

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于米东区碱沟西路 576 号（特变·阳光绿景小区）1 栋 1 层 1 单元 101 室住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施、室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象房屋建筑面积为 98.72 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 6 层的第 1 层；建筑结构为混合结构，房屋所有权人为乔志红。

价值时点：2018 年 9 月 19 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	
	位置	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	米东区碱沟西路 576 号 1 栋 1 层 1 单元 101 室	6,009	593,208
大写（人民币元）		伍拾玖万叁仟贰佰零捌元整	

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 10 月 8 日至 2019 年 10 月 7 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

二〇一八年十月八日

房权证米东区字第 2013381260 号)房屋一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定,裁定如下:

拍卖被执行人乔志红名下位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 566 号 1 幢 1 单元 101 室(房屋所有权证号:乌房权证米东区字第 2013381260 号)房屋一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 徐 文 忠

审 判 员 赵 国 庆

审 判 员 陈 朝 阳

二 〇 一 八 年 九 月 七 日

书 记 员 李 明

本件与原本核对无异

房产证号：乌房权证米东区字第 2013381260 号

房屋所有权人：乔志红

总层数、所在层数：共六层、第一层；

规模（建筑面积）：98.72 平方米；用途：住宅；

建筑结构：混合结构；朝向：南北；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：永丰南路；南至：住宅区；西至：龙河南路；北至：碱沟西路，位于乌鲁木齐市住宅六级地价区，周边有米东区新时代幼儿园、乌鲁木齐市第一百零八中学、乌鲁木齐市第九十七中学、乌鲁木齐市第一百一十四中学、乌鲁木齐博雅医院等公共服务设施。

由于未提供《国有土地使用证》，土地使用证所载信息尚不明确。

2、开发程度：根据调查，2006 年房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	混合结构
设施设备	一部步梯，水、电、天然气等基础设施齐全
装饰装修	建筑物外墙为涂料；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；钢架扶手，室内装修为：客厅卧室地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆，局部做吊顶；厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶面为 PVC 扣板顶。
建成时间及成新率	建成于 2006 年，按直线法测算成新率为 76%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙涂料，外观维护较好
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 98.72 m ²
户型	三室两厅一厨一卫
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区中部，不临路，楼栋位置较优
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，估价对象位于第 1 层

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为 2018 年 9 月 19 日，作为取价依据。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施、室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

此次房地产市场价值估价，主要遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

（三）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象设计用途为住宅，估价对象实际用途亦为住宅，经过估价师分析、判断，维持现状、继续利用是最为合理的，应以维持现状为前提进行估价。我们认为保持现状用途最为有利，并以

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)	599,823	586,594
	单价(元/m ²)	6,076	5,942
评估价值	总价(元)	593,208 (大写：人民币伍拾玖万叁仟贰佰零捌元整)	
	单价(元/m ²)	6,009	

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、及公共配套设施、室内二次装修，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；付款方式为一次性付清房价款，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	薛山 注册号 6520020009	2018.10.8
吴晓丹	6520150007	吴晓丹 注册号 6520150007	2018.10.8

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 9 月 30 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为 2018 年 9 月 19 日至 2018 年 10 月 8 日，评估报告提交日期为 2018 年 10 月 8 日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在 2018 年 10 月 8 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 10 月 8 日至 2019 年 10 月 7 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
二〇一八年十月八日

