

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系人：高帅

联系电话：13565818999

邮政编码：830000

地址：新疆乌鲁木齐市天山区黑甲山街道金银路246号

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91650102742216329X

住所：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座

成立时间：2002年9月

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：壹级（乌房估证1-010）

联系电话：0991—8876271

(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

估价对象为张永忠单独所有位于天山区跃进街199号裕丰园小区7栋6层2单元602室，住宅用途房地产，财产范围包括32.28平方米的建筑物，分摊的国有建设用地使用权及公共配套设施，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 估价对象所有权人名称：张永忠；

(2) 坐落：天山区跃进街199号裕丰园小区7栋6层2单元602室；

(3) 规模：估价对象所在建筑为地上6层的砖混结构住宅楼，估价对象位于7幢第6层，2单元，房号602号，证载建筑面积32.28平方米；

(4) 用途：住宅；

(5) 权属：依据估价委托人提供的《不动产权证书》，权属为张永忠单独所有，《房屋所有权证》：乌房权证天山区字第2014302750号。

3. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市天山区跃进街北侧，小区四至：东临华创御园小区；南临跃进街；西临黑甲山派出所；北临兵团三中家属院；所属宗地形状较规则，地表较平坦，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

4. 建筑物基本状况

估价对象位于天山区跃进街199号裕丰园小区7栋6层2单元602室，砖混结构，用途：住宅。

建筑外墙：外墙刷涂料；带对讲系统铝合金玻璃防盗门；楼梯为水泥踏步装铁艺护栏；楼道墙面及顶面抹灰刷涂料。

估价对象位于7幢2单元602号，一层2户，估价对象建筑面积为32.28 m²，进户门：防盗门，卧室墙面壁纸，地面铺木地板，木门；卫生间：墙面贴砖、地面为地板砖，木门。

该房产所在小区设有专门物业服务，物业服务较好，小区有停车位，停车较位充足。

(五) 价值时点

本评估项目价值时点为2022年4月22日，即估价委托人出具评估委托书之日。

(六) 价值类型

(一) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义



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值或价格的方法。

收益法方法定义：是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值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 23.63 万元，大写：人民币贰拾叁万陆仟叁佰元整，折合评估单价：人民币 7319.00 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨志刚	6520120015	 杨志刚	2022.5.17
温冬梅	1320040038	 温冬梅	2022.5.17

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2022 年 4 月 22 日 16:00~17:00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2022 年 4 月 22 日至 2022 年 5 月 15 日。