

三、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

单位地址: 乌鲁木齐市苏州东街 675 号

邮编: 830011

承办人: 李军

联系电话: 17767684214

(二) 房地产估价机构:

房地产估价机构: 新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法定代表人: 刘思荣

机构住所: 乌市民主西路中桥一巷 26 号 9 楼

资格等级: 二级

资质证书编号: 乌房估证 2-009

营业执照注册号: 916501007545805668

联系电话: 0991-2303472

(三) 估价目的:

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

(四) 估价对象:

估价对象位于沙依巴克区扬子江路 10 号天安名门 12 栋 1 层 3 单元 102 室, 钢筋混凝土结构, 竣工时间为 2001 年 11 月 30 日, 建筑面积为 173.65 平方米, 规划用途及实际用途为住宅。

1、估价对象所有权人的合法性分析

根据乌鲁木齐市住房情况查询记录记载, 估价对象所有权人张奇峰已



办理不动产权证，权属有保障。估价对象四至界线及权属清晰，没有争议，无权属纠纷，截止估价时点，估价对象是否设定过租赁权、担保权、典权等其他法定优先受偿权，是否存在拖欠税费、拖欠工程款等其他法定受偿权不详。

2、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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、估价对象基本状况

纳入本次评估范围的是位于乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路10号天安名门12栋1层3单元102室，建于2001年11月30日，房屋建筑面积为173.65 m²，证载规划用途及实际用途均为住宅，共有情况为单独所有，钢筋混凝土结构，地上12层。估价对象位于第1层，一梯两户，南北朝向。权利人：张奇峰，已取得不动产权证，法定用途及实际用途均为住宅。

4、估价对象的区位状况

估价对象位于新疆省乌鲁木齐市沙依巴克区，沙依巴克区是乌鲁木齐市中心城区之一，是乌鲁木齐市对外开放的重要窗口、陆路交通枢纽。位于市区河滩路以西，地处乌鲁木齐市的中部。东隔河滩公路与天山区、水磨沟区毗连，西临一〇四团与头屯河区相望，南起乌拉泊、大西沟与乌鲁木齐县接壤，北至新医路与新市区为邻。此次估价对象为沙依巴克区扬子江路10号天安名门12栋1层3单元102室，从红山转盘处向右行驶至扬子江路进入，天安名门小区南侧与红十月花园相邻。距离东侧的河滩快速路直线距离约580米，距离红山公园、人民公园、百盛购物中心等地步行距离近，周边多为住宅小区，有红十月花园、十月小区、新疆日报社住宅小区、自治区党委宣传部高层住宅楼、新疆第一汽车配件制造公司家属区、金坤小区等。周边一公里范围内学校有乌鲁木齐市第三小学、乌鲁木齐市雪莲小学、新疆职业大学友好小区、乌鲁木齐市第六小学、乌鲁木齐市第十一中学、乌鲁木齐市第十六小学、乌鲁木齐市第五中学。周边一公里范

围内医院有十月社区卫生服务站、乌鲁木齐市中医医院、新华山医院、扬子江路新华社区卫生服务站等。小区附近饭馆、超市商场、娱乐场所多，离小西门商圈近，生活条件十分便利。估价对象小区附近公交线路发达，小区门口即是公交车站，有537路、51路、58路、105路、109路、303路、305路、311路、905路、906路、909路、928路等；靠近红山BRT总站，通有BRT1、BRT2、BRT71号线；扬子江路上的3号地铁线在建中，其公共交通便利度优。

5、土地基本状况说明：

估价对象宗地位于乌鲁木齐市天安名门小区。小区宗地四至为：东临扬子江路；南临红十月花园小区用地；西临新疆第一汽车配件制造公司家属区用地；北临揽秀园西街。共有宗地面积为59089.54 m²，权利类型为出让，用途为城镇住宅用地，使用期限为国有建设用地使用权2000年10月30日起2050年10月29日止。

开发程度：宗地外达到七通即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路”，宗地内达到七通一平即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路，场地平整”。宗地座落土地地势平坦，基础设施完备，估价对象四至界线清晰，宗地形状较为规则。

6、建筑物基本状况

基本情况：纳入本次评估范围的是张奇峰个人所有的位于乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路10号天安名门12栋1层3单元102室住宅，总建筑面积为173.65平方米。该房屋建成于2001年11月30日，至估价时点已使用18.36年，从内、外观及设施来看，维护状况较好。具体情况如下：

建筑物基本状况说明表

建筑结构，质式	钢筋混凝土结构，条状建筑物
建成时间	建成于2001年11月30日
设施设备	水、电、地暖等设施齐全
	建筑物外部贴面砖，地上十二层，估价对象位于第一层。



