

根据《国有土地使用权证》记载，土地使用权人为新疆金和企业集团房地产开发有限公司，地类（用途）为商业、住宅用地，使用权类型为划拨、出让，终止日期至2043年4月13日。

（三）价值时点

以估价师现场查勘期2016年10月17日为价值时点。

（四）价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

（五）估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

（六）估价结果

在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

房地产总价：¥710,000元，

（大写：人民币柒拾壹万元整），

折合建筑面积单价：5748元/平方米；

其中室内装饰装修评估值结合成新：49,000元，

（大写：人民币肆万玖仟元整）。

（七）特别提示

1、经向乌鲁木齐市国土资源局了解，估价对象所在小区未办理《国有土地使用证》分割手续，提请使用者注意。

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第2788号]的委托，我对上海市黄浦区人民法院受理的(2016)沪0101执恢4号一案所涉标的物“新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区英阿瓦提路8号（现场门牌号为“英阿瓦提路35号”）北国春城小区2栋26层4单元2601室”房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

（一）估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

（二）估价对象

至价值时点，估价对象已办理了房屋所有权证，但所在小区《国有土地使用证》未办理分割手续。

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，估价对象房屋所有权人为季蕾晴，房屋建筑面积123.52平方米，房屋性质为存量房产，竣工于2002年；