

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：墨玉县人民法院

地址：和田地区墨玉县银河北路 5 号

联系电话：15292968188

承办人：刘晓飞

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海 709 室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067

三、估价目的

估价目的是为司法财产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括室内二次装修、建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，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

根据现场勘查、《房屋所有权证》（乌房权证乌市天山区字第 2004006144 号）及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2019LH002403）：

房屋坐落：乌鲁木齐市天山区新华北路 80 号金谷大厦 1 栋 9 层 0C 室（金谷大厦 1 栋 9 层 9-3 室）房屋

房产证号：乌房权证乌市天山区字第 2004006144 号

房屋所有权人：李丽

总层数、所在层数：共二十七层、第九层；

规模（建筑面积）：121.21 平方米；用途：住宅；

建筑结构：钢筋混凝土； 朝向：朝南；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：乌鲁木齐市第十二小学；南至：住宅区；西至：新华北路；北至：建设西路；位于乌鲁木齐市住宅一级地价区，周边有红山新世纪购物广场、百盛购物中心(新疆友好店)、亚新生活广场、成功广场、天百奥特莱斯、乌鲁木齐市第十二小学、乌鲁木齐市第十一中学、乌鲁木齐市第二十中学、新疆师范高等专科学校(新疆教育学院)、乌鲁木齐市第二小学、兵团第一中学、乌鲁木齐玛丽妇产医院、乌鲁木齐市第一人民医院儿童医院、人民公园、红山公园等公共服务设施。

2、开发程度：根据调查，2003 年房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	两部电梯、一部步梯，水、电、天然气等基础设施齐全
装饰装修	建筑物外墙刷涂料；窗户为塑钢窗；步梯等公共部位地面为地砖、内墙面及顶面刷涂料；钢架扶手；室内装修为：客厅卧室地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆；厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶面为 PVC 扣板顶。
建成时间及成新率	建成于 2003 年，按直线法测算成新率为 73%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙刷涂料，外观维护较好
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 121.21 m ²
户型	三室一厅一厨一卫
楼栋位置	临新华路，楼幢位置优
朝向	朝南
层高 (m)	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为 27 层，估价对象位于第 9 层



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(元)	8,655
单价(元/m ²)	1,049,073		1,031,618	
评估价值	总价(元)	1,040,345 (大写：壹佰零肆万零叁佰肆拾伍元整)		
	单价(元/m ²)	8,583		

相关专业意见：(1)本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2)本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括室内二次装修、建筑物、分摊的土地使用权、及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；付款方式为一次性付清房价款，开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张佩 	6520190020190011	张佩	2019.8.26
吴晓丹 	6520150007	吴晓丹	2019.8.26

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2019年8月20日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2019年7月1日至2019年8月26日，评估报告提交日期为2019年8月26日。