



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：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号

邮编：830011

联系人：孟祥杰

联系电话：13999887371

(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

18997926000 刘先生

(三) 估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价而评估估价对象的房地产市场价值。

(四) 估价对象：

估价对象位于高新区喀什东路950号四季风情园41栋5层4单元503室，房屋用途为住宅，建筑面积为80.81 m²，乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载的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，估价对象权利人张艳林名下位于高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室，估价对象四至界线清晰，权属无争议。截止估价时点，估价对象设有抵押权，抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行，抵押人：张艳林，不动产权证明号：乌房他证高新字第 2016418287 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：370000 元，债权履行起止时间：2016-08-19~2038-08-19，登记时间：2016-08-23。

2、估价对象财产范围：

估价对象财产范围包括房屋（带地下室）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高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室。

3、估价对象基本状况：

估价对象位于高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室，估价对象所在楼栋为多层住宅，砖混结构，地上六层，地下一层，九个单元，竣工时间为 2008 年 09 月 11 日。估价对象位于四单元第五层，一梯三户，建筑面积为 80.81 m²，面北朝向，估价对象户型布局为两室一厅一厨一卫。估价对象所在宗地四至为：东临株洲路；南临乌鲁木齐市第 44 中学；西临新疆警察学院；北临杭州东街。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。

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，产权证号为乌房权证高新字第 2016599355 号，权利人为张艳林，房屋坐落为高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室，房屋用途为住宅，建筑面积为



80.81 m²，房屋结构为砖混结构。

4、估价对象区位状况：

估价对象位于乌鲁木齐市高新区，高新区位于乌鲁木齐市西北部，东西长 14 千米，南北宽 9 千米，总面积 143 平方千米。有汉、维吾尔、回、哈萨克等 38 个民族，总人口近 45 万人，是乌鲁木齐市中心城区之一。辖区内有中央、自治区、驻乌部队，武警部队、生产建设兵团等单位 400 多个；有中科院新疆分院、新疆社会科学院、新疆财经学院等科研院所 20 多家、大专院校 33 所，是乌鲁木齐乃至全疆高科技较集中的地区。此次估价对象位于高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室，四季风情园为大型住宅区，小区以杭州东街为界分为南区和北区，估价对象位于四季风情园南区，南区位于杭州东街南侧。估价对象小区周边分布有百姓康城，四建家属院，万科锦荟里，新鑫花苑，蓝翔花苑等小区，居住人口较为集中，估价对象附近有乌鲁木齐市第 44 中学、新疆警察学院，新疆工业经济学校，诚信祥钢材市场等公共服务场所，日常生活比较便利。估价对象周边有长春中路、河北路、长沙路、喀什东路、杭州东街等多条主次干道，路网发达。估价对象距乌鲁木齐站 6.3 公里，距乌鲁木齐国际机场 7.4 公里，有 304 路、503 路、701 路等多条公交线路通达全市，交通便捷度较优。

5、土地基本状况说明：

估价对象位于高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋，估价对象所在宗地四至为：东临株洲路；南临乌鲁木齐市第 44 中学；西临新疆警察学院；北临杭州东街。

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。

6、建筑物基本状况说明：



估价对象建成于 2008 年 09 月 11 日,截止价值时点已使用 12.7 年,从内、外观及设施来看,具体状况如下:

