

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区七道湾北路春景巷 99 号

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号 202/203 栋 21 层办公 4 号房

法定代表人：王蔚鸿

统一社会信用代码：91650102686463244N

估价资质等级：国家二级

资质证书编号：乌房估证 2-004

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托人提供的《人民法院评估委托书》【(2021)新 0105 执恢 528 号】，本次估价为人民法院确定估价对象（申请执行人 [Redacted] 与被执行人管 [Redacted] 借款合同纠纷一案中管 [Redacted] 位于乌鲁木齐市水磨沟区立井街 198 号商住（丽景·名都）5A#+5B#+5C#住宅楼 2 单元 2601 室房产）财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象为管 [Redacted] 名下位于乌鲁木齐市水磨沟区立井街 198 号商住（丽景·名都）5A#+5B#+5C#住宅楼 2 单元 2601 室一套住宅，钢筋混凝土结构，毛坯房，建筑面积为 168.98 平方米，商品房，包含分摊的土地使用

权及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

(二) 土地基本状况说明

委托方没有提供估价对象土地权属资料，根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及现场查勘，估价对象所在乌鲁木齐市水磨沟区立井街198号商住（丽景·名都）5A#+5B#+5C#住宅楼2单元2601室所处地段为乌鲁木齐市二级住宅用地，大宗地基本情况如下：

四至为：北邻立井街，南邻美丰街，西邻蔚蓝天宸小区，东临东一环路；宗地形状较规则；

宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通气、通暖，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平；

宗地面积：67316.42 m²；没有记载估价对象分摊土地面积；

估价对象所处5号楼位于小区东北部，权利性质没有记载，使用年限没有记载，根据《民法典》相关规定，住宅性质用途土地到期后自动续期。

(三) 建筑物基本状况

委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）、《人民法院评估委托书》【（2021）新0105执恢528号】（复印件）作为估价依据。没有提供权属证书。

不动产单元号：	650105006005GB00012F00050176		
不动产权证号：	新（2016）乌鲁木齐市不动产证明第0001130号		
不动产房屋坐落：	乌鲁木齐市水磨沟区立井街198号商住（丽景·名都）5A#+5B#+5C#住宅楼2单元2601室		
权利人名称：	管		
证件号：	332623197102214534		
不动产状态：	当前手	预告状态：	已预告
产权来源	其他	建筑面积：	168.98m ²
宗地面积：	67316.42m ²	土地分摊面积：	-
房屋用途：	住宅	权利性质：	-
竣工时间：	0001年01月01日	登记时间	2016年12月30日
异议状态：	无异议	限制状态：	未限制
房屋结构：	钢筋混凝土结构	房屋性质：	商品房

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市水磨沟区立井街198号，实际为丽景·名都小区，该小区位于立井街南侧，东一环路西侧，建设年代：2018年；2015年7月由新疆呈信丽景房地产开发有限责任公司投资建设，2018年8月竣工，大宗地四至：北邻立井街，南邻美丰街，西邻蔚蓝天宸

小区，东临东一环路。

丽景·名都小区占地面积：67316.42 m²，建筑面积：318381.67m²；地上11栋建筑物；其中：高层住宅：7栋，商业写字楼；2栋，幼儿园1栋，售楼部1栋，配备地下2层停车位；

估价对象丽景·名都小区设有1个大门，大门位于立井街南四巷东侧，可行人。小区实行人车分流管理，大门配置安检亭，确保小区安全。整体环境卫生状况较好。小区有新疆海大物业服务有限公司进驻。

经现场查勘，估价对象所处5栋位于小区东北部，为一栋地上26层、地下2层的钢筋混凝土结构住宅楼，建筑共四个单元，两梯两户，建筑外立面地上一层至三层为干挂石材饰面，三层至二十六层为真石漆饰面，估价对象位于建筑第二单元第26层2601室，建筑面积为168.98 m²。5号高层住宅楼由一双扇铝合金玻璃平开门进入楼栋一层大厅，有电梯。估价对象入户门为单扇防盗门，其室内户型为四室二厅一厨二卫格局，室内无装修，毛坯房，全屋屋顶刷白涂料。水、电、暖齐全，无人居住，水电暖正常。

估价对象设备设施：楼栋为高层住宅，有电梯，水、电、暖齐全。

估价对象新旧程度：现无人居住和使用，维护状况较好，九成新。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2022年5月9日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价格。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价格的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，

(一) 选用估价方法的说明：

1. 比较法：估价对象为住宅用途，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。

2. 收益法：估价对象所处小区同区域类似住宅出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

(二) 选用估价方法的定义：

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比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。

2. 收益法：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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2022 年 5 月 9 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1190126 元

大 写：人民币壹佰壹拾玖万零壹佰贰拾陆元整

房地产单价：¥7043 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟零肆拾叁元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	1215135	1165117
	建筑面积单价（元/m ² ）	7191	6895
估价结果	总 价（元）	1190126	
	建筑面积单价（元/m ² ）	7043	
权重说明	本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论		