

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册证号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法诉讼活动中为确定涉诉财产价值提供鉴定依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于沙依巴克区红庙子路西一巷 103 号泰琇小区 4 栋 4 层 1 单元 404 室住宅房地产；财产范围包括建筑物、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、债权债务、特许经营权、二次装修等其他财产或权益；估价对象面积为 66.27 平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房；位于楼幢第 4 层；建筑结构为砖混，房屋所有权人为王春梅。

价值时点：2018 年 6 月 20 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
	地址	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
市场价值	沙依巴克区红庙子路西一巷 103 号泰琇小区 4 栋 4 层 1 单元 404	6,276	415,911
大写（人民币元）		肆拾壹万伍仟玖佰壹拾壹元整	

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自 2018 年 7 月 18 日至 2019 年 7 月 17 日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇一八年七月十八日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 37 号

联系人：王云龙

联系电话：18999917137

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

法定代表人：薛山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、2692553

三、估价目的

为司法诉讼活动中为确定涉诉财产价值提供鉴定依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、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、债权债务、特许经营权、二次装修等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载：

房屋坐落：沙依巴克区红庙子路西一巷 103 号泰琇小区 4 栋 1 单元 404 室

房屋所有权人：王春梅

房屋所有权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2013437907 号

所在层数、总层数：4 层、共 6 层； 修建年代：2000 年

规模（建筑面积）：66.27 平方米； 用途：住宅；

建筑结构：砖混； 朝向：南北。

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：红庙子路西一巷；南至：住宅区；西至：红庙子路西二巷；北至：住宅区，位于乌鲁木齐市住宅四级地价区，公共服务设施：乌鲁木齐市七十三中学、乌鲁木齐市第七十小学、乌鲁木齐市第二十九小学、新疆经济贸易学校、自治区人民医院北院、乌鲁木齐市农商银行、中国邮政储蓄银行（大庆路支行）、中国农业银行（贵州路支行）、中国工商银行（阿勒泰路支行）等，周边公共设施较为齐全。

由于未提供《国有土地使用证》，土地使用证所载信息尚不确定。

2、开发程度：宗地红线内外“七通”及红线内“场地平整”。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	砖混结构
设施设备	一部楼梯，上下水、电、暖（市政集中供暖）、天然气等设施齐全
装饰装修	建筑物外墙贴马赛克砖；外挂保温；窗户为塑钢窗；楼梯等公共部位地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料；铁质楼梯扶手
建成时间	建成于 2000 年
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙贴马赛克砖，外观维护较好
建筑面积（m ² ）	估价对象建筑面积为 66.27 m ²
户型	两室一厅一厨一卫户型
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区北侧。
朝向	南北朝向
层高（m）	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为 6 层，估价对象位于 4 层

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		42,019	411,736
	单价(元/㎡)		6,338	6,213
评估价值	总价(元)		415,911 (大写：人民币肆拾壹万伍仟玖佰壹拾壹元整)	
	单价(元/㎡)		6,276	

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权、二次装修等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2018.7.18
吴晓丹	6520150007		2018.7.18

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 7 月 4 日上午。

十三、估价作业日期

估价作业日期为 2018 年 6 月 20 日至 2018 年 7 月 18 日，评估报告提交日期为 2018 年 7 月 18 日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在 2018 年 7 月 18 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市