

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杜勇艺位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟路5-52号泰翔小区5  
栋7层1单元702室住宅房地产涉执处置司法评估

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛 山 （注册号 6520020009）

盛 英 （注册号 6520190010）

估价报告编号：新国通（2019）（估）字第09111号

估价报告出具日期：2019年9月27日



房屋坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟路 5-52 号泰翔小区 5 栋 7 层 1 单元 702 室

房屋所有权人：杜勇艺

总层数、所在层数：共七层、第七层；

规模（建筑面积）：95.14 平方米； 用途：住宅；

建筑结构：砖混； 朝向：南北；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：彩云名邸小区；南至：住宅小区；西至：国际置地国鑫苑；北至：阿里路，位于乌鲁木齐市住宅二级地价区，周边有乌鲁木齐市第八十二中学、乌鲁木齐市第三十中学、乌鲁木齐市第十八小学、乌鲁木齐市第一百二十小学、南公园、地王商城等公共服务设施。

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：1999 年房屋竣工

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况				
产权人	杜勇艺		房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟路 5-52 号泰翔小区 5 栋 7 层 1 单元 702 室
房屋所有权证	乌房权证沙依巴克区字第 2010399568 号		证载面积	95.14 m <sup>2</sup>
所在楼层	7		总楼层	7
建筑结构	砖混		产权来源	/
户型	两室两厅一厨一卫		建成年代	1999
物业水平	较优		朝向	南北
装修状况				
	顶棚	墙面	地面	其他
客厅	乳胶漆顶面	墙纸墙面	木地板	/
卧室	乳胶漆顶面	墙纸墙面	木地板	/
卫生间	扣板顶面	墙砖墙面	地砖	/
厨房	扣板顶面	墙砖墙面	地砖	/
门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	无	24 小时热水	无
	消防设施	/	使用及维护状况	较好



### 十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

#### 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)		533,260	522,794
	单价(元/㎡)		5,605	5,495
评估价值	总价(元)		528,027 (大写：人民币伍拾贰万捌仟零贰拾柒元整)	
	单价(元/㎡)		5,550	

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、室内二次装修、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、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		2019.9.27
盛英	6520190010		2019.9.27





## 十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2019 年 9 月 11 日。

## 十三、估价作业日期

估价作业日期为 2019 年 9 月 9 日至 2019 年 9 月 27 日，评估报告提交日期为 2019 年 9 月 27 日。

## 十四、估价报告应用的有效期

如果在 2019 年 9 月 27 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 2019 年 9 月 27 日至 2020 年 9 月 26 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

二〇一九年九月二十七日

