

估价结果报告
Summary Appraisal Report

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院
地 址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号
联系人：李国华
联系电话：18999901375

(二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）
营业执照号码：916501007108842694
法定代表人：张岚
资格等级：贰级
资格编号：新建估证 2-012
资质证书有效期：2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 10 日
联系人：陈应林 联系电话：09912325519
地 址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

(三) 估价目的

为委托方确定双方当事人民间借贷纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

胡雅静名下的位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）华山街 751 号绿谷春天 2#住宅楼 2 单元 1401 室及地下车库，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象房产和土地基本状况（见表 2）

表 2

房屋坐落	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）华山街 751 号绿谷春天 2#住宅楼 2 单元 1401 室及地下车库				
房屋产权证件 (名称及证号)	新(2018)乌鲁木齐市不动产证明第 0007261 号				
房屋所有权人	胡雅静		登记日期	2018-01-18	
房屋性质/产别	私有	现房屋产权性质	商品房	房屋结构	钢筋混凝土
房屋地上总层数	22 层	所在层数	14 层	建筑面积 (平方米)	128.8
建成年份(代)	2019	设定房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/		土地面积	45097.83	
土地使用权类型	出让		形状 地势	形状规则 地势较高	
四至	东邻翠湖路，南邻华山街，西邻洪湖街，北邻黄山街				
土地使用期限	/		地号、图号	/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平” 通上水、通下水、通电、通路、通信、通气、通热、场地平整				
备注					

3、建筑物基本状况见下：(表 3)

表 3

建筑修建年代	2019	建筑结构	钢筋混凝土	维护状况	使用正常,维护状况较好;
小区名称	绿谷春天	小区规模	较小	社区成熟度	较成熟
小区环境	较优	绿地	小区内有绿化,绿化率较高	停车状况	地下车库
建筑形式	/	屋面形式	/	景观	大小绿谷
门禁系统	对讲系统	电梯情况	有		
设施、设备	暗装供水、供电,电话线路,宽带,有线电视;水、电、暖、气等基础设施设备齐全,维护良好				
外立面装修	墙砖,涂料	入户门	防盗大门	内门	无

窗	塑钢窗	装修档次	毛坯	朝向	南北	
实际用途	住宅	使用现状	空置	单元户数	2	
公共部位	地面	水泥地	墙面	水泥	顶棚	刷白
客厅	地面	水泥地	墙面	水泥	顶棚	水泥
卧室	地面	水泥地	墙面	水泥	顶棚	刷白
卫生间	地面	水泥地	墙面	水泥	顶棚	水泥
	其它	无				
厨房	地面	水泥地	墙面	水泥	顶棚	水泥
	其它	无				
特殊情况说明	估价对象带一个地下车位，位于2#楼楼下，车位号：D-055					

(五) 价值时点

二〇二〇年六月十五日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

(六) 价值类型

1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2020年6月15日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n — 估价对象的收益期或持有期。

V_n — 估价对象在未来第 n 年末的价格。

(3) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 6 月 15 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：128.8 平方米

房地产总价：（¥1291402 元）

大写金额：人民币大写壹佰贰拾玖万壹仟肆佰零贰元整

项目名称	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (元)
华山街 751 号绿谷春天 2#住宅 楼 2 单元 1401 室	128.80	9069	1168087

