

关于奇台古城商业街南侧丘地号为 6-1-330-77 房地产价格评估结论书

乌达信价评字（2020）第 0035 号

复印件无效

价格评估机构：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

价格评估结论书提出日期：2020 年 04 月 30 日



具体详见下表:

价格评估结论表						
权利人	房地产位置	不动产权证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元 / m ²)	总价 (元)
徐明 张海燕	奇台古城商业街南侧, 丘地号为 6-1-330-77 号	-	住宅	119.36	3807.69	454485.69
房地产总价值 (包含土地价值)			小写	人民币元		
			大写	人民币: 肆拾伍万肆仟肆佰捌拾伍元陆角玖分		

价格评估结论书使用人须对价格评估结论书全文, 特别是“价格评估假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 价格评估的详细结论及有关说明, 请见《价格评估结论书》。

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二〇年四月三十日

价格评估结论书

一、评估委托人

新疆维吾尔自治区奇台县人民法院

二、价格评估机构

评估机构名称：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

地址：新疆乌鲁木齐市新市区河南东路38号天和新城市广场

法定代表人：闫光丽

机构资质登记证书编号：中J310008

电话：0991-8830808

三、价格评估目的

为新疆维吾尔自治区奇台县人民法院案件执行提供价格评估对象的价值参考依据。

四、价格评估对象状况

1. 本公司接受新疆维吾尔自治区奇台县人民法院的委托，对徐明名下位于奇台古城商业街南侧，丘地号为6-1-330-77号房地产的市场价值进行评估。价格评估对象财产范围包含证载面积的房产以及其相应分摊的土地使用权价值。根据现场勘查情况、《评估委托书》、《商品房买卖合同》及委托方提供的其他信息：

基本状况	名称	奇台古城商业街南侧，丘地号为6-1-330-77号房地产（奇台县天山路江南苑一期7-2-803室）			
	坐落	奇台古城商业街南侧，丘地号为6-1-330-77号房地产			
	四至	东至	瑞祥商务宾馆	南至	浦京丽苑
		西至	天山路	北至	古城商业街
	规模	建筑面积	119.36 m ²	来源	/
	用途	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	房屋所有权人	徐明、张海燕			

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

区位状况	位置	位于奇台县天山路江南苑一期7-2-803室
	交通状况	估价对象位于江南苑小区一期,小区北侧为古城商业街,附近区域内交通较便捷。
	周围环境	1、自然环境:奇台县,环境较好。委估房地产位于奇台县天山路江南苑一期。车流量较大,空气质量较好。 2、人文环境:估价对象所在区域多为住宅小区及商业,区域治安状况较好。
	外部配套设施	估价对象位于天山路东侧,外部基础设施配套完备,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施保障度较高。
建筑物基本状况	外观层数及高度	地下1层,地上18层,楼栋外观较好,主体结构完好,基础无明显沉降。
	建筑规模	估价对象建筑面积:119.36 m ² 。
	建筑结构	框架结构
	设施设备	供水、排水、供电、供暖、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全,性能良好。
	装饰装修	室内装饰装修情况无法进行现场查勘工作
	空间平面布置	不详。
	新旧程度	-
	工程质量	委估建筑物建筑质量合格,无不均匀沉降和开裂等现象。
土地基本状况	维护保养情况及完损程度	不详。
	土地权属状况	土地取得方式:出让; 土地使用权出让合同号:奇国土批2010字第6号; 建设工程规划许可证号:奇城规字2010073号; 施工许可证号:652325201104130101。
	不动产登记信息查询结果	宗地面积:29601.50 m ² , 土地分摊面积:不详。
	形状	-
	四至坐落	东至瑞祥商务宾馆,南至浦京丽苑小区,西至天山南路,北至古城商业街。
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通”(即:通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气),基础配套水平较好。
土地基本状况	地形、地势、地质、水文、土壤状况	地形:-。 地势:较平坦。 地质:地质条件较好,地基承载力较好,稳定性较强。 水文:水量季节变化影响不大。 土壤:奇台县属于温带大陆性干旱半干旱气候、四季分明、全年盛行东北风。
	周围环境、景观	自然环境:周边道路较清洁,绿化覆盖率较好,周边无大气等污染源,空气质量较好;人文环境:周边居住的居民素质良好、声誉较好,治安状况良好;景观:周边环境绿化面积覆盖率较好,环境景观良好。小区北侧为古城商业街。
权益状况	房屋所有权人	房屋所有权人:徐明、张海燕 权证号:-。 规划用途:住宅 所在层数/总层数:地下1层、地上18层。评估对象位于8层。
	共有情况	-
	使用状况	住宅

