

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：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）银川北路 556 号商住楼商铺 310

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

为委托方确定王隆诈骗罪执行一案中涉及的王隆名下位于水磨沟区南湖北路东二巷 188 号南湖高层小区 B 区 9 栋 13 层 3 单元 1302 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

估价对象坐落于水磨沟区南湖北路东二巷 188 号南湖高层小区 B 区 9 栋 13 层 3 单元 1302 室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为钢筋混凝土结构，带电梯，烟感报警，自动喷淋，智能监控，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，总层数为 25 层；估价对象位于地上第 13 层，建筑面积 177.31 平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为王隆。

乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果摘录表

不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第 2013473007 号			
权利人名称	王隆			
不动产单元号	650105007007GB00052F00040122			
房屋坐落	水磨沟区南湖北路东二巷 188 号南湖高层小区 B 区 9 栋 13 层 3 单元 1302 室			
登记时间	2013 年 11 月 29 日			
房屋性质	存量房产			
房屋用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积	其他

			(m ²)	
	25	177.31	/	
结构	钢筋混凝土	产权来源	其他	

（三）土地基本状况

1、小区四至：东至乌鲁木齐市五十九小学分校，南至南湖公寓，西至南湖东路北三巷，北至南湖北路东一巷。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区 I 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：2012 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	钢筋混凝土
设施设备	带电梯，烟感报警，自动喷淋，智能监控，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	外墙面保温一体板、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	2012 年，按直线法测算成新率为 85%
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 177.31 平方米
户型	三房二厅一厨二卫一阳台
层高	估价对象层高为 3.0 米
楼幢位置	临路，楼栋位置一般
朝向	估价对象为南北通透的东端套
总楼层及层次	楼宇总层数为 25 层，估价对象位于第 13 层

室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	墙纸	三级石膏吊顶	
卧室	地砖	墙纸	乳胶漆粉刷	
厨房	地砖	瓷砖贴面	集成吊顶	抽油烟机、灶具、洗菜池
卫生间	地砖	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			

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	9468	9214	9341	165.63 (人民币壹佰陆拾伍万陆仟叁佰元整)
合计			9341	165.63 (人民币壹佰陆拾伍万陆仟叁佰元整)

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(不含室内装修)、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”,没有扣除预期实现抵押权的处置费用和税金

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04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

2021年08月20日