装饰装修	外部单元门为电子对讲门已不能正常呼叫使用，电梯间地面铺地砖，墙与天棚刷白，配有一部电梯；楼梯间为水泥地面，墙与天棚刷白，塑料钢管扶手楼梯。入户门为成品钢制防盗门，层高 2.7 米，房屋内部为四室两厅一厨双卫，南北朝向，客厅地砖地面，石膏板射灯带吊顶，墙壁刷白，壁纸背景墙，双层单框双玻塑钢落地窗；书房木地板地面，整面墙木质书柜，石膏角线天棚，墙面刷白；所有卧室均为木地板地面，墙面刷白，做有木质大衣柜，石膏角线，主卧天棚做有射灯带；卫生间墙面与地面均贴瓷砖，PVC 吊顶；厨房地面墙面贴瓷砖，PVC 吊顶，做有橱柜吊柜，有小储物间。南向客厅采光一般，有小区高层遮挡，厨房的方向采光好。房屋装修保养情况好，成新率高。
使用及维护状况	目前有人居住，使用正常，房屋内部维护状况好，成新率可达八五成。
外观	建筑物外观较好。
建筑物面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 173.65m ²
户型	四室两厅一厨双卫
层高	2.7 米
楼幢位置	位于小区靠里侧，纯住宅楼，对于居住生活位置较好
朝向	建筑物南北朝向，条状布局
总楼层及层次	楼宇总层数 12，估价对象位于第 1 层
其他	估价对象四至界线清晰，没有争议，无权属纠纷

7、权属登记状况说明：

根据被执行人提供的不动产权证记载，详细情况见下表：

权属登记摘录表

权利人	张奇峰	共有情况	房屋单独所有
不动产权证	新 (2019) 乌鲁木齐市不动产权第 0096163 号		



房地坐落	沙依巴克区扬子江路 10 号天安名门 12 栋 1 层 3 单元 102 室			
不动产单元号	650103 012003 GB00020 F00040058			
土地状况	使用权类型	出让	批准土地用途	城镇住宅用地
	批准使用期限	2000 年 10 月 30 日起 2050 年 10 月 29 日止		
	总用地面积	59089.54 m ²		
房屋状况	批准房屋用途	住宅	建筑面积	173.65 m ²
	总层数	12 层	所在层数	1 层
	室号或部位	102 号	建筑结构	钢筋混凝土结构

8、估价对象的优势和劣势分析

(1)、估价对象的优势

①估价对象已办理不动产权证，权属有保障，过户手续方便。

②估价对象小区是乌鲁木齐有名的老小区，具有一定规模，小区内圈（纯住宅楼）居住环境宽敞整洁，绿化率高。小区周边商铺超市饭店应有尽有，日常生活便利。小区门口就是公交车站点，还有红山 BRT 总站站点，扬子江路上的 3 号地铁线在建中。周边学校医院等生活设施齐全，与西公园与红山公园步行距离近，小区环境和地理位置均十分适宜居住。

③虽估价对象房屋建造年代较久远，但内部房屋装修保养状况完好，成新率高；

④估价对象旁边就是小区内的兆恩幼儿园；且是乌鲁木齐第三小学学区房，乌鲁木齐第三小学在沙依巴克区属于不错的小学，满足儿童上学的刚需要求。

(2)、估价对象的劣势

估价对象位于一楼，受对面小区高层遮挡影响，客厅、书房及主卧的采光与日照稍差。

(五) 价值时点:



目前基本没有重新开发建设的可能。因此不适宜采用假设开发法。

3、选用的估价方法及定义

根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析，最终确定采用比较法和收益法进行评估。

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象的价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

评估人员遵照有关的法律法规、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，按照估价程序，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在“估价的假设和限制条件”的前提下，确定估价对象（位于沙依巴克区扬子江路 10 号天安名门 12 栋 1 层 3 单元 102 室住宅）在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，在价值时点 2020 年 4 月 9 日的房地产市场价格价值评估结果为：~~4,765,998.00~~元（大写人民币壹佰柒拾陆万伍仟玖佰玖拾捌元整），房地产单价：~~10169.87~~元/平方米（大写人民币壹万零壹佰陆拾玖元捌角柒分）。

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

不动产权证号	权利人	坐落	用途	房屋总价 (元)	房屋单价 (元/m ²)
新(2019)乌鲁木齐市不动产权第 0096163 号	张奇峰	沙依巴克区扬子江路 10 号天安名门 12 栋 1 层 3 单元 102 室	住宅	1765998.00	10169.87

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册证号	盖章(签名)	签名日期
胡自玲	6520080029		2020年4月26日
朱琳	6520180003		2020年4月26日

(十二) 实地查勘期: 2020年4月9日。

(十三) 估价作业日期: 2020年4月9日至2020年4月26日。(估价报告出具日)。

估 价 机 构: 新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人: 刘思荣

二零二零年四月二十六日

