



三、估价结果报告

(一) 估价委托人：

单位名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

单位地址：乌鲁木齐市金银路246号

邮编：830000

联系人：买丽甫

联系电话：8559037

(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：13079992731

(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：

估价对象位于天山区青年路32号附2号6栋5层2单元502室，砖混结构，建成年代为1997年，建筑面积为57.98 m²，乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载的房屋用途及实际用途均为住宅。

1、估价对象所有权人的合法性分析

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，估价对象权利人瑞雪



梅，已办理房屋所有权证，权属有保障。估价对象四至界线清晰，权属无争议。截止估价时点，估价对象设有抵押债权尚未偿还，抵押权人：新疆同顺典当有限公司，抵押人：揣雪梅，不动产权证明号：新（2019）乌鲁木齐市不动产证明第 0051413 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：150000 元，债权履行起止时间：2019-05-21~2019-11-20，登记时间：2019-05-27。估价对象是否设定过租赁权、担保权、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房屋及地下室、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。

纳入本次评估范围的是位于天山区青年路 32 号附 2 号 6 栋 5 层 2 单元 502 室。

3、估价对象基本状况

估价对象位于天山区青年路 32 号附 2 号 6 栋 5 层 2 单元 502 室，实际为天山区青年路正苑小区南区 6 栋 5 层 2 单元 502 室（附带地下室），竣工时间为 1997 年 6 月 01 日，房屋用途为住宅，混合结构，地上六层，地下一层。一层为商业，其上为住宅，地下层部分为地下室、部分为车库。估价对象位于第五层，一梯两户，建筑面积为 57.98 m²，面东南背西北朝向，两室一厅一卫，前后各带一个阳台，户型布局合理。房屋权利人：揣雪梅，已取得房屋产权证。

4、估价对象的区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市天山区，天山区位于乌鲁木齐市东南部，东起东山公墓山脊与水磨沟区、达坂城区相邻，西界河滩路和平渠与沙依巴克区相望，南界托里乡与乌鲁木齐县毗邻，北起红山路与河滩北路交汇处以水磨沟区相接，辖区总面积近 200 平方公里，建城区面积 32.79 平方公里。区内居住有汉、维吾尔、回、哈萨克等 44 个民族，常住人口约 60 万人。此次估价对象位于天山区青年路 32 号附 2 号 6 栋 5 层 2 单元 502 室，



估价对象所在小区为正苑小区南区，从青年路由西向东过兵团加油站右拐即到达正苑小区南区，估价对象所在区域周边分布日月星光小区、金鑫洪福花园小区、正苑小区北区、方苑小区等居住小区，距兵团医院、建工医院、乌鲁木齐市第四医院约 1.2 公里，距水磨沟公园约 2 公里，距乌鲁木齐市第四十二中学约 0.8 公里，有 BRT2 号线、59 路、528A 路公交车在此经停，距东外环路约 1.2 公里，出行交通比较便利。

5、土地基本状况说明：

估价对象宗地位于正苑小区南区，小区宗地四至为：东临金鑫洪福花园小区；南临日月星光小区；西临兵团加油站；北临青年路。因当事人未提供国有土地使用权证，我们假设该宗地为出让用地，用途为住宅用地，若实际情况不同应该对估价结果做出调整。

开发程度：宗地内外达到七通即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路”，宗地座落土地地势西高东低，北面青年路地势高于小区地坪，宗地场地不平整，宗地形状较规则，基础设施完备，估价对象四至界线清晰。

6、建筑物基本状况

基本情况：纳入本次评估范围的是瑞雪梅名下位于天山区青年路 32 号附 2 号 6 栋 5 层 2 单元 502 室（附带地下室），建筑面积为 57.98 m²。该房屋建成于 1997 年，至价值时点已使用 23.06 年，2019 年建筑物外墙经过市政亮化粉刷，从内、外观及设施来看，状况一般。具体情况如下：

建筑物基本状况说明表

建筑结构，质式	砖混结构，条状建筑物
建成时间	建成于 1997 年 6 月 1 日
设施设备	水、电、气、集中供暖等设施齐全
装饰装修	估价对象位于天山区青年路 32 号附 2 号 6 栋 5 层 2 单元 502 室，建筑物外立面刷涂料，砖混结构，地上 6 层，地下 1 层。电子单元防盗门已不能正常使用；楼梯间水泥地面及踏



	步，钢管扶手，墙面顶面刷白；一梯两户，估价对象位于5楼楼梯右侧，进户门为钢制防盗门，两室一厅一厨一卫，以客厅朝向为准面东南背西北，层高2.45米，前后带2个阳台，阳台地面铺地砖，客厅、卧室地面铺复合木地板，墙与天棚均刷白，塑钢窗，室门为复合木门包套，做有窗套，暖气包包套，卫生间地面与墙面铺瓷砖，做有盥洗台，PVC吊顶；厨房在客厅阳台，地面墙面铺瓷砖，简易橱柜，PVC吊顶；有给排水、集中供暖、电视、电话、天然气设施。
使用及维护状况	使用正常，房屋装修年代久远，日常维护尚可。
外观	建筑物外观一般。
建筑物面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 57.98m ²
层高	2.45 米
楼幢位置	楼栋位置在小区大门右侧沿青年路布置
朝向	建筑物面东南背西北朝向，条状布局
总楼层及层次	楼栋总层数6，估价对象位于第5层
其他	估价对象四至界线清晰

7、权属登记状况说明：

根据委托人提供的乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，详细情况见下表：

房屋产权证号	不动产单元号	权利人	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	竣工时间
乌房权证天山区字第2011398619号	650102004001GB00063F00270170	瑞雪梅	天山区青年路32号附2号6栋5层2单元502	住宅	砖混结构	57.98	1997年6月1日

土地：委托人或当事人未提供国有土地使用权证书，相关土地权益情况不详。



象(位于天山区青年路 32 号附 2 号 6 栋 5 层 2 单元 502 室)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 6 月 24 日的房地产市场价值评估结果为:379,747.00 元(大写人民币叁拾柒万玖仟柒佰肆拾柒元整),房地产单价:6549.62 元/平方米(大写人民币陆仟伍佰肆拾玖元陆角贰分)。

评估结果汇总表 币种: 人民币 单位: 元

房屋产权证号	房屋所有权人	坐落	面积(m ²)	单价(元/m ²)	房屋总价(元)
乌房权证天山区字第 2011398619 号	瑞雪梅	天山区青年路 32 号附 2 号 6 栋 5 层 2 单元 502 室	57.98	6549.62	379747.00

(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	中国注册房地产估价师 姓名 胡自玲 注册号 6520080029	2020 年 7 月 1 日
朱琳	6520180003	中国注册房地产估价师 姓名 朱琳 注册号 6520180003	2020 年 7 月 1 日

(十二) 实地查勘期: 2020 年 6 月 24 日。

(十三) 估价作业日期: 2020 年 6 月 24 日至 2020 年 7 月 1 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

二零二零年七月一日