



估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：潘习知

二、房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

营业执照注册号：91650102763777758H

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：乌房估证1-009

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

估价对象依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（不动产权证号：新（2017）乌鲁木齐市不动产权第0082034号）显示：为坐落于新市区喀什东路498号华源·博雅馨园H1栋22层3单元2203住宅用房，建筑面积99.38平方米的建筑物及其分摊面积为4.4m²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。

2、估价对象基本状况

- 名称：张海霞所有的住宅房地产；
- 坐落：新市区喀什东路498号华源·博雅馨园H1栋22层3单元



2203;

- 规模：房屋建筑面积为 99.38 平方米；
- 用途：住宅房地产；
- 权属：权利人为张海霞，单独所有，权属清楚。

3、土地基本状况（见下表）：

| 不动产权证号 | 用途 | | 形状 |
|--|--------------------------------|------|-------------|
| 新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0016862 号 | 住宅 | | 符合规划条件 |
| 坐落 | 地势状况 | 地质状况 | 土地开发程度 |
| 新市区喀什东路 498 号华源·博雅馨园 H1 栋 22 层 3 单元 2203 | 平坦 | 良好 | 宗地外及宗地内七通一平 |
| 宗地四至 | 东临华美·文轩家园小区、南临嘉兴街、西临四平路、北临喀什东路 | | |

4、建筑物基本状况如下：

| | | | |
|------|---|------|----------------------|
| 所有权人 | 张海霞 | | |
| 坐落 | 新市区喀什东路 498 号华源·博雅馨园 H1 栋 22 层 3 单元 2203 | | |
| 用途 | 住宅 | 总面积 | 99.38 m ² |
| 竣工时间 | 2011 年 12 月 01 日 | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 四至 | 东临华美·文轩家园小区、南临嘉兴街、西临四平路、北临喀什东路 | | |
| 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 | 建筑物外墙：条形面砖；单元门：电子防盗门；入户门：防盗门；建筑物内地面：客厅、餐厅、卧室地面铺地砖；墙面：客厅、卧室、餐厅贴壁纸，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖至顶；天花板：所有房间粉刷乳胶漆；厨房、卫生间顶部为扣板；窗户：客厅、餐厅、卧室、厨房为塑钢窗。估价对象建筑物承重结构未出现不均匀沉降，其他房屋结构构件较完好，入户门无损坏变形。估价对象上下水管通畅，卫生器具较完好，电器设备、线路、照明管线较完好，消防设备管道通畅，能正常使用。 | | |
| 维护状况 | 估价对象建筑物房屋目前正常使用中。 | | |

五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2022 年 5 月 30 日当日实地查勘现场，故本次价值时点定于 2022 年 5 月 30 日。

六、价值类型

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。



是有收益或有潜在收益的房地产。

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价格或价值的方法。

收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。

因为该类型房地产收益期较长，为了保证净收益及出售价格预测的准确性，选用持有加转售的模式进行估算。

十、估价结果

根据委托目的，按照估价程序，遵循估价规范，估价人员采用科学的估价方法，结合估价经验，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币 717238 元，（大写人民币柒拾肆万柒仟贰佰叁拾捌元整），单价为人民币 7519 元/m²。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 中国注册房地产估价师 姓名 罗 刚 注册号 6520080012 | 签 章 |
|-----|--|-----|
| 罗 刚 | | 罗刚 |
| 李海芳 | 6520080019 姓名 李海芳 注册号 6520080019 | 李海芳 |

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 30 日当日（15 点 10 分-17 点 20 分）。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 30 日至 2022 年 5 月 31 日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日）。