



估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市新市区人民法院
地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市苏州东街 675 号
承办人：张法官
联系电话：18999902291

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：薛山
统一社会信用代码：916501000655032908
房产资质级别：贰级
证书编号：乌房估证 2-019
联系电话：0991-8834067
地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

三、估价目的

为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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、分摊的土地使用权、二次装修、公共配套设施，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

估价对象房地产坐落于乌鲁木齐市新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）14 栋 3 层 1 单元 301 室；所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为 9 层；估价对象位于第 3 层，房屋建筑面积 92.4 平方米，法定用途为住宅、实际用途为住宅，权属人为新疆呈信房地产开发有限公司（预购人：王磊），不动产权证号：新（2019）乌鲁木齐市不动产权第 0056450 号（乌房预高新字第 15457389 号）。

(三) 土地基本情况

1. 小区四至：东至：四平路；西至：住宅区；南至：河北东路；北至：住宅区。周边有乌鲁木齐市第一人民医院、新疆医科大学第五附属医院、新疆四七四医院、乌鲁木齐市第 135 小学、乌鲁木齐市第八十四中学、乌鲁木齐市第四十四中学、新世界广场、华润万家超市等公共配套设施及商业设施，通 303、913、3001、6401、6502、73 路等公交线路等公交线路等多路公交车。

2. 开发程度：房屋 2014 已开发完成，土地开发程度为“七通”。

3. 土地等级：位于乌鲁木齐市二级住宅地价内。

4. 宗地使用权面积：65287.53 平方米

(四) 建筑物基本情况

房屋状况			
产权人	新疆呈信房地产开发有限公司(预 购人: 王磊)	房屋坐落	乌鲁木齐市新市区京疆路 72 号呈信·朗 悦盛境小区(三期) 14 栋 3 层 1 单元 301 室
不动产权证号	新(2019)乌鲁木齐市不动产权 第 00564450 号(乌房预高新字第 15457389 号)	建筑面积	92.4 (㎡)
所在楼层	3	总楼层	9
建筑结构	钢筋混凝土结构	朝向	西
户型	两室两厅	建成年代	2014
公共装饰装修状况			
建筑物外墙为外墙砖, 室内公共部位地面铺地砖, 墙面壁纸、石膏板顶面			
门	防盗门		窗
	电梯数量	2 部	塑钢窗
设施设备状况	消防设施	有	24 小时热水
			使用及维护状况
外墙使用保温隔热、防 水阻燃材料, 维护状况 好, 外观美观			
室内二次装修描述			
客厅: 地面(地砖)、墙面: 乳胶漆、顶面: 乳胶漆(石膏板) 卧室: 地面(地砖)、墙面: 乳胶漆、顶面: 乳胶漆(石膏板) 厨房: 地面(地砖)、墙面:(墙砖)、顶面:(扣板) 卫生间: 地面(地砖)、墙面:(墙砖)、顶面:(扣板)			

五、价值时点

依据现场勘查时间确定价值时点为 2023 年 5 月 17 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、二次装修、公共配套设施, 不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 付款方式是一次性付清房价款; 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度为现房, 具备“七通”。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则



新疆国通房地产土地资产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市红光山路2888号蓝海202栋709室 电话：0991-8834067 邮编：830002 传真：0991-8834067

十、估价结果

我们实施了估价所必须的各项程序，按照国家关于房地产估价的有关规定，评估得到估价对象于价值时点，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：(币种：人民币)

估价结果汇总表			
项目	方法	权重	结果
测算结果	比较法	0.5	9,505 元/平方米
	收益法	0.5	9,051 元/平方米
评估价值	单价：9,278 元/平方米		
	总价：857,287 元		
	大写人民币：捌拾伍万柒仟贰佰捌拾柒元整		

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、二次装修、公共配套设施，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，不包括家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；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

姓名	盛英	汪奎
注册号	中国注册房地产估价师 6520190010	中国注册房地产估价师 6520200034
签字	姓名 盛英 注册号 6520190010	姓名 汪奎 注册号 6520200034
签字日期	2023年6月1日	2023年6月1日

十二、实地查勘期

2023年5月17日至2023年5月17日止

十三、估价作业期

2023年5月11日至2023年6月1日

新疆国通房地产土地资产评估有限公司

2023年6月1日

