



致委托方函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：冯新成所有位于天山区碱泉街30号向阳小高层2栋5层2单元501住宅房地产，依据《房屋所有权证》记载：建筑面积141.96平方米。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2018年7月31日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 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，采用公认的估价方法，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公开市场价值为：单位价值7166元/平方米，总价值小写人民币1017285元，大写：人民币壹佰零壹万柒仟贰佰捌拾伍元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价



格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：二零一八年八月六日





现场时间告知了法官与被执行人，我公司估价人员于 2018 年 7 月 31 日 12:30 至 13:20 对估价对象进行了现场勘查，对估价对象的室内进行了拍摄照片及拍摄了视频，故此次委估不包含房屋内部的动产、产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于天山区碱泉街 30 号向阳小高层 2 栋 5 层 2 单元 501；建筑面积：141.96 m²；结构：钢筋混凝土结构；用途：住宅用房。

3. 建筑物基本状况

估价对象为钢筋混凝土结构住宅用房，建筑外墙：贴条形瓷砖；室内客厅地面铺贴实木地板，墙上刷乳胶漆，顶棚为木质吊顶线并刷乳胶漆，卧室地面铺贴实木地板，墙上刷乳胶漆，顶棚为木质吊顶线并刷乳胶漆，厨卫地面铺贴地板砖，墙面铺贴墙砖至顶，顶棚为扣板吊顶。估价对象单元门为电子防盗门，入户门为普通防盗门，窗户均为塑钢窗。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况较优，现正常使用中。

4. 估价对象权益状况描述与分析

依据委估方提供的《房屋所有权证》记载：房屋所有权证号：乌房权证天山区字第 2009394239 号；房屋所有权人：冯新成；共有情况：单独所有；房屋坐落：天山区碱泉街 30 号向阳小高层 2 栋 5 层 2 单元 501；登记时间：2009-12-15；规划用途：住宅；总层数：12；建筑面积(m²)：141.96；产权来源：买卖；产别：私有房产；结构：钢筋混凝土结构。

五、价值时点

假设开发法适用对象：待开发土地，在建工程，可重新改造的旧房地产。

未选用假设开发法的理由：估价对象属建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

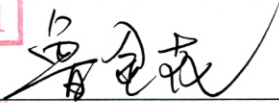

2.2、未选用成本法理由：现时住宅房地产市场价格与建造成本关联性较弱，主要影响因素为区位因素，房地产的开发成本价格不能准确反映房地产的实际市场价格，采用成本法评估的房地产价值往往很大程度低于房地产市场交易价格，故不适宜采用成本法评估。

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公开市场价值为人民币1017285元，大写：人民币壹佰零壹万柒仟贰佰捌拾伍元整。

十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓 名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051 房地产估价师	
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006 房地产估价师	

十二、实地查勘期

二零一八年七月三十一日 12:30 至二零一八年七月三十一日 13:20。