项目名称	数量 (个)	单价 (元/个)	总价 (元)
华山街 751 号绿谷春地下车库 D-055	1	123333	123333

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师



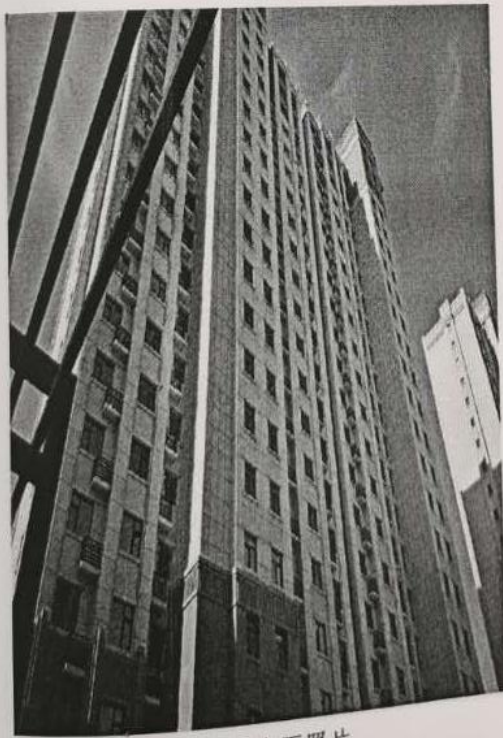
详细位置示意图



楼牌号



楼栋外立面照片



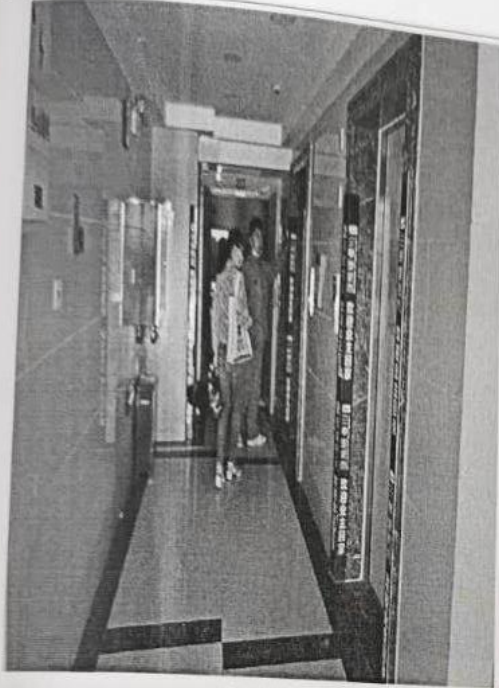
楼栋外立面照片



单元门

电话：0991-2325519

第 16 页



单元门



电梯



入户门



客厅

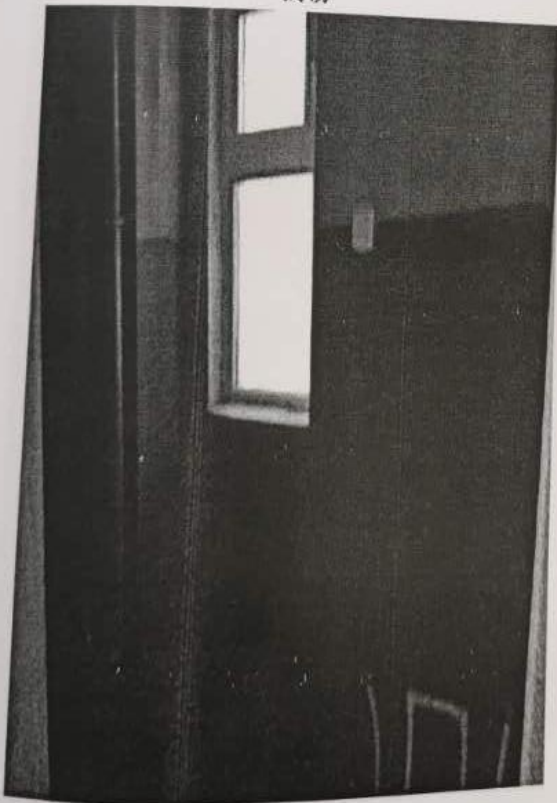
电话: 0991-2325519



厨房



卧室



卫生间



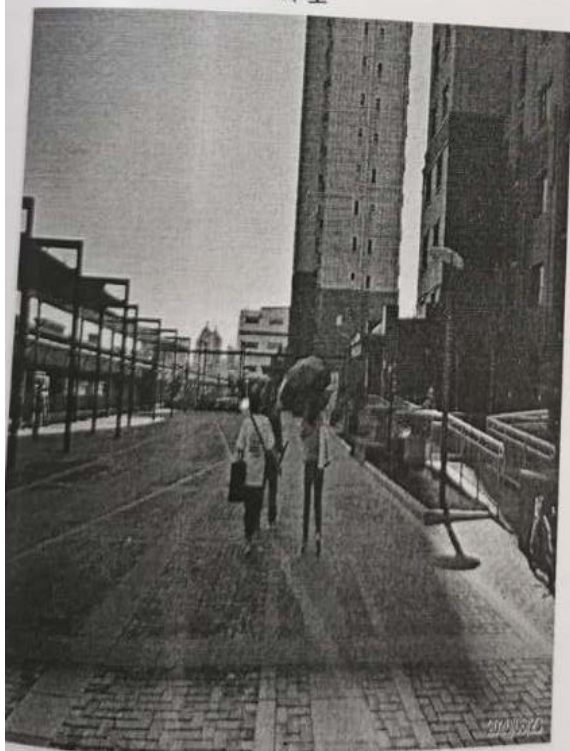
卧室



卧室



车库



小区内环境



小区入口

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市新市区人民法院——邱秋梅、高建军		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65061604、65060537		
查询结果	不动产单元号	650104800026GB00062F00010087		
	不动产权证号	新(2018)乌鲁木齐市不动产证明第0007261号		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)华山街751号绿谷春天2#住宅楼2单元1401室		
	权利人名称	胡雅静		
	证件号	652301199305270842		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源		建筑面积	128.8m ²
	宗地面积	45097.83m ²	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	出让
	竣工时间	—	登记时间	2018年1月18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	商品房
	查封信息	信息过多, 详见附录1		
抵押信息	无			
备注	<p>1. 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖7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. 对涉及国家机密, 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. 查询时点截至查档时间, 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:
 查档人: 焦滢雅
 查档日期: 2020-04-26 16:25:30
 第1页, 共2页