



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

承办人：

联系电话：0991-2823010

二、房地产估价机构

机构名称：新疆驰远天合中辰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店13楼

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

联系电话：0991-2823010

三、估价目的

受乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托，对申请执行人新疆银信担保有限公司与被执行人 追偿权纠纷一案中的财产被执行人： 名

下位于昌吉市56区3丘20栋1单元401（城建新村住宅小区11栋1单元401室）及所对应的土地使用权评定房地产市场价格

评定评估对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1. 评估对象范围

评估对象为 所有位于昌吉市56区3丘20栋1单元401（城建新村住宅小区11栋1单元401室），评估对象建筑面积为75.59平方米及其分摊的土地使用权。财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店13楼

电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002

第11页



扫描王创建
au35.com



务、特许经营权等其他财产或权益

2. 评估对象基本状况

(1) 权利人名称: ;

(2) 坐落: 昌吉市 56 区 3 丘 20 栋 1 单元 401 (城建新村住宅小区 11 栋 1 单元 401 室);

(3) 总层数及所在层数: 总层数为 6 层, 评估对象位于第 4 层;

(4) 规模: 建筑面积为 75.59 平方米的住宅用房及其分摊的土地使用权;

(5) 用途: 住宅;

(6) 权属: 依据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》, 权属人为 , 不动产权证号: 昌市房 00229950。

3. 土地基本状况描述

(1) 四至: 东临东升花园, 西临长宁路, 南临上海花园, 北临建国西路。

(2) 形状: 规则多边形, 已建成小区, 楼宇规划设计布局合理。

(3) 地类用途: 住宅用地。

(4) 开发程度: 宗地外达到“七通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

(5) 面积: 小区为共有土地使用权面积, 估价对象为分摊土地使用权面积。

(6) 地形: 地形为平地, 已建成小区, 地形有利于小区规划建设, 适宜居住。

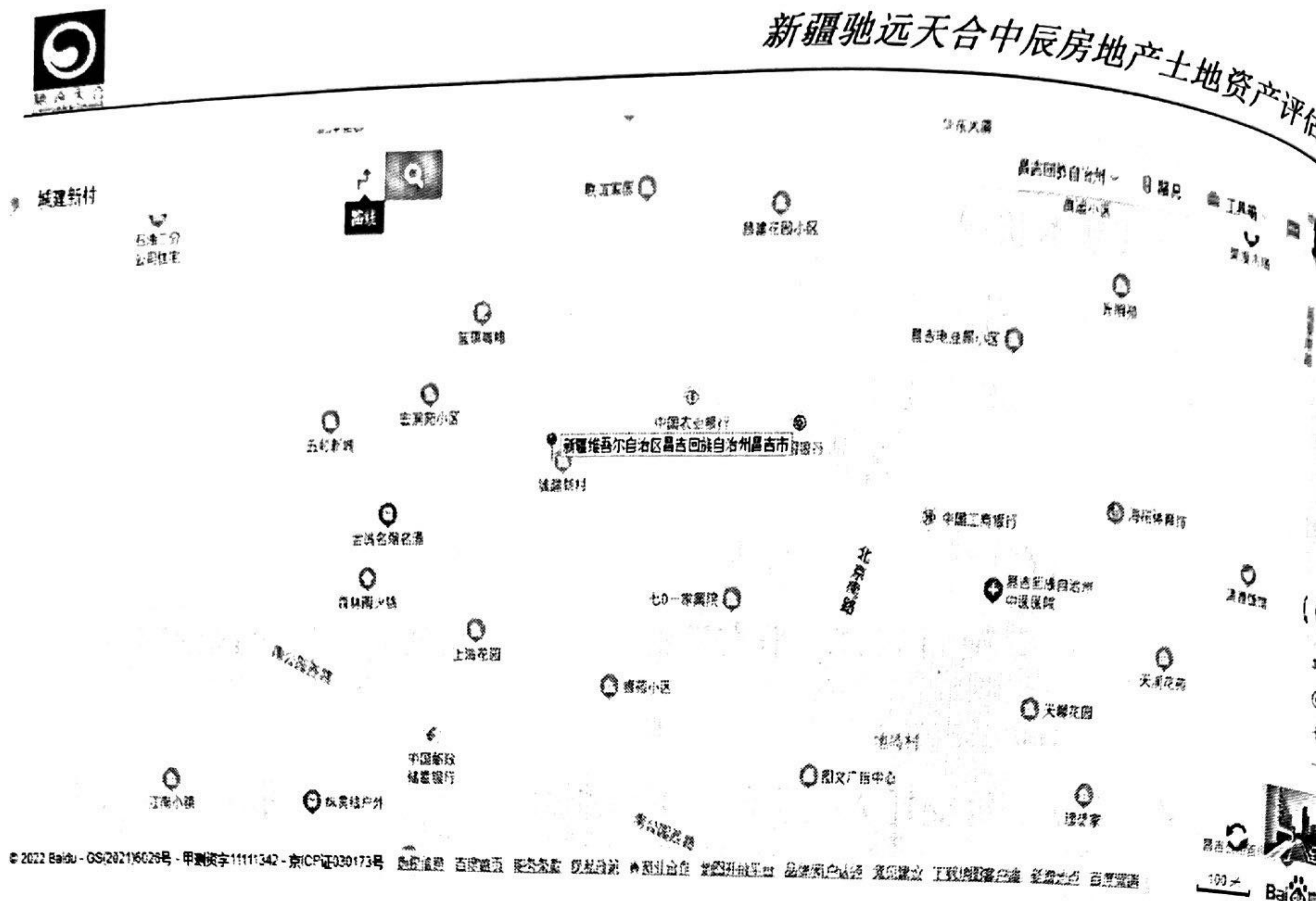
(7) 土壤及地质: 土壤未受过污染, 地质承载能力好, 稳定性强, 有利于减少危害损害。

