

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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：位于经济技术开发区中亚大道 88 号裕泽小区 1 栋 2 层 7 单元 201 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）二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 141.76 平方米；法定用途为住宅用房；房屋位于楼幢的二楼；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为冯文东。

价值时点：2018 年 8 月 8 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	经济技术开发区中亚大道 88 号 裕泽小区 1 栋 2 层七单元 201 室	7,085	1,004,370
大写（人民币元）		壹佰万零肆仟叁佰柒拾元整	

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 9 月 5 日至 2019 年 9 月 4 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：薛山

二〇一八年九月五日

房屋所有权人：冯文东

房屋所有权证号：乌房权证经济技术开发区 2013484429 号

所在层数：2 层； 修建年代：2001 年

规模（建筑面积）：141.76 平方米； 用途：住宅；

建筑结构：钢筋混凝土； 朝向：东西；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：建银小区；南至：厦门路；西至：中亚南路；北至：沙建小区，位于乌鲁木齐市住宅四级地价区。公共服务设施：乌鲁木齐市第四十七中学、乌鲁木齐市第 122 小学、新疆维吾尔自治区开发区中医医院、中国邮政储蓄银行、中国银行、中国工商银行等，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	钢筋混凝土
设施设备	一部步梯，上下水、电、暖、天然气等设施齐全。
装饰装修	建筑物外墙刷涂料；外挂保温；窗户为塑钢窗；步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 2001 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	建筑物外墙刷涂料，外观维护较好
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 141.76 m ²
户型	三室两厅一厨一卫；一梯两户
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区东侧，临中亚南路。
朝向	东西朝向
层高 (m)	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为 6 层，估价对象房屋位于楼栋 2 层

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	顶面	备注
卧室	地砖	壁纸	乳胶漆	
客厅	地砖	壁纸	集成吊顶	
厨房	地砖	墙砖	集成吊顶	

估价结果汇总表

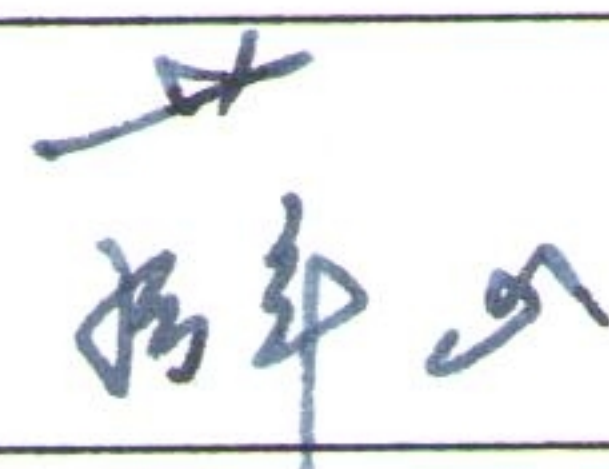

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
测算结果	总价(元)	1,013,300	995,439
	单价(元/m ²)	7,148	7,022
评估价值	总价(元)	1,004,370 大写：人民币壹佰万零肆仟叁佰柒拾元整	
	单价(元/m ²)	7,085	

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）、二次装修及公共配套设施，不包括动产、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		2018.9.5.
吴晓丹	6520150007		2018.9.5.

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 8 月 13 日下午。

十三、估价作业日期

估价作业日期为 2018 年 8 月 8 日至 2018 年 9 月 5 日，评估报告提交日期为 2018 年 9 月 5 日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在 2018 年 9 月 5 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市