



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：张奎魁

联系电话：13579917568

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

（一）估价对象财产范围：

估价对象财产范围包括房屋及分摊的土地使用权，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米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇·香缇苑小区 15 栋 17 层 1 单元 1703 室。



（二）估价对象基本状况：

估价对象位于米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇·香缇苑小区 15 栋 17 层 1 单元 1703 室（附带地下室），房屋用途为住宅，估价对象所在 15 号楼为钢筋混凝土结构，地上二十七层，地下两层，一梯三户，竣工时间为 2013 年 12 月 30 日，估价对象位于第十七层，建筑面积为 97.11 m²，面南朝向，户型为三室两厅一厨一卫。

（三）估价对象区位状况：

估价对象位于乌鲁木齐市米东区，米东区位于乌鲁木齐东北部，距乌鲁木齐市中心城区 15 公里。东与阜康市相邻，西与昌吉市、五家渠市、乌鲁木齐县相依，南连乌鲁木齐市达坂城区相接，北与福海县相接。此次估价对象位于米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇·香缇苑小区 15 栋 17 层 1 单元 1703 室，估价对象所在小区为广汇荷兰小镇·香缇苑，估价对象所在小区周边分布有特变·水木尚城、荷兰小镇、米东新城 3 期、香缇印象、朝阳雅居、博格达城、名门华府等十几个住宅小区，居住人口较多，估价对象 1 公里范围内有米泉中学、乌鲁木齐市 114 中学、乌鲁木齐市 129 中学等公共服务场所，估价对象小区内绿化景观较好，商业服务设施齐全，距新华凌市场直线距离 2.6 公里，日常生活比较方便。周边有 6004 路、6001 路、6002 路等公交线路，距吐乌大高速路 0.3 公里，沿吐乌大高速向南行驶 15 公里，可直达乌鲁木齐市中心，距乌鲁木齐机场 11 公里，出行交通比较便利。

（四）土地基本状况说明：

估价对象所在小区为广汇荷兰小镇·香缇苑，小区宗地四至为：东临上沙河一巷；南临碱沟西路；西临沙河中路；北临规划路。该宗土地取得方式为出让，土地用途为住宅。

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，宗地形状较规则。

(五) 建筑物基本状况说明：

估价对象截止价值时点已使用 6.71 年，从内、外观及设施来看，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 2013 年 12 月 30 日
设施设备	水、电、气、集中供暖等设施齐全
装饰装修	估价对象位于米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇·香缇苑小区 15 栋 17 层 1 单元 1703 室，建筑物外立面底部石材，上部小块瓷砖，地上 27 层，地下 2 层，2 个单元。单元门为电子防盗门；楼梯间水泥地面，胶木钢筋扶手，墙面顶面刷涂料；一梯三户，电梯间过道铺地砖，墙面、顶面刷涂料，石膏角线压顶；进户门为钢制防盗门，三室两厅一厨一卫，以客厅朝向为准，面南朝向，层高 2.64 米，客厅、卧室地面铺地砖，墙与天棚均刷白，客厅二级吊顶，做有电视背景墙，卧室石膏角线压顶，单框双玻塑钢窗，全屋室门为复合木门，包门套窗套；卫生间地面与墙面铺小块瓷砖，做有盥洗台，集成吊顶；厨房地面墙面铺瓷砖，整体橱柜，集成吊顶；有给排水、集中供暖（地暖）、电视、电话、天然气设施。
使用及维护状况	使用正常，日常维护较好。
外观	建筑物外观保持较好。
建筑物面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 97.11m ²
层高	2.64 米
楼幢位置	楼栋位置在小区中间
朝向	建筑物南北朝向，条状布局
总楼层及层次	楼栋总层数 27，估价对象位于第 17 层
其他	估价对象四至界线清晰



