

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：新疆新土智联（2022）房估字第 095 号

估价项目名称：位于沙湾市三道河子镇 50 区金沟河路 346 幢 3 层 2 单元 301 室、346 幢 3 层 3 单元 301 室、346 幢 8 层 3 单元 801 室、347 幢 11 层 2 单元 1101 室房地产市场销售价格司法鉴定估价

估价委托人：沙湾市人民法院

房地产估价机构：新疆新土智联房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘翔（注册证号 6520060043）

冯毅（注册证号 6520040146）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十七日



估价结果报告

一、估价委托人

名称：沙湾市人民法院

联系人：徐韬

联系电话：18083907555

地址：沙湾市凯旋路7号

二、房地产估价机构

受托机构：新疆新土智联房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：9165010259916908XR

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街366号金和绿色家园小区1栋3401b室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估。

执照号码：新建估证2-048

资质等级：贰级

有效期限：2022年01月14日至2025年01月14日

联系电话：(0991) 2950551

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

(一) 估价对象范围

财产范围包括位于沙湾市三道河子镇50区金沟河路346幢3层2单元301室、346幢3层3单元301室、346幢8层3单元801室、347幢11层2单元1101室房屋（含二次装修及相应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者权益）。

(二) 估价对象基本状况

估价对象房屋坐落沙湾市三道河子镇50区金沟河路346幢3层2单元301室、346幢3层3单元301室、346幢8层3单元801室、347幢11层2单元1101室，宗地外开发程度达到了“七通一平”（即通上水、通下水、通路、通



电、通暖、通讯、通气、场地平整)和宗地内七通,根据现场勘查和估价委托人提供的权属资料记载的内容,估价对象基本状况见下表:

346幢3层2单元301室

权利人	无法确定(委托方未提供相关权属资料)		
不动产单元号	654223002007GB00011F00040017		
产权共有情况	单独所有	建筑面积	125.86 m ²
所在层/总层数	3层/10层	产权来源	其他
竣工时间	2019年	结构	钢筋混凝土结构
朝向	南北	房屋用途	住宅
设施设备	水、电、暖、气、消防等基础设施设备,维护良好		
装饰装修	建筑外墙为防水涂料加保温层,入户防盗门、塑钢窗;室内无装修		
使用及维护状况	无明显损毁状况,现状良好,使用正常,属完好房		
共有宗地面积	无法确定(委托方未提供相关权属资料)	分摊土地使用权面积	无法确定(委托方未提供相关权属资料)
土地使用权终止日期	2066-5-22	土地使用权剩余使用年期	43.95
规划条件	符合规划	土地使用权类型	出让
四至	东:金域名门;南:沙湾市市场监督管理局;西:金沟河南路;北:清华学府		
土地级别	/	土地用途	城镇住宅用地

346幢3层3单元301室

权利人	胡程		
不动产单元号	无法确定(委托方未提供相关权属资料)		
产权共有情况	单独所有	建筑面积	125.86 m ²
所在层/总层数	3层/10层	产权来源	其他
竣工时间	2019年	结构	钢筋混凝土结构
朝向	南北	房屋用途	住宅
设施设备	水、电、暖、气、消防等基础设施设备,维护良好		
装饰装修	建筑外墙为防水涂料加保温层,入户防盗门、塑钢窗;室内无装修		
使用及维护状况	无明显损毁状况,现状良好,使用正常,属完好房		
共有宗地面积	无法确定(委托方未提供相关权属资料)	分摊土地使用权面积	无法确定(委托方未提供相关权属资料)
土地使用权终止日期	2066-5-22	土地使用权剩余使用年期	43.95
规划条件	符合规划	土地使用权类型	出让
四至	东:金域名门;南:沙湾市市场监督管理局;西:金沟河南路;北:清华学府		
土地级别	/	土地用途	城镇住宅用地



346幢8层3单元801室

权利人	无法确定（委托方未提供相关权属资料）		
不动产单元号	654223002007GB00011F00040049		
产权共有情况	单独所有	建筑面积	125.86 m ²
所在层/总层数	8层/10层	产权来源	其他
竣工时间	2019年	结构	钢筋混凝土结构
朝向	南北	房屋用途	住宅
设施设备	水、电、暖、气、消防等基础设施设备，维护良好		
装饰装修	建筑外墙为防水涂料加保温层，入户防盗门、塑钢窗；室内铺设瓷砖地面，厨房卫生间墙壁贴砖。水电暖内部改造完成		
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房		
共有宗地面积	无法确定（委托方未提供相关权属资料）	分摊土地使用权面积	无法确定（委托方未提供相关权属资料）
土地使用权终止日期	2066-5-22	土地使用权剩余使用年期	43.95
规划条件	符合规划	土地使用权类型	出让
四至	东：金域名门；南：沙湾市市场监督管理局；西：金沟河南路；北：清华学府		
土地级别	/	土地用途	城镇住宅用地

347幢11层2单元1101室

权利人	无法确定（委托方未提供相关权属资料）		
不动产单元号	无法确定（委托方未提供相关权属资料）		
产权共有情况	单独所有	建筑面积	99.71 m ²
所在层/总层数	11层/13层	产权来源	其他
竣工时间	2019年	结构	钢筋混凝土结构
朝向	南北	房屋用途	住宅
设施设备	水、电、暖、气、消防等基础设施设备，维护良好		
装饰装修	建筑外墙为防水涂料加保温层，入户防盗门、塑钢窗；室内无装修		
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房		
共有宗地面积	无法确定（委托方未提供相关权属资料）	分摊土地使用权面积	无法确定（委托方未提供相关权属资料）
土地使用权终止日期	2066-5-22	土地使用权剩余使用年期	43.95
规划条件	符合规划	土地使用权类型	出让
四至	东：金域名门；南：沙湾市市场监督管理局；西：金沟河南路；北：清华学府		
土地级别	/	土地用途	城镇住宅用地



- 3、预测未来净收益或期末转售收益；
- 4、确定报酬率或资本化率；
- 5、计算收益价值。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2022 年 6 月 9 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 1475815.00 元，人民币大写金额壹佰肆拾柒万伍仟捌佰壹拾伍元整。

序号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	346 幢 3 层 2 单元 301 室	125.86	3034.00	381859.00
2	346 幢 3 层 3 单元 301 室	125.86	3034.00	381859.00
3	346 幢 8 层 3 单元 801 室	125.86	3175.00	399606.00
4	347 幢 11 层 2 单元 1101 室	99.71	3134.00	312491.00
合计		477.29		1475815.00

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	6520060043		2022 年 6 月 27 日
冯毅	6520040146		2022 年 6 月 27 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 6 月 9 日当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 6 月 9 日至 2022 年 6 月 27 日。

