

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2018)新 0109 执恢 369 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人苏占江与被执行人马晓军、丁艳霞民间借贷一案中马晓军所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

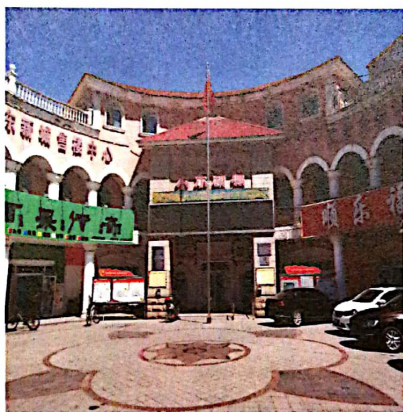
估价对象为马晓军拥有所有权的、位于米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 01 幢 10 单元 501 一套住宅，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak014-06875）并没有提供房地产权属证书。

根据其提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak014-06875）资料载明：权利人：马晓军，房屋坐落：米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 01 幢 10 单元 501 室，权证号：2008-1831，房屋性质：新建商品房，登记日期：2008 年 07 月 24 日，建筑面积：78.99，房产状态：当前手，建成年份：2007。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象毗邻碱沟西路。估价对象所在小区（米东新城一期）共 27 余栋住宅楼，为钢筋混凝土多层住宅楼（地上 7 层地下一层为地下室）小区正门为南门，可通人通车，估价对象所处 1 幢位于小区西南角，估价对象位于第 10 单元，估价外部 1 层刷砖石漆涂料，2-6 层为贴红色墙面装饰砖，楼宇较新，估价对象单元门前设置绿植花园，环境较好，小区干净卫生，小区配套设施幼

儿园、沿街底层设置步行商业街，商铺林立，小区配置门前配置安检亭，安保条件较好。

估价对象由楼栋朝南侧的双扇防盗单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，为南北朝向，楼梯间为水泥抹灰地面，墙顶刷白部分墙面污渍脱落，一梯两户，一层为沿街商铺，估价对象位于5层，入户门为单扇防盗门，房屋为简单装修，为两室两厅一厨一卫一阳台格局；客厅地面铺设复合木质地板，墙面抹灰刷白，装饰电视背景墙，顶部抹灰刷白装饰木质二级吊顶及射灯；卧室地面铺设复合木质地板，墙面打造橱柜，顶部抹灰刷白装饰石膏顶角线；厨房地面铺设地砖，墙面满铺墙砖，顶部设置PVC扣板顶角线；卫生间地面铺设地砖，墙面满铺墙砖，装饰洗脸池，顶部为PVC扣板吊顶；水电暖齐全，现无人居住。



米东新天地（米东新城）



估价对象

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2018年8月7日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即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，不考虑估价对象抵

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市米东区人民法院
地址：乌鲁木齐市米东区
联系人：巴合提
联系电话：18009910337

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司
机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号蓝海大厦 2104 号
估价资质等级：国家二级
证书编号：新建估证 2-040 号
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-8857190、8857118

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2018)新 0109 执恢 369 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人苏占江与被执行人马晓军、丁艳霞民间借贷一案中马晓军所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据，为委托方拍卖（或变卖）估价对象提供参考价值依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

估价对象为马晓军拥有所有权的、位于米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期 01 幢 10 单元 501 一套住宅，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市

住房情况查询记录》(编号:2018-dak014-06875)并没有提供房地产权属证书。

根据其提供《房屋所有权证》复印件(乌房权证乌市米东区字第00250179号)资料载明:权利人:马晓军,房屋坐落:米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期01幢10单元501室,权证号:2008-1831,房屋性质:新建商品房,登记日期:2008年07月24日,建筑面积:78.99,房产状态:当前手,建成年份:2007。

(二) 土地基本状况说明

根据委托方及案件当事人提供的资料及现场查勘,估价对象所处地段为乌鲁木齐市六级住宅用地,大宗地四至为:东临紫荆公馆,西临巷道,南临碱沟西路,北临双宇·威尼斯小镇;宗地形状较不规则,宗地外围开发程度达到七通一平(通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖,通燃气,场地平整),宗地内开发程度也达到七通一平。

(三) 建筑物基本状况

经现场查勘,估价对象毗邻碱沟西路。估价对象所在小区(米东新城一期)共27余栋住宅楼,为钢筋混凝土多层住宅楼(地上7层地下一层为地下室)小区正门为南门,可通人通车,估价对象所处1幢位于小区西南角,估价对象位于第10单元,估价外部1层刷砖石漆涂料,2-6层为贴红色墙面装饰砖,楼宇较新,估价对象单元门前设置绿植花园,环境较好,小区干净卫生,小区配套设置幼儿园、沿街底层设置步行商业街,商铺林立,小区配置门前配置安检亭,安保条件较好。

估价对象由楼栋朝南侧的双扇防盗单元门(配备语音系统)进入楼栋内部,为南北朝向,楼梯间为水泥抹灰地面,墙顶刷白部分墙面污渍脱落,一梯两户,一层为沿街商铺,估价对象位于5层,入户门为单扇防盗门,房屋为简单装修,为两室两厅一厨一卫一阳台格局;客厅地面铺设复合木质地板,墙面抹灰刷白,装饰电视背景墙,顶部抹灰刷白装饰木质二级吊顶及射灯;卧室地面铺设复合木质地板,墙面打造橱柜,顶部抹灰刷白装饰石膏顶角线;厨房地面铺设地砖,墙面满铺墙砖,顶部设置PVC扣板顶角线;卫生间地面铺设地砖,墙面满铺墙砖,装饰洗

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年8月7日的客观市场价格为：

房地产总价：¥461144 元

大 写：人民币肆拾陆万壹仟壹佰肆拾肆元整元整。

房地产单价：¥5838 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟捌佰叁拾捌元整元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	488790	433497
	建筑面积单价（元/m ² ）	6188	5488
估价结果	总 价（元）	461144	
	建筑面积单价（元/m ² ）	5838	

特别提示：1. 本次估价对象为马晓军拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧米东新天地小区一期01幢10单元501一套建筑面积为78.99平方米住宅的市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。


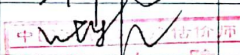
2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托人及案件当事人并没有提供房地产权属证书，是否办理不详，请注意。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师姓名注册证	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.9.1
吐雅	6519980023		2018.9.1

十二、实地查勘期

2018年8月1日至2018年8月20日

十三、估价作业期

2018年8月7日至2018年9月1日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年九月一日