(8) 区位基础设施: 该区域基础设施已达“七通一平”, 即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。

(9) 公共配套服务设施: 该区域商业繁华度一般, 周围住宅小区居多, 周边有昌吉市第四中学、北京南路街道天方社区法治文化园、亚中商贸广场、社区蔬菜直销点等生活配套设施, 可满足附近居民日常生活需要, 公共服务配套设施较完善。

(10) 交通设施: 评估对象所在小区距离“城建新村”公交站约 180 米, 有 5 路 45 路、52 路、521 路等公交车停靠。





评估对象位置示意图

4. 建筑物基本状况:

- (1) 名称: 昌吉市 56 区 3 丘 20 栋 1 单元 401 (城建新村住宅小区 11 栋单元 401 室);
- (2) 规模: 评估对象建筑面积 75.59 平方米;
- (3) 房屋用途: 住宅;
- (4) 建筑结构: 混合结构;
- (5) 总层数及所在层数: 总层数为 6 层, 评估对象位于第 4 层。
- (6) 设施设备暗装供水、供电, 电话线路, 消防通道; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护状况较好;
- (7) 装饰装修:
公共部位装饰装修: 建筑物外墙为保温外墙板并粉刷涂料, 塑钢窗, 单元门为电子对讲门; 楼梯间地面为水泥地, 内墙面及顶部用乳胶漆粉刷, 楼梯间栏杆为铁艺栏杆, 扶手为钢管扶手。室内二次装修: 客厅、卧室地面为地砖, 墙面为墙纸, 顶为乳胶漆, 厨房、卫生间地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶为乳胶漆。
- (8) 竣工时间: 2001 年 12 月 8 日;
- (9) 使用及维护状况: 外观无明显损毁状况, 使用正常, 维护较好。

