

估价结果报告

一、估价委托人

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

法人代表：刘彬

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

资质等级：一级 营业执照统一社会信用代码：91650100666675880T

联系电话：0991-2303960

三、估价目的

估价目的是为委托方办理执行人王隆诈骗罪执行一案中查封、扣押的被执行人王隆名下登记的位于乌鲁木齐市天山区建国路 105 号附 1 号百信幸福苑五期（蓝波湾）9 栋 6 层 6 单元 601 室住宅房地产司法鉴定估价。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市天山区建国路 105 号附 1 号百信幸福苑五期（蓝波湾）9 栋 6 层 6 单元 601 室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为砖混结构，无电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，总层数为 6 层；估价对象位于地上第 6 层，建筑面积 140.52 平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为王隆。

权属登记情况摘要表

表 2

房屋所有权证	证号	乌房权证天山区字第 2009390963 号
	房屋所有权人	原房屋所有权人为文波，现房屋所有权人为王隆
	房屋坐落	天山区建国路 105 号附 1 号百信幸福苑五期（蓝波湾）9 栋 6 层 6 单元 601 室
	规划用途	住宅
	所在层数/总层数	6/6
	建筑结构	砖混
	建筑面积	140.52 m ²

	附记	产权来源：买卖
--	----	---------

（三）土地基本状况

- 1、小区四至：东至煤炭化工厂，南至煤化厂家属院，西至乌鲁木齐干部学院，北至新泉小区。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区III级住宅用地。
- 2、土地使用权类型及土地使用期限：国有建设用地使用权类型为出让。
- 3、规划条件：较好。
- 4、开发程度：2004 年已开发完成。

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	砖混
设施设备	无电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，水电、消防等设施齐全
装饰装修	外墙面条砖贴面、塑钢窗；梯间普通装修，室内装修情况见表 4
建成时间及成新率	2004 年，按直线法测算成新率为 72%
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	估价对象建筑面积为 140.52 平方米
户型	三房二厅一厨二卫二阳台
层高	估价对象层高为 3 米
楼幢位置	临小区中庭，楼栋位置较好
朝向	估价对象为南北朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层

室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
客 厅	木地板	墙纸、格栅背景	石膏吊顶	
卧 室	木地板	墙纸	乳胶漆粉刷	
厨 房	防滑砖	瓷砖贴面	集成吊顶	抽油烟机、灶具、洗菜池
卫生间	防滑砖	瓷砖贴面	集成吊顶	抽水马桶、洗面台、淋浴设施
其 他	塑钢窗；入户门为防盗门，户内木门；水、电、通讯、网络等配套设施齐全			

五、价值时点

依据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》，本次估价价值时点为 2021 年 07 月 12 日。估价人员实地查勘日为 2021 年 08 月 16 日。

估价对象房地产市场价格价值评估汇总表

表 5

项目	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	估价结果	
			单价(元/m ²)	总价或总额(万元)
市场价值	6073	5876	5975	83.96(人民币捌拾叁万玖仟陆佰元整)
合计			5975	83.96(人民币捌拾叁万玖仟陆佰元整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马光平	中国注册房地产估价师 姓名 马光平 注册号 6520190027	马光平	2021年8月20日
程韦唯	中国注册房地产估价师 姓名 程韦唯 注册号 6520190026	程韦唯	2021年8月20日

十二、实地查勘期

实地查勘日: 2021年08月16日。

十三、估价作业期

估价作业期: 2021年07月12日至2021年08月20日。

新疆华远房地产评估有限公司(公章)

2021年08月20日

