



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：兆新评估 鉴 字（2021）第 0112 号

估价项目名称：李洪军所有的位于天山区中环路 198 号幸福城市花园小区
二期 65 栋 6 层 5 单元 602 跃层住宅用房市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

注册房地产估价师：丁亚晨 6520200028

洪泉峰 6520110021

估价报告出具日期：2021 年 11 月 24 日



对象于价值时点 2021 年 11 月 18 日的估价结果如下：

评估总价：人民币 1003283 元。

大写金额：人民币壹佰万零叁仟贰佰捌拾叁元整。

单价：人民币 5694 元/m²，面积：176.2 m²。

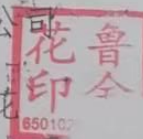
特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费。

致函日期：2021 年 11 月 24 日



兆新评估咨询有限公司

法定代表人：鲁金花



估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系人：张奎魁

联系电话：0991-8550071

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 28 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

估价对象为建筑面积 176.2 m²的房地产价值（包含建筑面积 176.2 m²的房屋所有权价值及其分摊面积为 28.66 平方米住宅土地使用权价值（包含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：李洪军所有的住宅房地产；

• 坐落：天山区中环路 198 号幸福城市花园小区二期 65 栋 6 层 5

单元 602 跃层；

• 规模：单套住宅，房屋建筑面积为 176.2 m²；

• 用途：住宅房地产；

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 楼 A 座
电话：0991-8877565（办）



Y —— 持有期报酬率

Y_t —— 持有期末报酬率

n —— 持有期

V_t —— 期末转售收益

采用收益法的理由：估价对象属于有潜在收益的住宅用房，且该用
房地产市场活跃，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类
房地产的租赁实例，本次采用收益法进行估价。

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
估价方法，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估总价值：人民币 1003283 元；

大写金额：人民币壹佰万零叁仟贰佰捌拾叁元整；

房地产单价：人民币 5694 元/平方米，建筑面积：176.2 m²。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章
丁亚晨	6520200028	
洪泉峰	6520110021	

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 18 日当日。（2021 年 11 月 18 日 16:00 至 2021 年 11 月 18 日 16:30）

十三、估价作业期

2021 年 11 月 18 日至 2021 年 11 月 24 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 2021 年 11 月 24 日至 2022 年 11 月 23 日）。

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 楼 A 座
电话：0991-8877565（办）