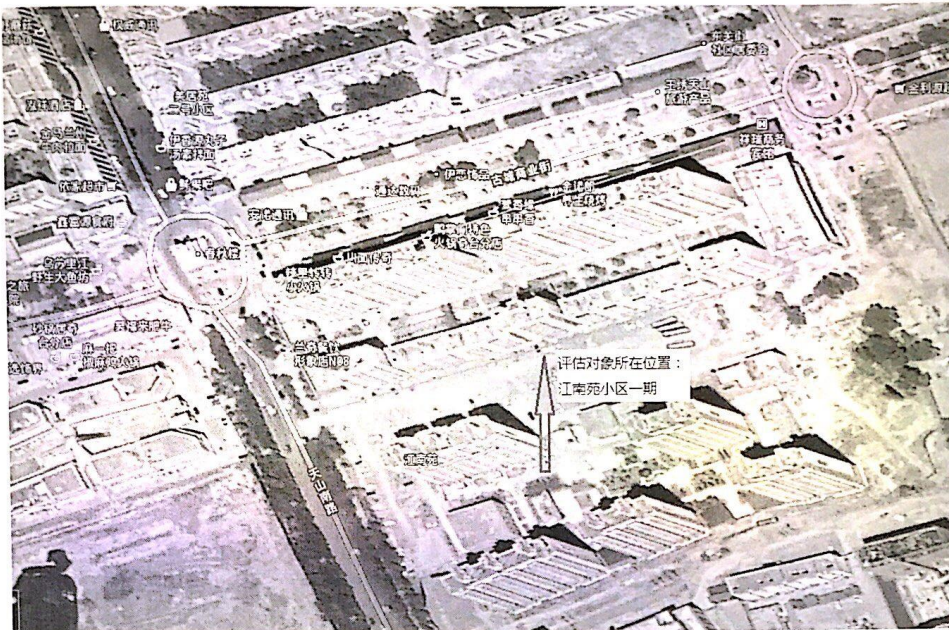
房屋他项权利	无
限制状况	本次估价未考虑估价对象的限制状况对其评估价格的影响。

2. 评估对象实体状况见下图：



3. 价格评估对象四至：东至瑞祥商务宾馆，南至浦京丽苑小区，西至天山南路，北至古城商业街。区域内土地开发程度为“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水及宗地内“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水。区域内有春秋楼、古城商业街、奇台县第四中学、奇台县青少年校外活动中心等。

评估对象的具体位置见下图：



五、价格评估基准日

为了确切地反映价格评估对象在现场查勘时的客观事实状态下的市场价值，因此确定本项目价格评估基准日为现场查勘日，即 2020 年 04 月 20 日。

六、价值类型

1、本次价格评估采用公开市场价值标准，价格评估结论书是反映价格评估对象房地产在价格评估基准日的公开市场价格。该价格评估结论基于以下假设条件：价格评估对象以设计用途使用，无他项权利限制和其他限制，考虑评估目的情形，未考虑自然灾害等非正常因素对评估对象的影响。

2、规划用途：住宅。

3、本次价格评估是价格评估对象在价格评估基准日的市场价值。