地址: 乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 13 楼

电话: (0991) 2823050 2823010

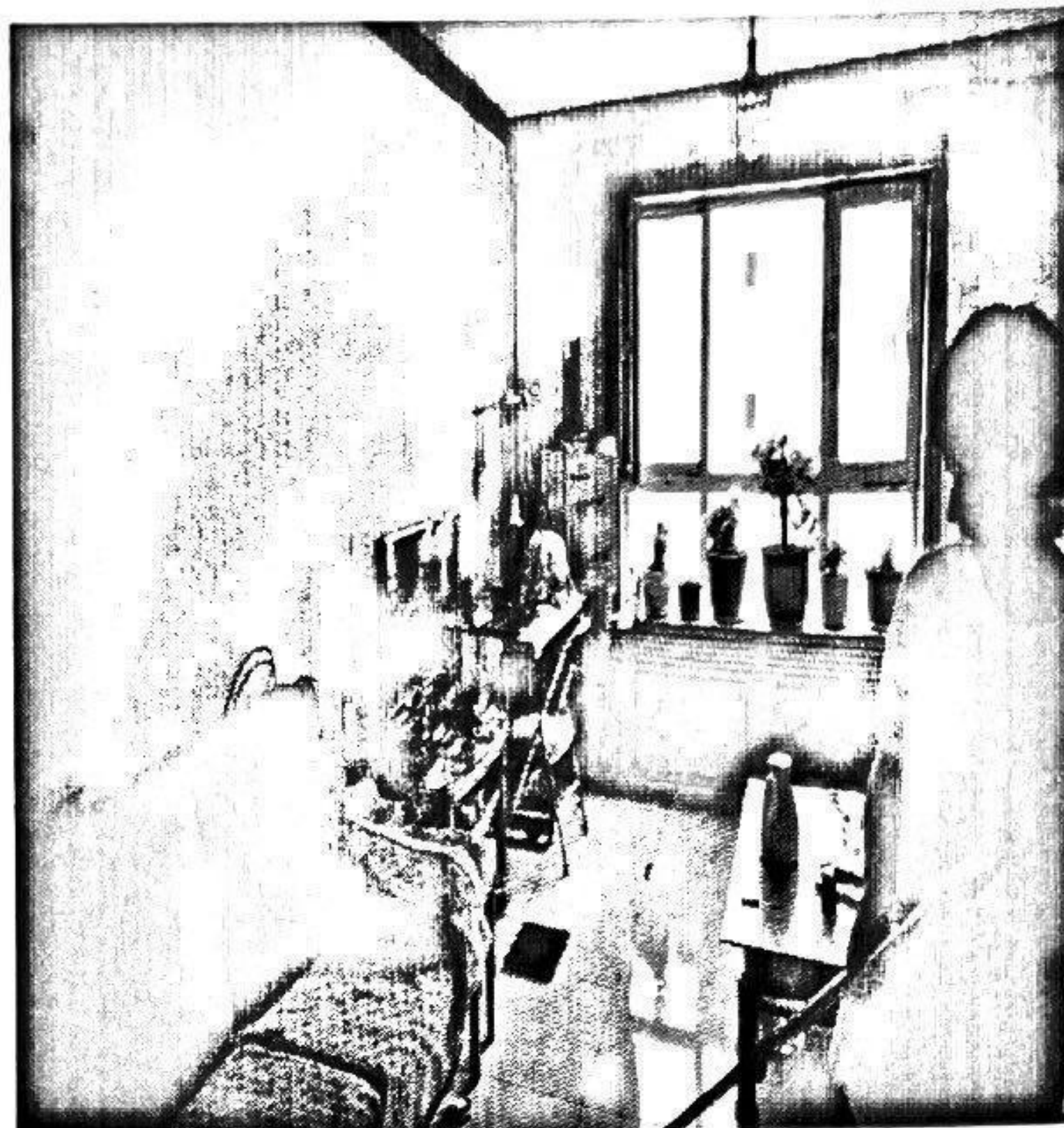
邮编: 830002

第 13 页

扫描王创建
au35.com



评估对象小区入口



评估对象室内

5. 评估对象权益状况

估价委托人提供了评估对象的《不动产房地产权情况证明》，故本次报告的房屋权益以《不动产房地产权情况证明》中登记的内容为准，评估对象权益状况登记如下：

不动产单元号：652301421056GB00189F01710043，抵押限制

房屋信息：部位描述：昌吉市 56 区 3 丘 20 栋 1 单元 401，土地使用权面积：12.99，房屋用途：成套住宅，建筑面积：75.59，套内建筑面积：64.68，分摊建筑面积：10.91，幢编码：01421056GB00189017101，房屋编码：01421056GB0018901710100438，单元号：1，所在层：4，室号部位：401，测绘状态：实测，房屋结构：混合结构，竣工时间：2001 年 12 月 8 日，行政区：昌吉市，座落描述：昌吉市 56 区 3 丘 20 栋 1 单元 401。

产权情况：权证号码：昌市房 00229950，证件类型：身份证，证件号码：

所有权人：

抵押权信息：抵押权人：新疆银信担保有限公司，抵押面积：75.590，抵押数额：22.0000，登记证明号：新（2017）昌吉市不动产证明第 0009692 号，证件号码：91650105686492512R，注销：否。



5.1 土地权益状况描述

- (1) 土地所有权状况：国家所有。
- (2) 土地使用权状况：国有土地使用权，为共有土地使用权。
- (3) 他项权利设立情况：根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况表》，权利人新疆银信担保有限公司，至价值时点评估对象设定抵押权，抵押面积75.590，债权数额：22.0000。
- (4) 土地使用权管制：住宅用地。
- (5) 其他情况：无。

5.2 建筑物权益状况描述

- (1) 权利人名称：。
- (2) 不动产权证号：昌市房 00229950。
- (3) 房屋所有权状况：房屋所有权人：
- (4) 共有情况：单独所有。
- (5) 出租或占用情况：评估对象用途为住宅，估价委托人、申请执行人、被执行人均为提供相关资料，不存在出租或占用情况。

五、价值时点

