

新疆国通房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2888号绿地中心202栋蓝海楼709室 电话：0991-8834067 邮编：830002

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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：经济技术开发区大连街52号综合服务楼1栋1层1单元102室（天顺祥居小区）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）及公共配套设及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象总建筑面积52.74平方米；实际用途为住宅用房；位于楼幢总层数8层的第1层；权属人为石艳芬。

价值时点：2017年11月29日。

估价方法：比较法、收益法。

价值类型：市场价值。

估价结果：见下表：

估价对象	估价结果	
	评估单价（元/m ² ）	评估总价
大连街52号综合服务楼1栋1层1单元102室（天顺祥居小区）	9,886	521,388（大写人民币伍拾贰万壹仟叁佰捌拾捌元整）

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）估价结果没有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）估价结果已包含二次装修价值（5）本估价报告使用期限自2018年2月28日至2019年2月27日。（6）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

二〇一八年二月二十八日

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托方名称：乌鲁木齐市中级人民法院

电话：0991-4687601

地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海楼 709 室

法定代表人：薛山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

因委托方未提供《不动产权证》，本次估价依乌鲁木齐不动产登记中心出具的《乌鲁木齐市不动产登记局不动产信息查询结果单》记载信息为估价依据，登记信息为：不动产单元号；650104800012GB00029F00020019；不动产权证号；新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0009423 号；不动产坐落；经济技术开发区大连街 52 号综合服务楼 1 栋 1 层 1 单元 102 室；权利人名称；石艳芬；证件

号：650104196509142546；土地使用权面积：25.37；房屋建筑面积：52.74；房屋来源：其他；竣工时间：2012-3-3；抵押状态：未抵押；查封状态：已查封；限制状态：未限制；查封信息：乌鲁木齐市中级人民法院、查封类型：查封、查封文号：(2017)新01执243、查封文件：裁定书和协助执行通知书、查封起止时间：2017-06-15—2020-06-14、登记时间：2017-07-12。

(三) 土地基本状况

估价对象为经济技术开发区大连街52号综合服务楼1栋1层1单元102室(天顺祥居小区)；四至为：东至大连一街；南至大连街；西至乌鲁木齐县国家税务局；北至住宅区，地处乌鲁木齐市住宅四级地价区，土地开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。周边通12路、202路、27路、37路、512路、535路等多条公交线路，由城市主次干道大连街、科技园路、迎宾路等形成发达的交通网络，区域内有乌鲁木齐市实验学校、乌鲁木齐市六十七中学、乌鲁木齐市七十二中学、北站东路社区卫生服务中心、天山康复医院等公共服务设施。

(四) 估价对象实物状况

1. 建筑结构：因委托方未能提供《不动产权证》，证载建筑结构无法确认，后经现场人员勘察建筑结构为钢筋混凝土结构。

2. 设施设备：估价对象所在楼栋为多层住宅楼，设有两部电梯，一部步梯，室内电、讯、上下水、地暖、天然气等设施均齐全。小区内有配套停车泊位。

3. 装饰装修：房屋户型为LOFT户型，入户门为防盗门；客厅、卧室地面地砖，墙面为壁纸，客厅顶部为石膏吊顶、卧室顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间墙面贴瓷砖、顶部为PVC扣板。

7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；8. 计算收益价值。

十、估价结果

估价结果一览表



币种：人民币

市场价值	评估单价（元/m ² ）	评估总价
	9,886	521,388

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）本估价的类型类型为市场价值。

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及室内二次装修价值，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		2018.2.28
田 睢	6520160009	田睢	2018.2.28

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2018年1月3日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2017年11月29日至2018年2月28日，评估报告提交日期为2018年2月28日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2018年2月28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