

房地 产 估 价 报 告

中鼎盛业房估字【2020】第 078 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020 年 11 月 25 日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、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机构委托书》【(2020)新0104执恢600号】，本次估价为委托方核实估价对象蒋伟名下位于经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层(不动产权证号：乌房经济技术开发区预字第326238号)的一套住宅房屋)在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：蒋伟名下位于经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层一套面积为194.36平方米的住宅房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托方提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：

不动产权证号：乌房经济技术开发区预字第326238号

权利人：蒋伟

不动产房屋坐落：经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层

不动产状态：当前手，预告状态：已预告

产权来源：其他，建筑面积：194.36 m²

房屋用途：住宅，登记日期：2013年7月8日

异议状态：无异议，限制状态：未限制

房屋结构：钢筋混凝土结构

经现场查勘，小区位于桃源·九点阳光二期位于博湖路西侧，竣工日

地址：中国新疆乌鲁木齐市青年路17号 电话：0991-8857118 8857190 邮编：830004

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别设备

期为：2009年，估价对象所处45栋位于小区中部，为一栋地上18层、地下2层的钢筋混凝土结构住宅楼，两梯三户，估价对象位于其1701室，为南北通透，小区绿化状况及卫生状况较好，估价对象周边住宅小区较为集中，人流量不大，小型商服门店较少，外部配套设施状况一般，生活便利度一般。

经现场查勘，估价对象所在桃源·九点阳光二期，由博湖路进入其小区入口处，估价对象所处45栋为南北通透18层的钢筋混凝土住宅楼，外墙面为真石漆，楼栋内部由一地弹门进入，估价对象位于1701室，两梯三户，估价对象入户门为子母防盗门，户型结构为跃层，室内装修情况如下：客厅及卧室屋顶为石膏压线，墙面为乳胶漆，地面铺设地砖，卧室内门为装饰木门；厨房及卫生间屋顶为扣板，墙面贴墙砖，地面铺地砖，厨房及卫生间内门为装饰木门，楼梯为铁艺扶手楼梯；水、电、暖齐全，可正常使用，经现场查勘目前估价对象有拖欠水电暖费用等状况。



来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

采用比较法和收益法。

六、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2020年11月17日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1070341 元

大写：人民币壹佰零柒万零叁佰肆拾壹元整

房地产单价：¥5507 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟伍佰零柒元整

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）	1114655	1026026
	建筑面积单价（元/m ² ）	5735	5279
估价结果	总价（元）	1070341	
	建筑面积单价（元/m ² ）	5507	

说明：本次采用算术平均的方法确定估价对象的评估值。

特别提示：1. 本次估价对象为拥有蒋伟名下位于经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层一套建筑面积为194.36 m²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，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

3. 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。

4. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场查勘确认本次估价对象经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层总层数为地上18层、地下2层，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

地址：中国新疆乌鲁木齐市青年路17号 电话：0991-8857118 8857190 邮编：830004

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

5. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无竣工日期说明，经现场查勘确认本次估价对象经济技术开发区岷山街 277 号桃源·九点阳光二期住宅小区 45 栋的竣工日期为 2014 年，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

6. 根据委托人提供的资料结合实际查勘，估价对象目前存在拖欠暖气费及物业费用等状况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠税费、水电暖费用等其他项权利对价值的影响。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

2020 年 11 月 25 日

地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路 17 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

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：乌鲁木齐市苏州东街675号

法定代表人(院长)：王斌

联系人：吾提克尔

联系电话：13999894924

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202/203栋21层办公4号房

估价资质等级：国家二级

证书编号：乌房估证2-004

法定代表人：王蔚鸿

联系电话：0991-4881030

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机构委托书》【(2020)新0104执恢600号】，本次估价为委托方核实估价对象蒋伟名下位于经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层(不动产权证号：乌房经济技术开发区预字第326238号)的一套住宅房屋)在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象概况

(一)估价对象财产范围

估价对象财产范围为：蒋伟名下位于经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层一套面积为194.36平方米的住宅，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、

地址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路2588号 电话：0991-8857118 8857190 邮编：830004 6

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

抵押权以及其他他项权利；委托方提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：

不动产权证号：乌房经济技术开发区预字第 326238 号

权利人：蒋伟

不动产房屋坐落：经济技术开发区岷山街 277 号桃源·九点阳光二期住宅小区 45 栋 17 层 1 单元 1701 跃层

不动产状态：当前手，预告状态：已预告

产权来源：其他，建筑面积：194.36 m²

房屋用途：住宅，登记日期：2013 年 7 月 8 日

异议状态：无异议，限制状态：未限制

房屋结构：钢筋混凝土结构

(二) 土地基本状况说明

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及现场查勘，估价对象位于经济技术开发区岷山街 277 号桃源·九点阳光二期住宅小区 45 栋 17 层 1 单元 1701 跃层，所处地段为乌鲁木齐市四级住宅用地，大宗地四至为：东临博湖路，西临西流湖南路，南临梅山街，北临榕湖南路；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

经现场查勘，小区位于桃源·九点阳光二期位于博湖路西侧，竣工日期为：2009 年，估价对象所处 45 栋位于小区中部，为一栋地上 18 层、地下 2 层的钢筋混凝土结构住宅楼，两梯三户，估价对象位于其 1701 室，为南北朝向，小区绿化状况及卫生状况较好，估价对象周边住宅小区较为集中，人流量不大，小型商服门店较少，外部配套设施状况一般，生活便利度一般。

经现场查勘，估价对象所在桃源·九点阳光二期，由博湖路进入其小区入口处，估价对象所处 45 栋为南北朝向 18 层的钢筋混凝土住宅楼，外



墙面为真石漆，楼栋内部由一地弹门进入，估价对象位于1701室，两梯三户，估价对象入户门为子母防盗门，户型结构为跃层，室内装修情况如下：客厅及卧室屋顶为石膏压线，墙面为乳胶漆，地面铺设地砖，卧室内门为装饰木门；厨房及卫生间屋顶为扣板，墙面贴墙砖，地面铺地砖，厨房及卫生间内门为装饰木门，楼梯为铁艺扶手楼梯；水、电、暖齐全，可正常使用，经现场查勘目前估价对象有拖欠水电暖费用等状况。

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：2020年11月17日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。



4. 价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上的允许、技术上的可能、财务上的可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

(一) 估价依据的法律、法规及政策


1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行）



乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

姓名	新市区人民路——吾提库尔·吐尔迪			
证件类型	工作证号			
证件号码	65015082			
不动产单元号	该户为兵团属地			
不动产单元号	乌房经济技术开发区预字第326238号			
不动产单元号	经济技术开发区岷山街277号桃源·九点阳光二期住宅小区45栋17层1单元1701跃层			
权利人名称	蒋伟			
身份证号	510902197710015738			
不动产状态	当前手	预告状态	已预告	
产别来源	其他	建筑面积	194.36m ²	
房屋用途	住宅	土地分摊面积	—	
取得日期	0001年01月01日	权利性质	—	
竣工日期	无异议	登记时间	2013年7月8日	
异议状态	无异议	限制状态	未限制	
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	—	
抵押情况	无			
备注	第1号 抵押权人:中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐团结路支行, 抵押人: 蒋伟, 不动产权证明号: 乌房经济技术开发区预字第363434号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 490000元, 债权履行起止时间: 2013-11-11~2035-11-11, 登记时间: 2013-11-25			
备注	<p>自2020年11月1日起, 乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。</p> <p>3. 涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人。</p> <p>4. 查询时段截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			



登记机构盖章
 查询人: 王倩茹
 查询日期: 2020-11-17 10:34:46

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备