根据乌鲁木齐市天山区人民法院出具的委托书，本次评估委托日期为2022年5月26日，委托书中未拟定财产拍卖（或者变卖）日期，也未确定本次评估的价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十条“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，本次评估对象实地查勘日期为2022年6月17日，故本次评估以2022年6月17日作为评估对象的价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即评估对象在市场上最可能形成的价值，其价值类型为市场价格。

(二) 价值定义

房地产市场价格：是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店13楼

电话：(0991) 2823050

邮编：830002



扫描王创建

au35.com

法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

2、运用比较法进行测算的基本公式：

比准价格=可比实例价格 X 交易情况修正 X 市场状况调整 X 区位状况调整 X 实物状况调整 X 权益状况调整

2) 收益法：

1、收益法：是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的方法。

2、运用收益法进行测算的基本公式：

收益法（持有加转售）计算公式：

$$V = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n] + V_t/(1+r)^n$$

v----收益价值

a----期间收益

r----报酬率

n----持有期

Vt----期末转售收益

十、 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定评估对象在价值时点 2022 年 6 月 17 日的市场价格为：

评估结果汇总表

| 估价方法 | | 比较法（权重：50%） | 收益法（权重：50%） |
|------|-----------------------|-------------|-------------|
| 相关结果 | 总价（元） | 334713 | 323072 |
| | 单价（元/m ² ） | 4428 | 4274 |
| 测算结果 | 总价（元） | 328892 | |
| | 单价（元/m ² ） | 4351 | |
| 评估价格 | 总价（元） | 328892 | |
| | 单价（元/m ² ） | 4351 | |

总价大写金额：人民币叁拾贰万捌仟捌佰玖拾贰元整

单价大写金额：人民币肆仟叁佰伍拾壹元每平方米

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 13 楼

邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010

第 19 页



扫描王创建
au35.com