（六）权属状况说明：

根据乌鲁木齐市住房情况查询记录及商品房预售合同记载，截止价值时点，估价对象权益状况说明如下。

1. 因估价委托人未提供估价对象的房屋、土地权属证明，根据委托人及申请执行人提供的乌鲁木齐市住房情况查询记录和商品房预售合同记载，预售合同号为 YS0331452，房屋代码为 1181884，购房人为陈江华，房屋坐落为米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇·香缇苑小区 15 栋 17 层 1 单元 1703 室，房屋用途为住宅，建筑面积为 97.11 m²，竣工时间为 2013 年 12 月 30 日，房屋结构为钢筋混凝土结构，土地性质为出让，规划用途为商业住宅，土地使用年限为 2009 年 03 月 31 日至 2074 年 06 月 06 日止。

2. 估价对象设有查封状况，查封机关：乌鲁木齐市天山区法院，查封文件及文号：（2017）新 0102 民初 7789 号，查封起止时间：2017-10-17~2020-10-16。

3. 估价对象是否设有其他担保物权、是否存在拖欠税费、工程款等其他法定优先受偿权不详。

（七）估价对象的优势和劣势分析：

1. 估价对象的优势：

（1）估价对象房屋户型空间布局合理，适用性强，楼层适中，面南朝向，采光通风较好。

（2）估价对象小区处于米东区中心地段，交通便利，公共服务设施齐全，日常生活比较方便。

（3）估价对象小区整体环境较优，楼栋外立面成新度较高。

2. 估价对象的劣势：

估价委托人没有提供估价对象的房屋、土地权属证明，估价对象权益状况不明晰，估价对象过户手续存在不确定性。

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。

(三) 选用的估价方法及定义：

按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，根据估价目的，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。

收益法定义：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，依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，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，对估价对象进行了综合分析、测算和判断，确定估价对象(位于米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇·香缇苑小区 15 栋 17 层 1 单元 1703 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 9 月 14 日的房地产市场价格价值评估结果为：**584315.00 元**(大写人民币伍拾捌万肆仟叁佰壹拾伍元整)，房地产单价：**6017.04 元/平方米**(大写人民币陆仟零壹拾柒元零肆分)。

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

预售合同号	购房人	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房屋总价 (元)
YS0331 452	陈江华	米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇·香缇苑小区 15 栋 17 层 1 单元 1703 室	97.11	6017.04	584315.00



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	 胡自玲	2020 年 9 月 24 日
朱琳	6520180003	 朱琳	2020 年 9 月 24 日

十二、实地查勘期

2020 年 9 月 14 日。

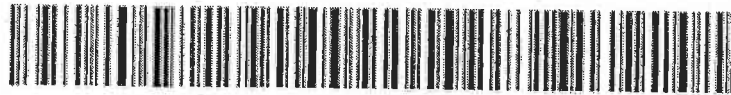
十三、估价作业日期

2020 年 5 月 7 日至 2020 年 9 月 24 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

二〇二〇年九月二十四日



第1页 / 共2页

乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2018-dak014-07266

根据 陈江华 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	陈江华	证件号	513025196908301696
购房人	陈江华	预售合同号	YS0331452
房屋坐落	米东区碱沟西路2229号广汇荷兰小镇·香缇苑小区15栋17层1单元1703		
建筑面积	97.11	登记日期	2013年12月26日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
查封状况	查封文件及文号		(2017)新01023民初7789号
	查封法院		乌鲁木齐市天山区人民法院
	查封期限		2017年10月17日至2020年10月16日
	房屋坐落	米东区碱沟西路2229号广汇荷兰小镇·香缇苑小区15栋17层1单元1703	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新0102民初7789号
	查封法院		乌鲁木齐市天山区人民法院
	查封期限		2017年10月17日至2020年10月16日
	房屋坐落	米东区碱沟西路2229号广汇荷兰小镇·香缇苑小区15栋17层1单元1703	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新0102民初7789号
	查封法院		乌鲁木齐市天山区人民法院
	查封期限		2017年10月17日至2020年10月16日
	房屋坐落	米东区碱沟西路2229号广汇荷兰小镇·香缇苑小区15栋17层1单元1703	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新0109执1885号
	查封法院		乌鲁木齐市米东区人民法院
	查封期限		2017年09月21日至2020年09月21日