建筑物基本状况说明表

建筑结构, 质式	砖混结构, 条楼
建成时间	建成于 2008 年 09 月 11 日
设施设备	水、电、集中供暖等设施齐全
装饰装修	<p>估价对象位于高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室, 建筑物外立面贴瓷砖, 地上 6 层, 地下 1 层, 9 个单元, 单元门为电子防盗门。楼梯间: 水泥地面, 钢管栏杆扶手, 墙面顶面刷白; 进户门为钢制防盗门, 塑钢窗, 户型结构为两室一厅一厨一卫。以客厅朝向为准, 面北朝向, 层高 2.66 米。室内地面为木地板, 墙面刷涂料, 石膏角线压顶; 卫生间地面、墙面瓷砖, 未吊顶; 厨房地面、墙面瓷砖, 简易橱柜, 未吊顶。</p> <p>有给排水、集中供暖、天然气等设施, 房屋装修状况为简装。</p>
使用及维护状况	使用正常, 维护一般
外观	建筑物外观较陈旧。
建筑物面积 (m ²)	建筑面积为 80.81 m ² 。
层高	2.66 米
楼幢位置	楼栋位置位于小区南面
总楼层及层次	楼栋总层数六层, 估价对象位于五层。
其他	估价对象四至界线清晰

7、权属登记状况说明:

根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载。具体情况如下, 详细情况见下表:

权属登记摘录表

权利人	张艳林	共有情况	房屋单独所有
不动产权证号	乌房权证高新字第 2016599355 号		



坐落	高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室			
不动产单元号	650104800002GB00038F00040035			
土地状况	使用权类型	出让	批准土地用途	住宅
	批准使用期限			
	总用地面积			
房屋状况	批准房屋用途	住宅	建筑面积	80.81
	总层数	6 层	所在层数	5 层
	室号或部位	503 室	建筑结构	砖混结构

8、估价对象的优势和劣势分析：

(1) 估价对象的优势：

- ①估价对象已办理房屋产权证书，过户手续方便。
- ②估价对象位于小区南侧，距主街道较远，较为安静；日常生活便利，出行交通比较便捷。

(2) 估价对象的劣势：

- ①估价对象楼层较高，上下楼不方便，客厅面北朝向，阳光照射较少。
- ②估价对象建成年代较早，规划设计落后，设施设备陈旧，小区停车位较少。

(五) 价值时点：

根据估价目的，以实地查勘日确定估价对象的价值时点，即本次估价的价值时点为 2021 年 5 月 24 日。

(六) 价值类型：

1、价值类型的名称：

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估估价对象的房地产市场价值，由此确定本次评估的价值类型是房地产市场价值。



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

估价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(位于高新区喀什东路 950 号四季风情园 41 栋 5 层 4 单元 503 室)，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，在价值时点 2021 年 5 月 24 日的房地产市场价格评估结果为：578,644.85 元(大写人民币伍拾柒万捌仟陆佰肆拾肆元捌角伍分)，房地产单价：7160.56 元/m² (大写人民币柒仟壹佰陆拾元伍角陆分)。

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	578,644.85	188,704.00
	单价(元/m ²)	7160.56	2335.15
评估价值	总价(元)	578,644.85	
	单价(元/m ²)	7160.56	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册证号	盖章(签名)	签名日期



周天敏	6519970034	 周天敏 注册号 6519970034	2021年6月26日
朱琳	6520180003	 朱琳 注册号 6520180003	2021年6月26日

(十二) 实地查勘期：2021年5月24日。

(十三) 估价作业日期：2021年5月12日至2021年6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

二〇二一年六月二十六日

1733

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——孙建新		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65014122		
查询结果	不动产单元号	650104800002GB00038F00040035		
	不动产权证号	乌房权证高新字第2016599355号		
	不动产房屋坐落	高新区喀什东路950号四季风情园41栋5层4单元503		
	权利人名称	张艳林		
	证件号	622224198408024029		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	80.81m ²
	宗地面积	10599.83m ²	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2008年09月11日	登记时间	2016年8月23日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	砖混结构	房屋性质	存量房产
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2021)新0104执1733号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-04-12~2024-04-12, 登记时间:2021-04-12			
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行, 抵押人:张艳林, 不动产权证明号:乌房他证高新字第2016418287号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:370000元, 债权履行起止时间:2016-08-19~2038-08-19, 登记时间:2016-08-23			
备注	<ol style="list-style-type: none"> 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》。 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。 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。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。 			
登记机构盖章: 查档人:杨军兰 查档日期:2021-04-27 12:14:25				