2、估价对象基本状况

估价对象位于新市区银川路768号新投国际花园4栋22层3单元2202，证载规划用途及实际用途均为住宅，共有情况为单独所有，结构为钢筋混凝土结构，总层数32（-1），估价对象位于第22层，建筑面积为126.68㎡，南北朝向，空间分区布局合理。估价对象所在小区为新投国际花园（即世界名筑），小区宗地四至为：东临新疆建工路桥设备租赁公司家属院用地；南临凤舞花园小区用地及国家电网用地；西临银川路；北临新疆溢达纺织有限公司用地。

3、估价对象权益状况

房屋：乌房权证新市区字第2015328139号，房屋所有权人为王涛，房屋坐落新市区银川路768号新投国际花园4栋22层3单元2202，规划用途为住宅，产权来源为买卖，共有情况为单独所有，结构为钢筋混凝土结构，总层数32（-1）层，建筑面积为126.68㎡。

土地：委托人或当事人未提供国有土地使用权证书，相关土地权益情况不详。

⑴、房屋建筑物

经估价师现场勘查，估价对象所在建筑物为高层住宅楼，建成于2012年，钢筋混凝土结构，地上32层，外墙保温贴面砖，单框三玻塑钢窗，单元门为电子对讲门，每单元设2部电梯，一个消防楼梯，每层设2户住宅。估价对象位于3单元22层2202，建筑面积126.68平方米。层高2.8米，室内布局为三室一厅一厨二卫，客厅、卧室装修为地砖地面、壁纸墙面、乳胶漆天棚局部石膏板吊顶；厨卫装修为地砖地面、瓷砖墙面、PVC材料集成吊顶，木质门窗套，石材窗台板，进户门为钢制防盗门。有给排水、地暖、电视、电话、天然气设施。电梯间装修为地砖地面，干挂面砖墙面，石膏板吊顶，有烟感、报警、应急照明、消火栓设施。消防楼梯间水泥地面，涂料天棚、墙面，塑料靠墙扶手。

⑵、土地

据估价师现场勘查，估价对象宗地位于乌鲁木齐市新市区银川路768号新投国际花园4栋。小区宗地座落土地地势平坦，基础设施完备，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”。小区宗地四至为：东临新疆建工路桥设备租赁公司家属院用地；南临凤舞花园小区用地及国家电网用地；西临银川路；北临新疆溢达纺织有限公司用地。

3、估价对象的区位状况

估价对象位于新疆省乌鲁木齐市天山区，新市区位于乌鲁木齐市西北部，东西长14千米，南北宽9千米。辖区范围西邻头屯河区、南接沙依巴克区、东与米东区接壤、北至五家渠市，区域面积263平方公里。此次估价对象为新市区银川路768号新投国际花园4栋22层3单元2202，小区实行全封闭式的管理，门径系统刷卡入户。世界名筑位于乌市银川路768号，距离西侧鲤鱼山公园直线距离约700米，距离东侧外河滩路直线距离约730米，距离北侧外环路高架入口苏州路立交桥段直线距离约930米，驾车出行条件便利。周边多为住宅小区，有国际丽都城、都市花园、溢达家属院、银苑小区、新绿小区、凤舞花园、锦苑花园、银河青城、天山博雅文轩、新疆建工路桥设备租赁公司家属院、自治区经信委家属院、鲤鱼山花园小区等。周边学校有新疆建设职业技术学院（建材校区）、乌鲁木齐市新市区张家港双语学校、启智星幼儿园、乌鲁木齐市第七十八中学北校区。小区周边饭馆、商店较多，生活条件便利。估价对象小区门口即是世界名筑公交站点，线路有101路、153路、304路、306路、56路、906路，一公里范围内在溢达、技校、花园小区、银川路、建设职业技术学院、天山砖厂、八家户大寺、家佳乐超市、毛纺厂、二毛、河滩路等公交站设有站点，其公共交通便捷度好。