23

查封状况	房屋坐落	米东区碱沟西路2229号广汇荷兰小镇·香缇苑小区15栋17层1单元1703
查封状况	查封文件及文号	(2017)新0109执1885号
	查封法院	乌鲁木齐市米东区人民法院
	查封期限	2017年09月21日至2020年09月21日
	房屋坐落	米东区碱沟西路2229号广汇荷兰小镇·香缇苑小区15栋17层1单元1703
查封状况	查封文件及文号	(2018)兵9001民初2886号
	查封法院	新疆维吾尔自治区石河子市人民法院
	查封期限	2018年05月23日至2020年05月22日
	房屋坐落	米东区碱沟西路2229号广汇荷兰小镇·香缇苑小区15栋17层1单元1703
本次查询结果共 1 条		
<p>1、该查询记录为乌鲁木齐市区范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2、本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。</p> <p>4、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。</p> <p>5、此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>		

该记录申请查询用途为其他

查档接待: 杨晓梅

查档时间: 2018年06月29日15时15分23秒



GF-2000-0171

合同编号: YS0331452

房屋代码: 1181884

商品房预售合同

出卖人: 新疆广汇房地产开发有限公司

买受人: 陈江华

新疆维吾尔自治区建设厅监制

新疆维吾尔自治区工商行政管理局监制

乌鲁木齐市商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：新疆广汇房地产开发有限公司

注册地址：乌鲁木齐市新华南路835号

营业执照注册号：企合新乌总副字第100165号-1

企业资质证书号：建开企[2000]029号

法定代表人：董金山 联系电话：×

邮政编码：830000

委托代理人：× 地址：×

邮政编码：× 联系电话：×

委托代理机构：新疆广汇信邦房地产开发有限公司

注册地址：乌鲁木齐市经济技术开发区卫星路475号紫金矿业大厦901号

营业执照注册号：650000038002194

法定代表人：杨铁军 联系电话：2871187

邮政编码：×

买受人：陈江华

本人 姓名：陈江华 国籍：中国

居民身份证：513025196908301696

地址：乌市天津路祥和北三巷355号门面

邮政编码：× 联系电话：13999843312

× 国籍：×

地址：×

邮政编码：× 联系电话：×

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商

商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 米东区吐乌大公路东侧2229号、编号为 × 的地块的土地使用权 出让证号 为: 米国用(2009)第9277号。

该地块土地面积为: 162458.45平方米, 规划用途为 商业住宅, 土地使用年限 2009年03月31日 至 2074年06月06日 止。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 暂定名 : 广汇荷兰小镇·香缇苑小区。建设工程规划许可证号为 建字第650108201200288号, 施工许可证号为 652322201302250002。

建设工程施工合同约定的开工日期为: 2013年02月07日, 建设工程施工合同约定的竣工日期为: 2013年12月30日。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房。预售商品房批准机关为 乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心, 商品房预售许可证号为 新建房许字2013000161号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房, 其房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 15 栋 【幢】 【座】 1 单元 【单元】 17 【层】 1703 号房, 房屋代码为 1181884。

该商品房的用途为 住宅, 属 钢筋混凝土结构 结构, 层高为 2.9, 建筑层数地上 27 层, 地下 0 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:0, 非封闭阳台数为:0。

该商品房 预测 建筑面积共 97.11 平方米, 其中, 套内建筑面积 73.07 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 24.04 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 3 种方式计算该商品房价款:

1、按建筑面积计算, 该商品房单价为 (×) 每平方米 × 元, 总金额 (×) × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 。