



- 用途：住宅房地产；
- 权属：权利人为新疆阿勒泰华宁水电投资开发有限公司，单独所有，权属清楚。（土地使用权类型为出让）

2、估价对象基本状况

• 名称：新疆阿勒泰华宁水电投资开发有限公司所有的位于阿勒泰市团结路3号江南花苑第5幢3单元602号房及第5幢4单元601号房共计2套住宅房地产；

• 坐落：阿勒泰市团结路3号江南花苑第5幢3单元602号房及第5幢4单元601号房共计2套；

• 规模：房屋总建筑面积为307.76平方米及对应的土地使用权面积；

• 用途：住宅房地产；

• 权属：权利人为新疆阿勒泰华宁水电投资开发有限公司，单独所有，权属清楚。（土地使用权类型为出让）。

3、建筑物基本状况（见下表）：

商品房预售许可证号	新建房预（2009）【015】号		
产权人	新疆阿勒泰华宁水电投资开发有限公司		
坐落	阿勒泰市团结路3号江南花苑第5幢3单元602号房及第5幢4单元601号房共计2套		
用途	住宅	总面积	307.76 m ²
竣工年代	2011年	建筑结构	砖混结构
四至	东临银水路、南临桦亭路、西临团结路、北临民族路		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：刷防水涂料；进户门：防盗门 窗户：均为塑钢窗；室内：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆。		

4、土地基本状况（见下表）：



土地证号	土地使用起止日期	地类（用途）	使用权类型
阿土国用（2007）第 00000542	2005 年 7 月 1 日	住宅用地	出让
坐落	土地使用终止日期	使用权面积（m ² ）	土地开发程度
团结路 3 号	2075 年 7 月 1 月	62920	七通一平
宗地四至	东临银水路、南临桦亭路、西临团结路、北临民族路		

五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2021 年 9 月 28 日当日实地查勘现场，故本次价值时点定于 2021 年 9 月 28 日。

六、价值类型

1、价值类型：市场价值

2、本次估价结果为估价对象在满足全部估价假设和限制条件及有关说明条件下的公开市场价值。

市场价值：是指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。

3、价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房地产价值。

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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前



用，涂改、换页、复印均无效。

5.8本次估价仅以委托方所提供的《商品房买卖合同》(NO 0926452)、《商品房买卖合同》(NO 0926488)、《新疆维吾尔自治区阿勒泰市人民法院价格评估委托书》(2021)新4301执828号为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。

5.9本次估价由估价委托人及相关当事人提供的《商品房买卖合同》(NO 0926452)记载阿勒泰市团结路3号江南花苑第5幢3单元602号，建筑面积153.88平方米，依据销售不动产统一发票记载建筑面积为154.4平方米，存在0.52平方米误差，本次评估测算依据《商品房买卖合同》(NO 0926452)记载建筑面积为依据。



估价结果报告

一、估价委托人：新疆维吾尔自治区阿勒泰市人民法院

联系人：王法官

联系电话：18935828054

二、房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

地址（住所）：乌市新华北路 108 号红山新世纪 26 层 A 座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877565

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象（阿勒泰市团结路 3 号江南花苑第 5 幢 3 单元 602 号房及第 5 幢 4 单元 601 号房共计 2 套住宅用房）为总建筑面积 307.76 平方米的建筑物及其分摊的土地使用权，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

●名称：新疆阿勒泰华宁水电投资开发有限公司所有的位于阿勒泰市团结路 3 号江南花苑第 5 幢 3 单元 602 号房及第 5 幢 4 单元 601 号房共计 2 套住宅房地产；

●坐落：阿勒泰市团结路 3 号江南花苑第 5 幢 3 单元 602 号房及第 5 幢 4 单元 601 号房共计 2 套；

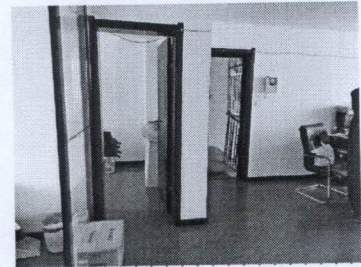
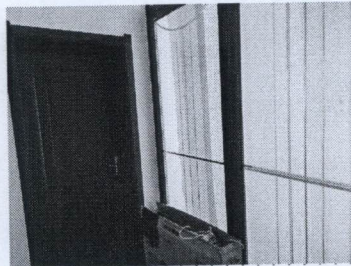
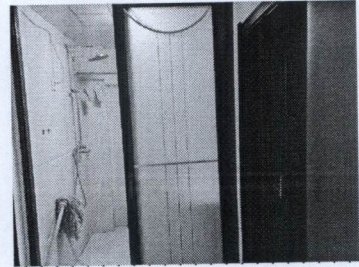
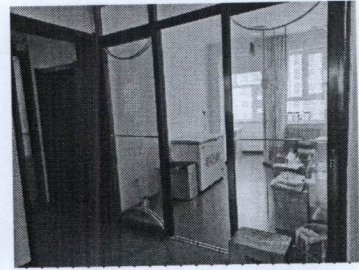
●规模：房屋总建筑面积为 307.76 平方米；



附 件

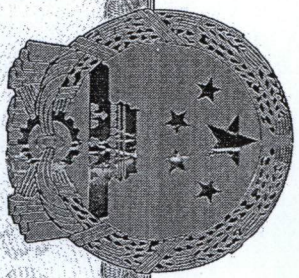
- 1、估价委托书；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象权属证明；
- 4、房地产估价机构营业执照及资质证书；
- 5、注册房地产估价师估价资格证书。（以上资料均为复印件）

现场照片



位置示意图





统一社会信用代码

91650102763777758H

营业执照

تىجارەت كىشىسى



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 兆新评估咨询有限公司

注册资本 伍仟万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年08月02日

法定代表人 鲁金花

营业期限 长期

经营范围

房产评估, 土地评估, 工程概算, 造价咨询代理, 工程造价, 商务信息咨询咨询服务, 不动产产登记代理, 资产评估(含珠宝首饰、艺术品评估, 二手车鉴定评估、矿业权评估、保险公估)及相关咨询服务; 项目可行性研究; 环境影响评价; 社会稳定风险评估(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 新疆乌鲁木齐市天山区新华北路108号

新世纪小区1-28-A4

登记机关

2020



年12月09日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制