

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：乌鲁木齐市天山区英阿瓦提路4号4栋2层3单元202室（汇珍园）住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛 山 （注册号 6520020009）

田 睢 （注册号 6520160009）

估价报告编号：新国通房估字（2018）第 04118 号

估价报告出具日期：2018 年 5 月 23 日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师吴晓丹于 2018 年 4 月 27 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009 注册号 6520020009	薛山	2018.5.23
田睢	中国注册房地产估价师 注册 6520160009 注册号 6520160009	田睢	2018.5.23

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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）、田睢（注册证号 6520160009）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于乌鲁木齐市天山区英阿瓦提路4号4栋2层3单元202室（汇珍园）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，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为115.99平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房；位于楼幢总层数7层的第2层；建筑结构为砖混，房屋所有权人为王波。

价值时点：2018年4月25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/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	天山区英阿瓦提路4号4栋2层3单元202室	6,435	746,395
大写（人民币元）		柒拾肆万捌仟伍佰玖拾玖元整	

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5月17日至2019年5月16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：

二〇一八年五月二十三日

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)	764,838
	单价(元/m ²)	6,594	6,276	
评估价值	总价(元)	746,396 (大写：人民币柒拾肆万陆仟叁佰玖拾陆元整)		
	单价(元/m ²)	6,435		

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) 本估价值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，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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		2018.5.23
田睢	6520160009		2018.5.23

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 4 月 27 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为 2018 年 4 月 25 日至 2018 年 5 月 23 日，评估报告提交日期为 2018 年 5 月 23 日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在 2018 年 4 月 25 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市

场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2018年5月23日至2019年5月22日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一八年五月二十三日

