

# 估价结果报告

Summary Appraisal Report

## (一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市头屯河区人民法院  
地址：乌鲁木齐市头屯河区北站公路 51 号  
联系人：[ ]  
联系电话：[ ]

## (二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）  
营业执照号码：916501007108842694  
法定代表人：张 [ ]  
资格等级：贰级  
资格编号：乌房估证 2-024  
资质证书有效期：2022 年 06 月 30 日至 2025 年 06 月 29 日  
联系人：[ ] 联系电话：[ ]  
地址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

## (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

位于乌鲁木齐市米东区恒通街 602 号新疆华域龙湾 B 地块 8#楼 1 单元 1102 室，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括地下室、可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

### 2、估价对象房产和土地基本状况（见表 2）

表 2

房屋坐落	
	乌鲁木齐市米东区恒通街 602 号新疆华域龙湾 B 地块 8#楼 1 单元 1102 室

不动产权证号	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0132984号				
房屋所有权人	新疆北新房地产开发有限公司	登记日期	/		
房屋性质/产别	商品房	现房产权性质	/	房屋结构	钢混
房屋地上总层数	27层	所在层数	11层	建筑面积(平方米)	171.5
建成年份(代)	2017	证载房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0132984号				
土地用途	住宅	共有宗地面积	35821.52		
土地使用权类型	出让	形状	形状较规则		
		地势	地势较高		
四至	东至:红光山景区;南至:云鼎大观三期;西至:云鼎大观三期;北至:恒通街				
土地使用期限	/	地号、图号	/		
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、通热、场地平整				
备注	1. 估价对象已被查封,查封起止时间:2022-07-29至2022-07-28 2. 原房屋坐落位于付[ ]名下乌鲁木齐市米东区南湖北路新疆华域龙湾B地块8号楼1单元1102室房屋(预售合同号2018预0169872)				

## 3、建筑物基本状况见下:(表3)

表3

建筑修建年代	2017	建筑结构	钢混	维护状况	使用正常,维护状况较优
小区名称	华域龙湾B区	小区规模	一般	社区成熟度	较成熟
小区环境	较好	绿地	小区绿化	停车状况	地下车库
建筑形式	板楼	屋面形式	平屋面	景观	红光山景区
门禁系统	对讲系统	电梯情况	2部电梯		
设施、设备	电话接口,有线电视接口,宽带,天然气,地暖,对讲系统				
外立面装修	铝塑板、墙砖	入户门	防盗门	内门	木门
窗	铝合金窗	装修档次	精装	朝向	南北
实际用途	住宅	使用现状	自用置	单元户数	2梯2户
公共部位	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚 石膏板吊顶

客厅	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	石膏板造型吊顶
卧室	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	石膏板吊顶
卫生间	地面	地砖	墙面	瓷砖到顶	顶棚	石膏板吊顶
	其它	洗手池柜, 坐厕, 浴缸				
厨房	地面	地砖	墙面	瓷砖到顶	顶棚	石膏板吊顶
	其它	组合橱柜, 吊柜				
特殊情况说明	估价对象全屋室内包门包窗、卧室有壁柜、吊柜、门厅有鞋柜, 餐厅有壁柜					

4. 估价对象区位状况: (表 4)

表 4

位置状况	坐落与方位	乌鲁木齐市米东区恒通街 602 号新疆华域龙湾 B 地块 8#楼 1 单元 1102 室
	与重要场所的距离	距乌鲁木齐市第八十四中学约 650 米, 距红光山景区约 1000 米。
	临街(路)状况	北临恒通街
	朝向	南北
	所在楼层/总层数	11 层/地上 27 层
交通状况	道路状况	北临恒通街、主要有恒通街、恒盛巷、米东南路构成其对外交通网络
	出入可利用交通工具	周边有 BRT6、508 路、613 路、3401 路公交车, 也可利用私家车、出租车等。
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行、时间限行等交通管制。无交通管制
	停车方便程度	小区内设有地下车库, 能满足停车需求, 停车方便度便捷度较优。
环境状况	自然环境	周边主要以住宅小区为主, 自然环境较好;
	人文环境	周边主要有中海云鼎大观等住宅小区为主, 人文环境较好。
	景观	周围景观红光山景区
外部配套设施状况	基础设施	估价对象开发程度为宗地内外“七通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖、通气)及宗地内场地平整, 基础设施完善;
	公共服务设施	周边有乌鲁木齐市第八十四中学、新疆兵团二中(红光山校区)、红光山景区等公共设施较齐全

5. 估价权益状况: (表 5)

表 5

土地权益状况	土地所有权状况	国家所有
--------	---------	------

	土地使用权状况	/
	土地使用管制	/
	他项权利设立情况	/
	其他形式限制权利情况	/
建筑物 权益状 况	房屋所有权状况	房屋所有权人新疆北新房地产开发有限公司，不动产权证号：新（2021）乌鲁木齐市不动产权第 0132984 号
	他项权利设立情况	/
	出租占用情况	无
	拖欠税费情况	/
	查封等形式限制权利情况	估价对象已被查封，查封起止时间：2022-07-29 至 2022-07-28
	其他形式限制权利情况	/

### (五) 价值时点

二〇二二年七月二十八日（根据现场查勘之日）

### (六) 价值类型

#### 1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点 2022 年 07 月 28 日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

#### 2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括地下室、可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

### (七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

- V — 估价对象在价值时点的收益价值。
- $A_i$  — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。
- Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。
- n — 估价对象的收益期或持有期。
- $V_n$  — 估价对象在未来第 n 年末的价格。

**(3) 估价技术路线**

1. 运用比较法求取估价对象房地产价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

**(十) 估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 07 月 28 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：171.5 平方米

房地产总价：（¥1603182 元）

大写金额：人民币大写壹佰陆拾万零叁仟壹佰捌拾贰元整

评估单价为 9348 元/平方米

**(十一) 估价人员**

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师	签名日期
陈应林	6520060035	姓名 陈应林 注册号 6520060035	2022 年 08 月 01 日
卢彩娜	6520210007	中国注册房地产估价师 姓名 卢彩娜 注册号 6520210007	2022 年 08 月 01 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期