筑结构为钢筋混凝土结构；房屋建筑面积126.51平方米，《乌鲁木齐市不动产证登记信息查询结果》不动产证号【乌房权证天山区字第2010330246号】。

三、价值时点：2019年11月12日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：见下表

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
市场价值	天山区光明路121号建设广场1栋18层A单元18F室	11,085	1,402,363
大写 (人民币元)		壹佰肆拾万零贰仟叁佰陆拾叁元整	

特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象家电家具等动产价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。


(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读“估价结果报告”、“估价技术报告”等估价报告书全文。

估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人： 

致函日期：2019年12月10日



施。土地等级属于乌鲁木齐市住宅一级地价区。

2. 委托方未能提供土地使用证，土地使用证所载信息尚不确定，本次估价依据不足假设为估价对象已经办理《土地使用证》，估价结果中已包含分摊土地使用权价值。

3. 开发程度：房屋 2001 年已开发完成，土地开发程度为“七通”。

(五) 建筑物基本情况

房屋状况				
产权人	冶晓玲		房屋坐落	天山区光明路 121 号建设广场 1 栋 18 层 A 单元 18F 室
房屋所有权证	乌房权证天山区字第 2010330246 号		证载面积	126.51 (平方米)
所在楼层	18		总楼层	31
建筑结构	钢筋混凝土		产权来源	购买商品房
户型	一室一厅一卫		建成年代	2001
物业公司	乌鲁木齐欣瑞安洁物业服务有 限公司		朝向	北
公共装饰装修状况				
建筑物外墙防水漆；步梯等公共部位地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料；铁质楼梯扶手。				
门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	两部	24 小时热水	无
	消防设施	(每层楼道安置有 灭火装置)	使用及维护状况	较好
室内二次装修描述				
名称	地面	墙面	顶面	其他
书房	木地板	壁纸	石膏吊顶	背景墙
客厅	木地板	壁纸	石膏吊顶	墙柜；背景墙
厨房	/	/	/	/
卫生间	地砖	墙砖	集成顶	马桶、洗手池

五、价值时点

依据鉴定委托书，确定本次估价的时点为 2019 年 11 月 12 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)、二次装修、公共配套实施，不包括动产、增值税、债权债务、特许经营权的价格等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。